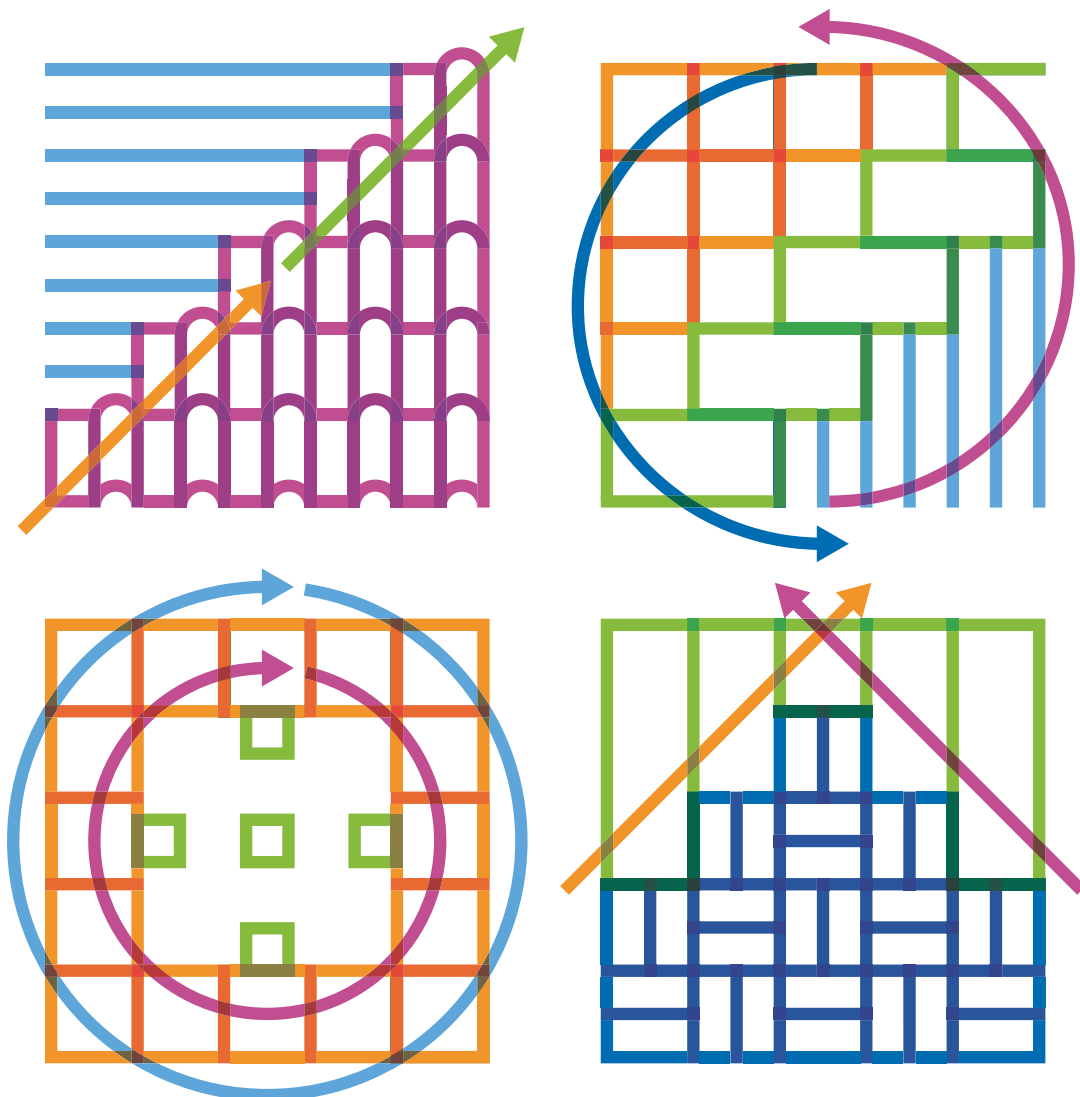


Beständig wachsen.

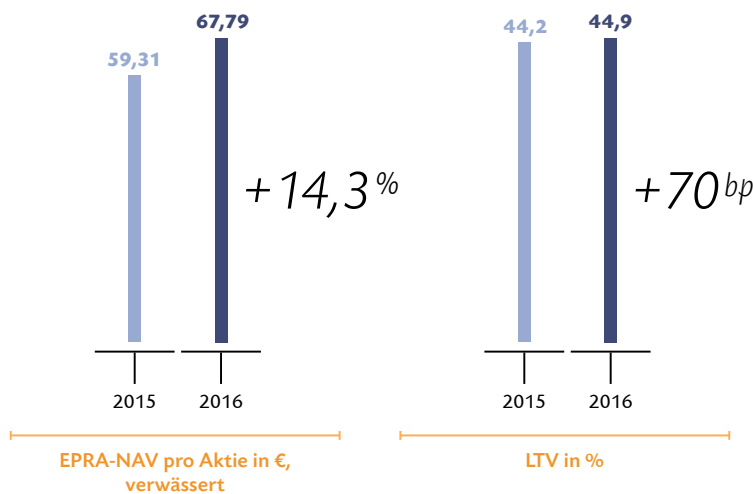
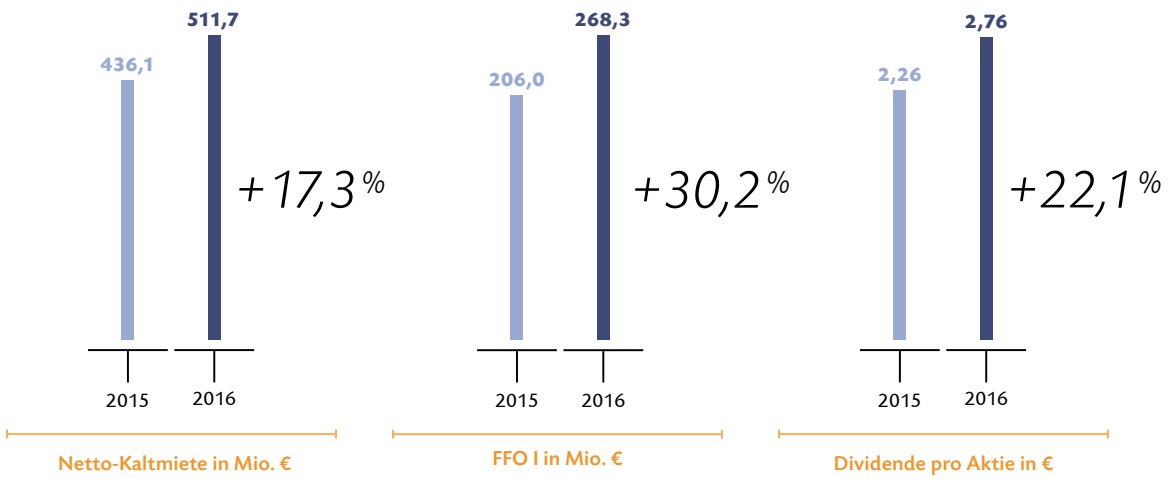
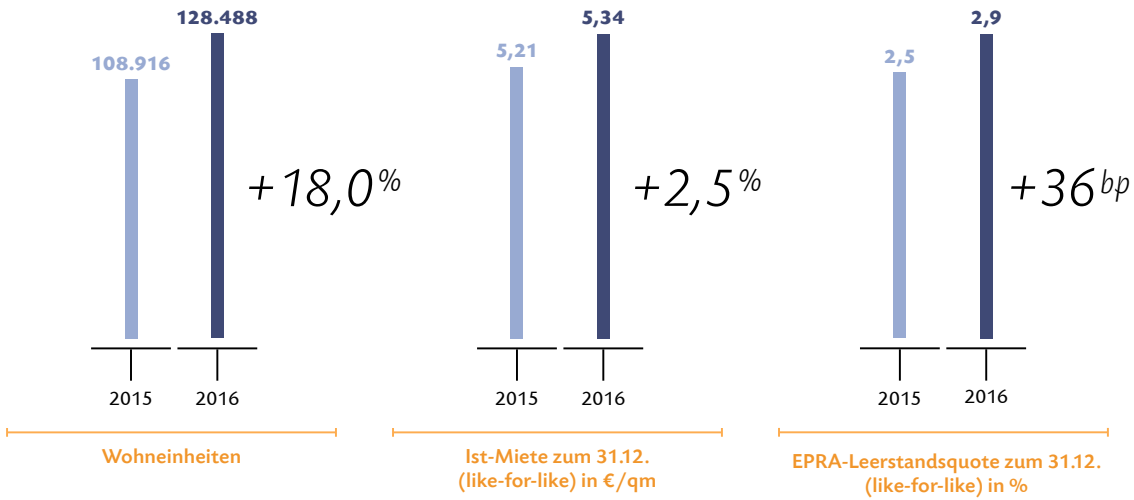


KENNZAHLEN 2016

T1 – Kennzahlen

		2016	2015	+/- %/bp
ERTRAGSLAGE				
Nettokaltemiete	Mio. €	511,7	436,1	17,3
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	373,1	320,5	16,4
EBITDA	Mio. €	947,3	561,0	68,9
EBITDA bereinigt	Mio. €	355,7	293,7	21,1
EBT	Mio. €	779,6	299,7	160,1
Periodenergebnis	Mio. €	579,2	217,7	166,1
FFO I	Mio. €	268,3	206,0	30,2
FFO I pro Aktie	€	4,26	3,53	20,7
FFO II	Mio. €	292,3	209,6	39,5
FFO II pro Aktie	€	4,64	3,60	28,9
AFFO	Mio. €	190,8	146,2	30,5
AFFO pro Aktie	€	3,03	2,51	20,7
PORTFOLIO				
Wohneinheiten		31.12.2016 128.488	31.12.2015 108.916	+/- %/bp 18,0
Ist-Miete	€/qm	5,28	5,21	1,4
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,34	5,21	2,5
EPRA Leerstandsquote	%	3,3	2,6	75 bp
EPRA Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,9	2,5	36 bp
BILANZ				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	31.12.2016 7.954,9	31.12.2015 6.398,5	+/- %/bp 24,3
Liquide Mittel	Mio. €	166,7	252,8	-34,1
Eigenkapital	Mio. €	3.436,7	2.985,0	15,1
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	3.774,3	3.241,6	16,4
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	552,0	496,0	11,3
LTV	%	44,9	44,2	70 bp
Eigenkapitalquote	%	40,7	41,5	-80 bp
EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	4.641,0	4.027,1	15,2
EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	67,79	59,31	14,3

bp = Basispunkte

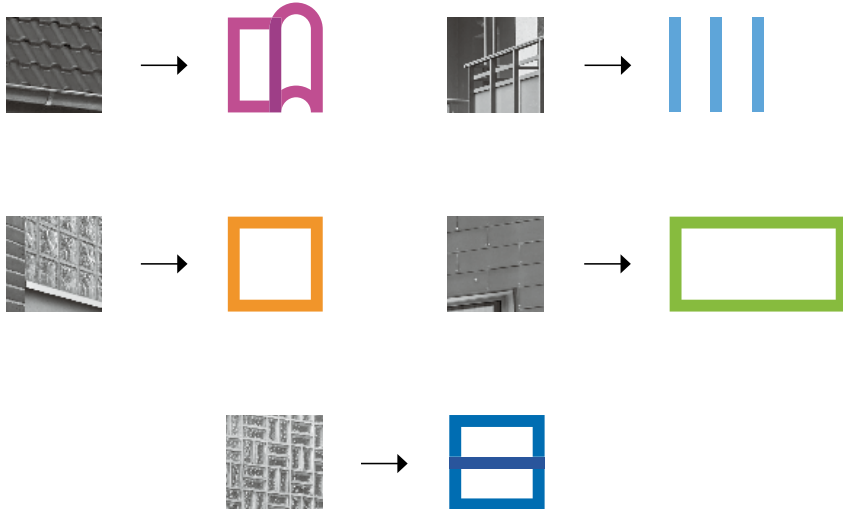


bp = Basispunkte

Beständig wachsen bedeutet für uns, in kontinuierlichen Schritten Großes zu erreichen. Deshalb setzen wir nicht nur bei unseren Immobilien auf Qualität bis ins kleinste Detail. Auch unser wirtschaftliches Fundament optimieren wir fortwährend – von der kleinsten Instanz bis hin zum großen Ganzen. Wir fokussieren uns auf NRW, sind gut aufgestellt, bieten Mehrwert und investieren in die Zukunft. Diese Aspekte zeichnen uns aus und legen den Grundstein für unser erfolgreiches Wachstum.

siehe *Beständig
wachsen* ab Seite

14



INHALT

	Vorwort des Vorstands	3
	Vorstandsinterview	6
	Beständig wachsen.	14
<hr/>		
Kapitel 1	Equity Story	25
<i>An die Aktionäre</i>	Aktie	26
23	EPRÄ-Kennzahlen	28
	Portfolio	29
<hr/>		
Kapitel 2	Bericht des Aufsichtsrats	37
<i>Unternehmensführung</i>	Corporate Governance	42
35	Compliance	45
	Nachhaltigkeit / Code of Corporate Sustainability	46
	Einzelabschluss LEG Immobilien AG	49
<hr/>		
Kapitel 3	Grundlagen des Konzerns	53
<i>Konzernlagebericht</i>	Wirtschaftsbericht	57
51	Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	78
	Vergütungsbericht	91
	Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315 Abs. 5 HGB i.V.m. § 289 a HGB	103
	Übernahmerelevante Angaben zu § 315 Abs. 4 HGB	107
<hr/>		
Kapitel 4	Konzernbilanz	111
<i>Konzernabschluss</i>	Konzerngesamtergebnisrechnung	112
109	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	113
	Konzernkapitalflussrechnung	114
	Anhang	115
	Konzernanlagenspiegel / Anlage I	168
	Konzernrückstellungsspiegel / Anlage II	170
	Stimmrechtsmitteilungen / Anlage III	172
	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	176
	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	176
<hr/>		
Kapitel 5	Tabellen- und Grafikverzeichnis	179
<i>Weitere Informationen</i>	Glossar	181
177	Vorstand	182
	Finanzkalender 2017 / Kontakt & Impressum	U3



HOLGER HENTSCHEL
Operativer Vorstand

THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender

ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand

VORWORT DES VORSTANDS

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

ein erneut erfolgreiches Geschäftsjahr liegt hinter der LEG und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Es ist uns auch im Jahr 2016 wieder gelungen, unser Wachstum fortzusetzen und mit Hilfe unseres fokussierten Geschäftsmodells nachhaltige Werte für unsere Stakeholder zu schaffen.

„Beständig wachsen“ lautet der Titel unseres aktuellen Geschäftsberichts – und unterstreicht damit, was die LEG auszeichnet: Den Anspruch, das eigene Unternehmen fortlaufend in allen Bereichen zu optimieren und daraus kontinuierliches und nachhaltiges Wachstum zu generieren. Nachdem das externe Wachstum in den Vorjahren mit dem Zukauf von über 40.000 Wohneinheiten seit dem Börsengang im Fokus stand, forcieren wir nun das organische Wachstum noch stärker. Als eine wesentliche Maßnahme haben wir ein zusätzliches, dreijähriges Modernisierungsprogramm in Höhe von 200 Millionen Euro initiiert, welches wir ab Mitte 2017 umsetzen werden.

Im Geschäftsjahr 2016 konnten wir die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche planmäßig um 2,5% weiter erhöhen. Unser erfolgreicher Bewirtschaftungsansatz zeigt sich vor allem im frei finanzierten Bereich, wo das vergleichbare Mietwachstum sogar ein Plus von 3,4% erzielte. Wir haben diese Werte auf der Basis von gezielten Investitionen in Höhe von durchschnittlich 18 Euro je qm erreicht. Gleichzeitig konnten wir die EPRA-Leerstandsquote, trotz temporär belastender Effekte aus einer Reorganisation unserer operativen Einheiten, auf einem weiterhin niedrigen Niveau von 2,9% (like-for-like) halten.

Eine wichtige Voraussetzung für nachhaltige Wertgenerierung in der Wohnungswirtschaft ist eine hohe Kapitaldisziplin. Für die LEG gilt dies neben den Investitionen in den Bestand insbesondere auch für die Umsetzung der Akquisitionsstrategie. In einem Umfeld, das durch stark steigende Kaufpreisvorstellungen herausfordernd geworden ist, haben wir an unseren strengen Akquisitionskriterien festgehalten und uns im Geschäftsjahr 2016 auf den Erwerb von rund 2.000 Wohneinheiten beschränkt, die attraktive Renditen aufwiesen. Gleichzeitig haben wir die Lage auf dem Transaktionsmarkt im abgelaufenen Jahr eher genutzt, um Wohneinheiten abzugeben, die nicht zum langfristigen Kernportfolio des Unternehmens gehören. Insgesamt haben wir rund 4.000 Wohnungen mit einer attraktiven Prämie von rund 13% auf den Buchwert erfolgreich verkauft.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Niedrigzinsumfeldes konnten wir unsere Finanzierung weiter optimieren. So refinanzierten wir im ersten Quartal des vergangenen Geschäftsjahrs Darlehen mit einem Gesamtvolumen von rund 300 Mio. Euro vorzeitig und senkten damit unsere bereits sehr niedrigen Finanzierungskosten noch weiter. Weiterhin haben wir die Ablösung von subventionierten Krediten in Höhe von 200 Mio. Euro angestoßen.

Die positiven Effekte aus abgeschlossenen Akquisitionen, das organische Mietwachstum, eine weitere Steigerung der operativen Margen sowie eben eine weitere Reduzierung der Zinsaufwendungen führten so auch zu einem deutlichen Anstieg des FFO I – der wesentlichen Kennzahl für unsere finanzielle Performance. Insgesamt stieg der FFO um 30,2% auf 268,3 Mio. Euro bzw. um 20,7% auf 4,26 Euro je Aktie. Auf Basis unserer Dividendenpolitik, die eine Ausschüttungsquote von 65% des FFO vorsieht, werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung im Mai 2017 vorschlagen, eine Dividende von 2,76 Euro je Aktie zu zahlen. Im Vergleich zur Dividende des Vorjahres entspricht dies einem Anstieg von 22%.

Die turnusmäßige Neubewertung des LEG-Portfolios zum Jahresende 2016 bestätigte daneben auch eine deutlich positive Wertentwicklung des Immobilienbestands, der sich schließlich in einem deutlichen Anstieg des Nettovermögenswertes der Aktionäre (NAV) widerspiegelt. Der NAV je Aktie nahm so gegenüber dem Vorjahr um 14,0% zu und erreichte 67,15 Euro (exklusive Goodwill). Wesentlicher Eckpfeiler des Geschäftsmodells bleibt weiterhin eine starke Bilanz, die sich in einem anhaltend soliden Verschuldungsgrad (Loan-to-value, LTV) von 44,9% zeigt.

Als weiteres Werkzeug des beständigen Wachstums baute die LEG ihre Mehrwertdienstleistungen für Mieter aus. Neben dem erfolgreichen Start der integrierten Energiemanagementgesellschaft EnergieServicePlus, die kostengünstig Wärme zu den Mietern bringt, gründete die LEG mit ihrem bis dahin reinen Dienstleister B&O das neue Gemeinschaftsunternehmen TechnikService Plus. Somit erbringt LEG seit Jahresanfang eigene Handwerker-Dienstleistungen und managt das Kleinreparatur-Management für ihre Mieter selbst.

Unser Ziel ist es, auch in den kommenden Jahren nachhaltiges Wertwachstum zu schaffen. Um dies zu erreichen, werden wir unsere bestehenden Stärken kontinuierlich ausbauen, aber auch neue Schwerpunkte setzen. Wir werden unser Wohnungsportfolio auch durch höhere Investitionen strukturell weiter optimieren und unsere Effizienz kontinuierlich weiter steigern. Im Bereich der Mehrwertdienstleistungen für unsere Mieter sehen wir viel Potenzial und werden mit all unserem Know-how an der Entwicklung neuer Services arbeiten. Akquisitionen bleiben dabei auch integraler Bestandteil des Geschäftsmodells. Mit unserer starken Marktstellung in unseren Kernregionen werden wir auch zukünftig entschlossen die Chancen für einen weiteren wertsteigernden Ausbau der Plattform nutzen.

Auf das laufende Geschäftsjahr blicken wir deshalb optimistisch: Wir rechnen für 2017 mit einem weiteren dynamischen Anstieg des FFO I auf einen Wert in der Bandbreite von 288 Mio. Euro bis 293 Mio. Euro. Für 2018 erwarten wir ein zusätzliches Wachstum im höheren einstelligen Prozentbereich auf 310 Mio. Euro bis 316 Mio. Euro. Damit belegen wir auch, dass wir unsere hohe operative Profitabilität weiter ausbauen wollen. Der wesentliche Indikator hierfür ist die Entwicklung der EBITDA-Marge. Nach rund 70% im Berichtsjahr gehen wir von einer Steigerung auf 72% in 2017 und auf 73% im Geschäftsjahr 2018 aus.

Um diese Ziele zu realisieren, werden wir gemeinsam in allen Bereichen der LEG die notwendigen Maßnahmen und Veränderungen vorantreiben müssen. Dabei setzen wir auch weiterhin auf unsere qualifizierten und hoch motivierten Mitarbeiter. Ihr Wille, die LEG noch profitabler aufzustellen und dabei die Bedürfnisse der über 350.000 Menschen, die in unseren Wohnungen leben, zu erfüllen, ist der Schlüssel unseres nachhaltigen Erfolges. Für dieses Engagement möchten wir uns ausdrücklich bedanken und versichern, dass wir auch künftig intensiv daran arbeiten werden, die Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter noch weiter zu erhöhen.

Sie sehen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren, wir arbeiten daran, die LEG kontinuierlich weiterzuentwickeln und Werte zu schaffen. Für Ihr in uns gesetztes Vertrauen bedanken wir uns dabei ausdrücklich – und versprechen, dass wir zu Ihrem Nutzen und zum Wohl unserer Mieter in unseren Anstrengungen nicht nachlassen werden.

THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender

ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand

HOLGER HENTSCHEL
Operativer Vorstand

VORSTANDSINTERVIEW

Auch im Geschäftsjahr 2016 zeichnete sich die LEG durch ihr fokussiertes Geschäftsmodell aus. Der deutliche Gewinnanstieg unterstreicht die Stärke der Positionierung als ausgewiesener NRW-Spezialist und als Marktführer einer attraktiven Metropolregion. Neben der erfolgreichen Integration von angekauften Portfolios konnte LEG die Finanzierungskosten weiter absenken, die Effizienzsteigerung vorantreiben und die Basis für ein beschleunigtes organisches Wachstum legen.

Wie sich kontinuierliches Wachstum, Ausbau von Mehrwertdienstleistungen, strikte Kostendisziplin, und eine weitere Steigerung der Mieterzufriedenheit vereinen lassen, erläutern im folgenden Interview die Vorstände der LEG Immobilien AG Thomas Hegel (CEO), Eckhard Schultz (CFO) und Holger Hentschel (COO).

Wo steht die LEG nach Abschluss des Geschäftsjahrs 2016?

THOMAS HEGEL Das Fundament der LEG ist stabiler als je zuvor. Wir haben im vergangenen Jahr intensiv daran gearbeitet, unser Unternehmen auf allen Ebenen voranzubringen: So haben wir unsere Akquisitionen erfolgreich integriert, das Portfolio optimiert, unsere Finanzierungsstruktur weiter verbessert und intern wie extern viele Weiterentwicklungen angestoßen. Im Bereich der Mehrwertdienstleistungen für unsere Mieter gehen wir neue Wege. All das zählt auf unser Ziel, kontinuierliches, werthaltiges Wachstum zu schaffen, ein. Zusammengefasst: Wir sind sehr zufrieden, wie wir unser bewährtes Geschäftsmodell erfolgreich weiterentwickelt haben.

Grundsätzlich war es im vergangenen Jahr ja eher ruhig um die LEG. Was hat Sie 2016 umgetrieben?

THOMAS HEGEL Ruhig ist wirklich etwas anderes. Wir haben konzernweit unsere Prozesse auf den Prüfstand gestellt, organisatorische Weiterentwicklungen auf den Weg gebracht und unsere Effizienz konsequent gesteigert. Auch wenn es im Hinblick auf Konsolidierungen und Portfolio-Transaktionen bei uns und im Markt etwas ruhiger war als in 2015, ist es uns gelungen, die Basis für weiteres werthaltiges Wachstum insgesamt zu stärken. Wir haben uns dem Marktumfeld angepasst und zusätzliches Wachstum in großen Teilen aus unseren Strukturen heraus generiert.

Nennen Sie bitte ein Beispiel für die angesprochene organisatorische Weiterentwicklung.

HOLGER HENTSCHEL Dafür ist die flächendeckende Einführung unseres „Zentralen Kundenservices“ im Oktober 2016 das herausragende Beispiel. Mit dieser Neuorganisation hat die LEG auf das Feedback der Mieter auf den Wunsch nach einer weiteren Erhöhung der Service-Qualität reagiert. In der Vergangenheit haben unsere Mieter ihre Anliegen – egal ob es sich dabei um Fragen rund um die Vermietung oder andere Servicethemen handelte – größtenteils in Mietersprechstunden vorgebracht. Diese Sprechstunden waren sehr gefragt, und es kam daher teilweise auch zu längeren Wartezeiten und Warteschlangen. Also haben wir eine LEG-weit einheitliche Telefonnummer und E-Mail-Adresse eingeführt. Im neuen „Zentralen Kundenservice“ erreichen unsere Mieter nun Immobilienspezialisten, die ihnen in den meisten Fällen direkt am Telefon weiterhelfen können. Ist das nicht der Fall, werden die verantwortlichen Fachabteilungen eingeschaltet. Darüber hinaus besteht aber für die Mieter auch weiterhin die Möglichkeit, individuelle Vor-Ort-Termine mit einem Bewirtschaftungsteam zu vereinbaren.



»Wir haben im vergangenen Jahr intensiv daran gearbeitet, unser Unternehmen auf allen Ebenen voranzubringen: So haben wir unsere Akquisitionen erfolgreich integriert, das Portfolio optimiert, unsere Finanzierungsstruktur weiter verbessert und intern wie extern viele Weiterentwicklungen angestoßen.«

THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender

Mit der Neuorganisation hat sich nicht nur für Ihre Mieter etwas verändert, auch Ihre Mitarbeiter haben sich auf Neuerungen einstellen müssen. Wie wurden die Veränderungen angenommen?

HOLGER HENTSCHEL Für über 600 Mitarbeiter war die Neuorganisation gleichbedeutend mit einem Abschied von gewohnten Arbeitsabläufen. Dass sie dennoch voll und ganz hinter dem neuen Servicekonzept stehen, hat sich daran gezeigt, dass sie freiwillig zu vielen, teils gravierenden, Veränderungen bereit waren. So haben sich unsere Mitarbeiter in neue Prozesse und Abläufe eingearbeitet, wurden in modernster Branchensoftware geschult und haben gelernt, Abläufe noch effizienter zu gestalten. Viele Aufgabenbereiche haben sich geändert und erweitert, sie haben neue Vorgesetzte und Kollegen und arbeiten teils sogar an anderen Standorten. Aber: Unsere Mitarbeiter sind allesamt Immobilienprofis – und wie sie die Neuorganisation so engagiert mitgestaltet und mitgetragen haben, hat uns bestätigt, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben. Auch sie kennen das mitunter schwierige Wettbewerbsumfeld, in dem wir uns täglich behaupten müssen, sehr genau und waren dementsprechend motiviert.

THOMAS HEGEL Das ist etwas, worauf wir sehr stolz sind: Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind diesen Weg engagiert mit uns gegangen und setzen sich kontinuierlich für unser Unternehmen und unsere Kunden ein. Und wir sind noch lange nicht müde – unsere Unternehmenskultur fußt auf Neugier, Innovationsfreude und dem Willen, sich auf dem Erreichten nicht auszuruhen, sondern auch weiterhin alles dafür zu tun, die LEG noch erfolgreicher zu machen.

Das hört sich an, als ob Sie noch viel vorhaben?

THOMAS HEGEL Das haben wir in der Tat. Wir stehen nicht still. Natürlich könnten wir uns jetzt auf der erreichten Effizienzsteigerung und damit letztlich auch dem weiteren Ausbau der Profitabilität ausruhen, aber das ist nicht unsere Art. Wir werden weiter genau hinsehen, Veränderungen anstoßen und so im Sinne aller unserer Stakeholder Werte schaffen. Nehmen Sie zum Beispiel unser im vergangenen Jahr aufgesetztes zusätzliches Modernisierungsprogramm: Als Ergebnis einer intensiven Analyse wurden für die kommenden drei Jahre Potenziale für zusätzliche Investitionen in Höhe von insgesamt rund 200 Mio. Euro identifiziert. Parallel dazu arbeiten wir an einer weiteren kontinuierlichen Verbesserung unserer operativen Margen. Damit legen wir ab Mitte 2017 die Basis für eine weitere Beschleunigung des organischen Mietwachstums und für weiteres überproportionales, dynamisches Gewinnwachstum.

Also liegt der Fokus nun auf Wertsteigerung durch internes Wachstum?

THOMAS HEGEL Das wäre zu einseitig betrachtet. Aber es ist richtig: nach den vergangenen Jahren, in denen wir anhand von Wohnungszukäufen stark gewachsen sind, planen wir, die gute Entwicklung unseres organischen Wachstums noch deutlicher zu forcieren.

HOLGER HENTSCHEL Und das zu hebende Potenzial in unserem aktuellen Bestand ist groß – LEG ist der Vermietungsexperte in NRW. Dank unseres konzentrierten Portfolios verfügen wir über eine sehr tiefe Kenntnis der Märkte, der Immobilien-Standorte und der Mieter-Bedürfnisse. Auf dieser Basis können optimale Vermietungsergebnisse erzielt werden. Dazu gehören passgenaue Investitionen und Mieterhöhungen genauso wie das weitere Absenken der Leerstands- und Fluktuationszahlen.

ECKHARD SCHULTZ Wie unsere Zahlen belegen: Durch die Konzentration auf den Markt NRW entstehen strukturelle Größenvorteile, die sich in einer führenden Profitabilität widerspiegeln. Mit einem sehr effizienten Kapitaleinsatz bei Investitionen in den Bestand gehen wir in einem starken Marktumfeld von einem weiter beschleunigten Mietwachstum aus. Ein Ausbau der Dienstleistungsaktivitäten sowie weitere zu erwartende Effizienzsteigerungen bleiben wichtige zusätzliche Treiber für den weiteren Ausbau der operativen Profitabilität. Einschließlich der Unterstützung durch unsere langfristig abgesicherte Finanzierung zu niedrigen Kosten sind wir so exzellent positioniert, um auch in den kommenden Jahren attraktives Gewinn- und Dividendenwachstum auszuweisen. Effekte aus dem geplanten Portfoliowachstum sind dabei noch nicht berücksichtigt.

THOMAS HEGEL Und wenn uns der Markt attraktive Ankaufsobjekte bietet, besitzen wir die finanzielle Schlagkraft, um auch größere Akquisitionen zu stemmen. Aber nicht um jeden Preis. Wir sind für unsere Kapitaldisziplin und unsere strengen Ankaufkriterien bekannt – das wird auch weiterhin so bleiben.

Gute Überleitung – sind Sie mit Ihrer Akquisitionsbilanz zufrieden?

ECKHARD SCHULTZ Mit Blick auf das aktuelle Marktumfeld: ja. Im letzten Jahr ist das Klima in unserer Branche angesichts stark gestiegener Kaufpreisvorstellungen auch in NRW rauer geworden. Aber auch in diesem Marktumfeld konnte die LEG rund 2.000 Wohneinheiten zu attraktiven Renditen erwerben. So haben wir seit dem Börsengang im Jahr 2013 insgesamt über 40.000 Wohneinheiten erfolgreich zugekauft und integriert – und das, ohne unser Prinzip der Kapitaldisziplin zu vernachlässigen. Wir verfolgen nur solche Opportunitäten, die auch tatsächlich das Potenzial für eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts bieten. Das werden wir auch zukünftig so handhaben. Für uns zählt nicht das bloße Wachstum, sondern die Wertsteigerung der LEG.

Was hat es mit den Verkäufen auf sich?

ECKHARD SCHULTZ Wir haben selektiv Immobilien, die nicht zum langfristigen Kernportfolio des Unternehmens gehören, zu attraktiven Konditionen veräußert. So konnten wir rund 4.000 Wohnungen mit einer Prämie von rund 13% auf den Buchwert verkaufen. Neben dem direkten positiven Ergebnisbeitrag sind diese Transaktionen auch Beleg für die Werthaltigkeit des LEG-Portfolios.

»Mit einem sehr effizienten Kapitaleinsatz bei Investitionen in den Bestand gehen wir in einem starken Marktumfeld von einem weiter beschleunigten Mietwachstum aus.«

ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand



Bereits 2015 hat die LEG Chancen für vorzeitige Refinanzierungen wahrgenommen. Dies konnte offensichtlich auch in 2016 fortgesetzt werden.

ECKHARD SCHULTZ Absolut. In den ersten vier Monaten des laufenden Geschäftsjahrs wurden weitere Darlehen mit einem Gesamtvolumen von rund 300 Mio. Euro vorzeitig refinanziert, um die günstige Situation an den Finanzierungsmärkten auszunutzen. Die daraus resultierenden sinkenden Zinsaufwendungen wurden 2016 mit rund 3 Mio. Euro und ab 2017 in vollem Umfang in Höhe von rund 5 Mio. Euro ergebniswirksam. Die damit verbundenen Kosten amortisieren sich bereits nach wenigen Jahren.

Durch die kürzlich erfolgte Rückzahlung von 35% unserer geförderten Kredite in Höhe von rund 200 Mio. Euro konnten wir unmittelbar einen positiven Bewertungseffekt erzielen, da wir diese Bestände nun früher an den Markt anpassen können. Konkret reden wir da von einer signifikanten Steigerung des Net Asset Value von 114 Mio. Euro.

»Wir konnten unsere Finanzierungsstruktur weiter diversifizieren und die durchschnittlichen Finanzierungskosten auf unter 2,0% reduzieren bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Darlehen von etwa 10 Jahren.«

ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand



Sie haben Ende 2016 einen Kreditvertrag mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) abgeschlossen. Wozu?

ECKHARD SCHULTZ Über die Zusammenarbeit mit der EIB sind wir sehr glücklich. Der Kredit in Höhe von 100 Mio. Euro, der über Garantien aus dem Europäischen Fonds für strategische Investitionen (EFSl) ermöglicht wird, wird im Rahmen unseres zusätzlichen Modernisierungsprogramms zur anteiligen Finanzierung von energieeffizienten Maßnahmen in unserem Wohnungsbestand verwendet werden. Die Struktur dieser unbesicherten Finanzierung bietet der LEG ein Höchstmaß an Flexibilität zu sehr günstigen Konditionen. Die Kreditlinie kann von uns in mehreren Tranchen gezogen werden und hat eine Laufzeit von bis zu 13 Jahren.

Die Diversifizierung von Finanzierungsquellen scheint für die LEG einen hohen Stellenwert zu haben. Stichwort: Unternehmensanleihe.

ECKHARD SCHULTZ Die Platzierung unserer ersten unbesicherten, festverzinslichen Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 500 Mio. Euro Anfang 2017 ist Beleg dafür, dass die LEG Zugang zu allen wesentlichen Finanzierungsquellen hat. Die starke Investorenachfrage und die letztlich attraktiven Konditionen demonstrieren, wie gut die LEG an den Finanzierungsmärkten aufgestellt ist. Und für uns liegen die Vorteile klar auf der Hand: Wir konnten unsere Finanzierungsstruktur weiter diversifizieren und die durchschnittlichen Finanzierungskosten auf unter 2,0% reduzieren bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Darlehen von etwa 10 Jahren.

Das Wachstum der LEG wird auch von der kontinuierlichen Weiterentwicklung Ihrer Mehrwertstrategie getragen. Wie sieht Ihr Dienstleistungsangebot mittlerweile aus?

HOLGER HENTSCHEL Mieter haben heutzutage steigende Anforderungen an ihr Zuhause. Sie wünschen sich Dienstleistungen, die über die reine Anmietung einer Wohnung hinausgehen. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, haben wir unser Geschäftsmodell um Mehrwertdienstleistungen und -services erweitert. So haben wir zum Beispiel Anfang 2016 erfolgreich unsere integrierte Energiemanagementgesellschaft EnergieServicePlus (ESP)

eingeführt. Mit ESP können wir unseren Mietern Vorteile wie preiswerten Strom und Erdgas, diverse Möglichkeiten der Energieeinsparung und einer stärkeren Nutzung von regenerativen Energien bieten. Ende letzten Jahres haben wir eine weitere neue Gesellschaft, die TSP – TechnikServicePlus – gegründet. Dieses neue Gemeinschaftsunternehmen bündelt die Kräfte unseres ehemaligen Dienstleisters BEO mit unserem Know-how. Die TSP bietet der LEG nun die Möglichkeit, Handwerker-Kapazitäten in einem ressourcenknappen Markt zu sichern und eigene Kleinreparatur-Leistungen selbst vorzunehmen. Dabei erzielte Kosteneinsparungseffekte wirken positiv auf unsere Profitabilität.

»Unsere Mitarbeiter sind allesamt Immobilienprofis – und wie sie die Neuorganisation so engagiert mitgestaltet und mitgetragen haben, hat uns bestätigt, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben.«

HOLGER HENTSCHEL
Operativer Vorstand



Wie wird es im Bereich der
Mehrwertdienstleistungen weitergehen?

HOLGER HENTSCHEL Der Ausbau von Mehrwertdienstleistungen in unserem Konzern ist fester Bestandteil unserer Strategie. Und die Möglichkeiten sind enorm: Betrachten wir nur das Potenzial, das in der fortschreitenden Digitalisierung steckt. Die Themen Smart Home sowie altersgerechtes oder energieeffizientes Wohnen beschäftigen uns ebenfalls intensiv. Der Ausbau dieser Angebote steigert nicht nur die Zufriedenheit unserer Mieter, sondern fördert gleichzeitig auch unser beständiges Wachstum.

THOMAS HEGEL Die Wohnungswirtschaft mag zwar auf den ersten Blick nicht allzu innovativ erscheinen, aber das trügt. Das Potenzial, Wohnen weiterzuentwickeln, ist riesig. Gerade da das private Umfeld, der Komfort, die Sicherheit im eigenen Zuhause – besonders in vermeintlich unsicheren Zeiten – immer mehr an Bedeutung gewinnt. Um diese Entwicklung aktiv zu gestalten, haben wir kürzlich eine eigene Organisationseinheit „Innovationsmanagement“ implementiert. Natürlich benötigen Innovationen Zeit, sich in der Breite des Wohnungsbestands durchzusetzen – aber um dies überhaupt ermöglichen zu können, setzen sich die LEG-Immobilienprofis Tag für Tag ein.

»Unsere Unternehmenskultur fußt auf Neugier, Innovationsfreude und dem Willen, sich auf dem Erreichten nicht auszuruhen, sondern auch weiterhin alles dafür zu tun, die LEG noch erfolgreicher zu machen.«

THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender



In diesem Jahr stehen mit der Landtagswahl in NRW und der Bundestagswahl zwei wichtige Termine vor der Tür. Welche Rolle werden wohnungspolitische Themen im Superwahljahr spielen?

THOMAS HEGEL So wie es aussieht, eine große Rolle. Die Wohnungswirtschaft ist aus dem Schatten anderer Branchen, wie zum Beispiel der Energiewirtschaft, herausgetreten. Das, was sie leistet und was von ihr erwartet wird, hat in der letzten Zeit massiv an Bedeutung gewonnen. In fast allen Wahlprogrammen tauchen unter anderem Forderungen in Bezug auf die Modernisierungsumlage, die Mietpreisbremse und die Einführung eines qualitativen Mietspiegels auf. Der Druck auf die Politik, preiswerten Wohnraum zu schaffen, ist groß – die Unterstützung, die der Wohnungswirtschaft seitens der Politik widerfährt, leider nur bedingt.

Was erwarten Sie angesichts des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum, der Zuwanderung von Geflüchteten und der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft von der Politik?

THOMAS HEGEL Wir haben in Deutschland einen jährlichen zusätzlichen Wohnungsbedarf von rund 400.000 Einheiten, davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im unteren Preissegment. Daher muss es das vorrangige politische Ziel sein, weiteren bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, etwa durch die Einführung einer verbindlichen Musterbauordnung, flexiblere Verwaltungen und durch die Ausweisung von mehr Bauland. Die Förderung serieller Bauweisen, die Möglichkeit, innerstädtischen Wohnraum in höherer Dichte und flexiblerer Funktionsmischung zu schaffen, und Maßnahmen zur Quartiersentwicklung auch außerhalb der sogenannten Schwarmstädte sind erste Schritte in die richtige Richtung, reichen aber bei weitem noch nicht aus, die kommenden Anforderungen zu bewältigen. Ich hoffe, die Politik erkennt, dass weitere Regulierungen kontraproduktiv sind, und setzt hier die richtigen Impulse.

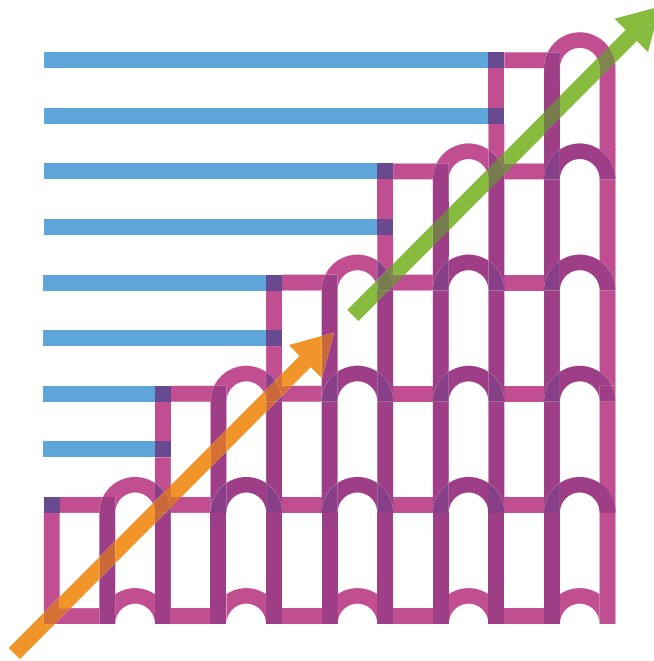
So viel zu äußeren Faktoren – aber auf welche Strategie setzt die LEG, um sich für die Zukunft bestmöglich aufzustellen?

THOMAS HEGEL Wir setzen ganz klar auf die bewiesenermaßen stark ausgeprägte Fähigkeit der LEG, sich kontinuierlich zu optimieren und weiterzuentwickeln. Und das erfolgt auch weiterhin in ganz unterschiedlichen Bereichen: Wir entwickeln unser Wohnungsportfolio und kaufen weiter zu, wenn wir Potenziale sehen und unsere Akquisitionskriterien erfüllt sind. Weiterhin treiben wir den Ausbau unserer Services voran – um Werte zu heben, aber auch die Mieterzufriedenheit noch weiter zu steigern. Auch in puncto Effizienzoptimierung werden wir nicht nachlassen und die Wirtschaftlichkeit unseres Unternehmens weiter erhöhen. All diesen Aufgaben können wir uns nur mit einer dauerhaft motivierten Mannschaft stellen. Deshalb überprüfen wir unsere Führungsgrundsätze und -methoden kontinuierlich und wirken so unmittelbar auf die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter ein. Unsere Innovationsfreude und der stete Wille zur Weiterentwicklung verschaffen uns auch einen entscheidenden Vorteil im sogenannten „War for Talents“ – dem Anwerben der qualifiziertesten Bewerber im Immobiliensektor.


Also kein Stillstand?

THOMAS HEGEL Der stünde im direkten Widerspruch zu unserer Unternehmenskultur. Wir sehen immer und überall Entwicklungs- und Optimierungspotenzial – und sind hoch motiviert, dieses auszumachen und die dahinterstehenden Werte zu heben.

In NRW zuhause.



Hier kennen wir uns aus: Als Spezialist für Wohnungen in NRW überblicken wir den attraktiven Markt und seine Trends.

 Heimat schmeckt für uns nach Pumpernickel, Kölsch und Aachener Printen. Nordrhein-Westfalen ist eben unser Zuhause. Aber auch sonst spricht vieles für NRW. Als Wohnungsunternehmen arbeiten wir in einem besonders attraktiven Markt. Das bevölkerungsreichste Bundesland ist nicht nur Deutschlands Wirtschaftsmotor, die Metropolregion Rhein-Ruhr ist mit rund zehn Millionen Einwohnern zudem eines der 30 größten Ballungszentren der Welt. Wir verfügen über rund 130.000 Wohneinheiten in NRW – mit Wohnraum für mehr als 350.000 Bewohner. Unser Portfolio wächst beständig, so dass wir möglichst vielen Menschen in Nordrhein-Westfalen ein sicheres und bezahlbares Zuhause bieten können.

Weil NRW unsere Heimat ist, kennen wir uns hier auch besonders gut aus: Als Marktführerin in Nordrhein-Westfalen verfügen wir über Wohnungen an 170 Standorten im Bundesland, besitzen tiefe regionale Marktkenntnis und lokale Expertise. Wir wissen, was der Markt erfordert, und sind daher speziell auf die steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum eingestellt. Durch unsere regionale Konzentration können wir besonders effizient wirtschaften: Weil wir uns auf unseren Kernmarkt NRW fokussieren, entstehen Größenvorteile, die die LEG nachhaltig profitabel machen.

Mit unserem sozialen Engagement zeigen wir uns als nachhaltig agierendes Unternehmen, das gesellschaftliche Verantwortung ernst nimmt: Von Beginn an unterstützen wir Kommunen bei der Quartierentwicklung und in den vergangenen Jahren auch bei der Unterbringung von Geflüchteten.

1970
wurde die
LEG gegründet



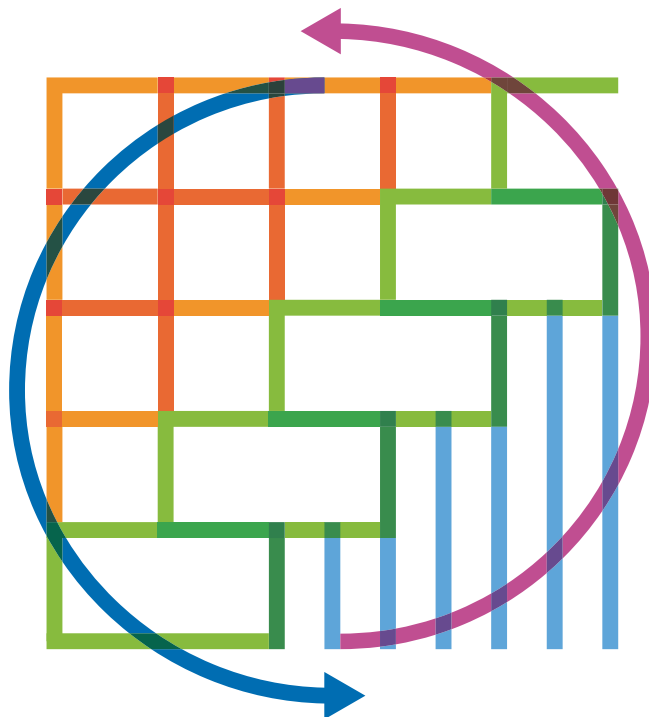
170
Standorte
in NRW



350.000
Menschen leben in
LEG-Wohnungen



Gut aufgestellt.



Aktiv die Zukunft mitgestalten: Wir setzen auf Digitalisierung –
und auf unser kompetentes Team.

„Beständig wachsen“ heißt für uns, Bestehendes noch besser zu machen. Dazu optimieren wir fortlaufend unsere Prozesse und Strukturen, um unsere hervorragende Position am Markt zu behaupten. So haben wir im Oktober 2016 unsere Bewirtschaftungsorganisation neu aufgestellt und flächendeckend einen Zentralen Kundenservice eingeführt. Mit diesem Angebot haben wir auf das Feedback unserer Mieter und deren Wunsch nach einer weiteren Erhöhung der Service-Qualität reagiert.

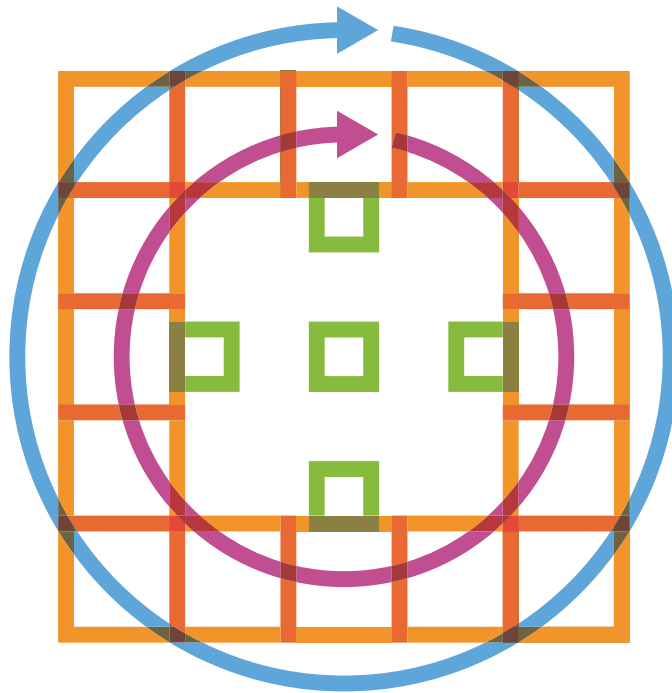
Auch technisch sind wir am Puls der Zeit: Wir setzen in allen Funktionsbereichen auf Digitalisierung, um Prozesse weiter zu verbessern, Kosten einzusparen und die Zukunft aktiv mitzugestalten. So ermöglicht der neue digitale Rechnungsworkflow eine papierlose, elektronische Rechnungserfassung und -freigabe für alle LEG-Gesellschaften. Unsere personalwirtschaftlichen Prozesse laufen heute größtenteils systemgestützt ab. Durch die Digitalisierung der Mieterakten wurde auch das Mietvertragsmanagement vereinfacht. Und auch im Modernisierungsmanagement konnten die Prozesse durch den Einsatz einer speziellen Software optimiert werden. Denn: Beständig wachsen kann nur, wer die Anforderungen der Zeit erkennt und gezielt Veränderungen vorantreibt.

Wir arbeiten mit einem motivierten und engagierten Team, das täglich sein Bestes gibt. Wir bieten Weiterbildungen und Seminare an, evaluieren regelmäßig unsere Führungsgrundsätze und entwickeln die Führungsmethoden weiter. Mit unserem betrieblichen Gesundheitsmanagement und Angeboten für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie unterstützen wir unsere Mitarbeiter und begegnen Ihnen mit Wertschätzung für Ihren Einsatz. Denn unsere Mitarbeiter sind diejenigen, die alle Veränderungen mitgestalten und den Erfolg sichern.


990
Mitarbeiter arbeiten
für die LEG

830
Euro pro Kopf
Ausgaben für Weiter-
bildungen in 2016

Mehrwert bieten.



Wir beweisen Weitblick: Mit unseren Partnern entwickeln wir attraktive Dienstleistungen, von denen alle profitieren.

 Wir wollen für unsere Mieter und Investoren mehr sein als ein Wohnungsanbieter. Dafür setzen wir uns täglich ein. Wir arbeiten beständig an attraktiven wohnungsnahen Dienstleistungen, die das Wohnen noch komfortabler machen. So bieten wir unseren Mietern einen günstigen und schnellen Breitbandanschluss mit Extras wie Fremdsprachenpakete oder HD-Programme ohne Zusatzkosten oder versorgen unsere Immobilien mit günstiger Energie und Wärme. Dabei setzen wir auf die Zusammenarbeit mit unseren kompetenten Partnern und deren langjährige Erfahrung. Denn nur gemeinsam sind wir stark.

Weil die Ansprüche unserer Mieter stetig wachsen, steigt auch der Bedarf an wohnnahen und wohnfernen Services. Geplant sind daher in Zukunft weitere Kooperationen mit erfahrenen Dienstleistern. Alles, was Mehrwert für uns und unsere Kunden schafft, ist möglich. Langfristige, strategische Partnerschaften sind uns dabei besonders wichtig.

Unsere Mehrwertstrategie bietet für Mieter und Investoren gleichermaßen Vorteile: Unsere Mieter profitieren von komfortablen Zusatz-Dienstleistungen aus einer Hand und kommen in den Genuss eines besser gesteuerten Services. Unsere Investoren profitieren von der zusätzlichen Wertschöpfung unseres Unternehmens, die sich auch finanziell auszahlt. Für uns ist selbstverständlich: Wir bieten Mehrwert, weil es uns unsere Mieter und Investoren wert sind!

280 eigene Handwerker
zur Qualitätssicherung



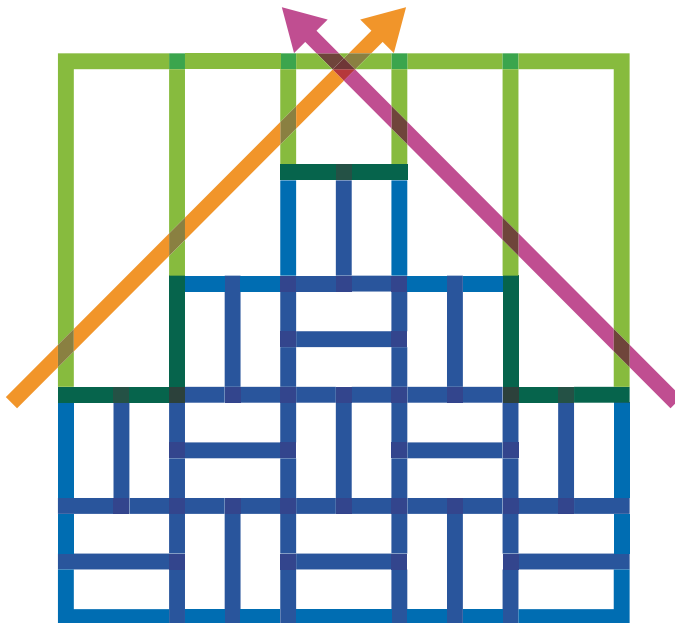
3 Servicebereiche in
Kooperation mit spezialisierten Partnern




35 HD-Programme und ein Fremdsprachenpaket ohne Zusatzkosten für unsere Mieter



In die Zukunft investieren.




Die Zukunft beginnt jetzt: Deshalb setzen wir schon heute auf umfassende Modernisierung und nachhaltige Personalentwicklung.

 Wir sind uns sicher: Nur die kontinuierliche Investition in die Zukunft kann unseren langfristigen Erfolg garantieren. Durch kleinere und größere Optimierungen steigern wir daher beständig den Wert unseres Unternehmens. Wer sich grundlegend mit den Details beschäftigt und diese optimiert, verbessert am Ende das große Ganze. Unsere nächsten Optimierungsschritte sind bereits geplant: Wir wollen verstärkt in energetische Sanierungen unseres Wohnungsbestands investieren, aber auch in Umbaumaßnahmen in seniorengerechte Wohnungen. Die regionalen Schwerpunkte unseres Modernisierungsprogramms liegen dabei vor allem in attraktiven Wohnungsmärkten.

Grundsätze für morgen kann nur formulieren, wer weiß, wo er heute steht. Um dem anspruchsvollen Wettbewerb gerecht zu werden, überprüfen wir daher beständig die Wirtschaftlichkeit unseres Unternehmens in allen Bereichen.

Nachhaltige Personalentwicklung und herausragende Führungskompetenz sind uns besonders wichtig. Wir möchten auch in Zukunft qualifizierte und engagierte Mitarbeiter anziehen. Deshalb investieren wir stetig in die Attraktivität der LEG als Arbeitgeber, motivieren unsere Mitarbeiter und schaffen ihnen ein produktives und inspirierendes Arbeitsumfeld. Denn die Zukunft beginnt bereits heute.

29 Euro durchschnittliche
Investitionen pro Quadratmeter
in 2018 und 2019



200 Millionen Euro zusätzliches
Modernisierungsprogramm
von 2017 bis 2019




>40.000 angekaufte Wohnungen
seit Börsengang erfolgreich
integriert



Beständig wachsen.

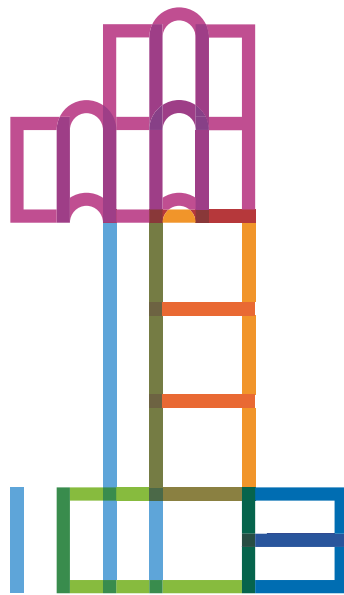
Nachhaltig erfolgreich ist, wer sich auf seine Stärken konzentriert.
Wir wissen: Am stärksten sind wir zuhause.

 Als heute schon größter Vermieter in NRW sind wir mit diesem attraktiven Markt bestens vertraut. Die lokale Kompetenz ist einer unserer Erfolgsgaranten. Mit Hilfe einer effizienten Bewirtschaftung unserer Wohnungen, kontinuierlicher Bestandspflege und gezielten Neuinvestitionen sorgen wir dafür, dass das auch in Zukunft so bleibt.

Als Unternehmen sind wir stets nur genauso erfolgreich wie die Menschen, die für uns arbeiten. Wenn wir unsere Kräfte bündeln, werden wir noch stärker. Deshalb fordern und fördern wir unsere Mitarbeiter und versuchen ihnen das bestmögliche Arbeitsumfeld zu schaffen. Daneben holen wir uns kompetente Partner mit erweiterten Dienstleistungen mit ins Boot.

Große Ergebnisse erfordern großen Ehrgeiz: Laufend verbessern wir daher unsere Prozesse und Strukturen und geben uns nicht mit dem zufrieden, was in der Vergangenheit funktioniert hat. Das Streben nach der noch besseren Lösung treibt uns an, beständig zu optimieren und zu wachsen. Dieses Credo umfasst die Investitionen in Digitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen genauso wie Führungsstrategien, die wir regelmäßig hinterfragen. Für uns steht fest: Die Zukunft kann losgehen. Wir freuen uns darauf!

Kapitel



An die Aktionäre

Equity Story

25

Aktie

26

EPRA-Kennzahlen

28

Portfolio

29

EQUITY STORY

FOKUSSIERTER WACHSTUMSTRATEGIE UND FÜHRENDE PROFITABILITÄT

Attraktive Dividende mit deutlichem Wachstumspotenzial

Die Marktführerschaft in der attraktiven Metropolregion NRW in Verbindung mit einer hohen Kostendisziplin stellt die Basis für führende operative Profitabilität dar. Die LEG-Aktionäre profitieren davon unmittelbar durch auch im Branchenvergleich sehr attraktive Dividendenzahlungen. Die sich weiter verbessernde Perspektive für nachhaltiges Mietwachstum und eine stetige weitere Ausweitung der operativen Profitabilität lassen dabei zukünftig ein weiteres stabiles Dividendenwachstum erwarten.

soll die Marge bis 2018 auf rund 73% weiter gesteigert werden. Skaleneffekte mit einem konzentrierten Portfolio und eine stetige Optimierung der internen Prozesse sind die Treiber dafür.

73% PROGNOSE
EBITDA-MARGE 2018

Exzellente Vermietungsergebnisse durch Immobilienexpertise

Dank ihres regional fokussierten Geschäftsmodells verfügt LEG über sehr gute Markt- und Kundenkenntnisse und konnte in den letzten Jahren kontinuierlich bessere Vermietungsergebnisse erzielen als der Markt. Ein vergleichbares Mietwachstum im nicht preisgebundenen Bestand von 3,4% und ein niedriger Leerstand von 2,9% (like-for-like) unterstreichen die Bewirtschaftungskompetenz. Für die LEG-Aktionäre stellt dies einen wesentlichen Eckpfeiler für zukünftige Wertsteigerungen dar.

Hohe Synergien durch Akquisitionen in NRW-Kernmärkten

Durch Akquisitionen kann LEG ihre Profitabilität weiter erhöhen. Seit dem IPO Anfang 2013 hat LEG rund 42.000 Wohneinheiten in Kernmärkten akquiriert und erfolgreich integriert. Durch die Einbindung in das flächendeckende Portfolio können umgehend Synergien erzielt werden. Zudem nutzt LEG ihre Marktkenntnisse, um die Vermietungsergebnisse der erworbenen Wohneinheiten zu steigern.

42.000 WOHN-EINHEITEN
SEIT IPO

+3,4% MIETWACHSTUM (LIKE-FOR-LIKE)
IM FREI FINANZIERTEN BESTAND

Gezielte Investitionen zur Forcierung des internen Wachstums

Auf Basis einer detaillierten Analyse und unter Beachtung strikter Kriterien wird LEG in den Geschäftsjahren 2017 bis 2019 insgesamt 200 Mio. Euro zusätzlich in wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen mit Schwerpunkt energetische Sanierung investieren. Hierdurch entsteht ein deutlicher und nachhaltiger Beitrag zum Miet- und Ergebniswachstum. Zudem wird die Qualität des Portfolios weiter erhöht.

Ausbau innovativer Services als zusätzlicher Wachstumstreiber

Das Multimediageschäft, der Einstieg in den Markt für Energiedienstleistungen, das Reparaturmanagement sowie Pilotprojekte für die Betreuung von Senioren sind Meilensteine der innovativen Mehrwert-Dienstleistungen, deren Ausbau die LEG kontinuierlich vorantreibt. Diese Services erhöhen nicht nur die Zufriedenheit der Mieter, sondern liefern auch einen deutlichen Ergebnisbeitrag. Die LEG nutzt neben dem klassischen Vermietungsgeschäft entschlossen Chancen für zusätzliche Wertgenerierung.

Langfristige Absicherung attraktiver Finanzierungsbedingungen

Die durchschnittliche Kreditlaufzeit von rund 11 Jahren mit gleichzeitig niedrigen Zinskonditionen von durchschnittlich 2,04% tragen zur hohen Profitabilität und Planbarkeit des zukünftigen Gewinn- und Dividendenwachstums bei. Eine starke Bilanz, eine hohe Transparenz sowie das Investmentgrade-Rating (Moody's: Baa1) verschaffen LEG eine nachhaltig sehr gute Position am Finanzierungsmarkt.

Stetiger Ausbau der operativen Margen

Seit dem Börsengang in 2013 konnte die LEG die EBITDA-Marge stetig verbessern. Die Gewinne konnten dadurch überproportional zum Umsatzwachstum gesteigert werden. Ausgehend von einem Niveau von rund 64% in 2013

AKTIE

Der deutsche Aktienmarkt konnte in 2016 nach einem schwachen Jahresauftakt weiter zulegen. So erreichte der DAX® eine Jahresperformance von 6,9%. Nach Markierung von neuen Höchstständen im Jahresverlauf hat die Diskussion über eine mögliche Zinswende die Aktien des Wohnimmobiliensektors in der zweiten Jahreshälfte belastet. Die LEG-Aktie erzielte einschließlich der weiter gestiegenen Dividende noch eine leicht positive Jahresperformance von 0,5%.

Der deutsche Aktienmarkt startete mit deutlichen Verlusten in das Börsenjahr 2016. Eine breite negative Entwicklung der konjunkturellen Indikatoren in Europa, den USA und in China, ein Abrutschen des Ölpreises auf ein Zwölfjahrestief sowie zunehmender Druck im globalen Bankensektor waren die wesentlichen Belastungsfaktoren. So markierte der DAX® im Februar schließlich das Jahrestief mit einem Indexstand von 8.752 Punkten.

Nachdem im zweiten Quartal das Brexit-Votum kurzzeitig eine hohe Volatilität mit zeitweilig deutlichen Kursrückgängen auslöste, konnte sich der Aktienmarkt in der zweiten Jahreshälfte schließlich deutlich erholen. Nachlassende Sorgen hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen der Brexit-Entscheidung, ein Anziehen der konjunkturellen Indikatoren in China sowie eine robuste Entwicklung des Arbeitsmarktes waren die Triebfedern für eine positive Entwicklung. Im Schlussquartal verstärkte sich diese positive Entwicklung noch einmal. Wesentlicher Katalysator war der Ausgang der US-Wahlen, der nachlassende Deflationsängste zur Folge hatte. Der DAX® beendete so das Börsenjahr schließlich auf dem Jahreshöchststand von 11.481 Punkten und mit einer Gesamtjahresperformance von 6,9%.

LEG-AKTIE KANN SICH DER DISKUSSION UM DIE ZINSWENDE NICHT ENTZIEHEN

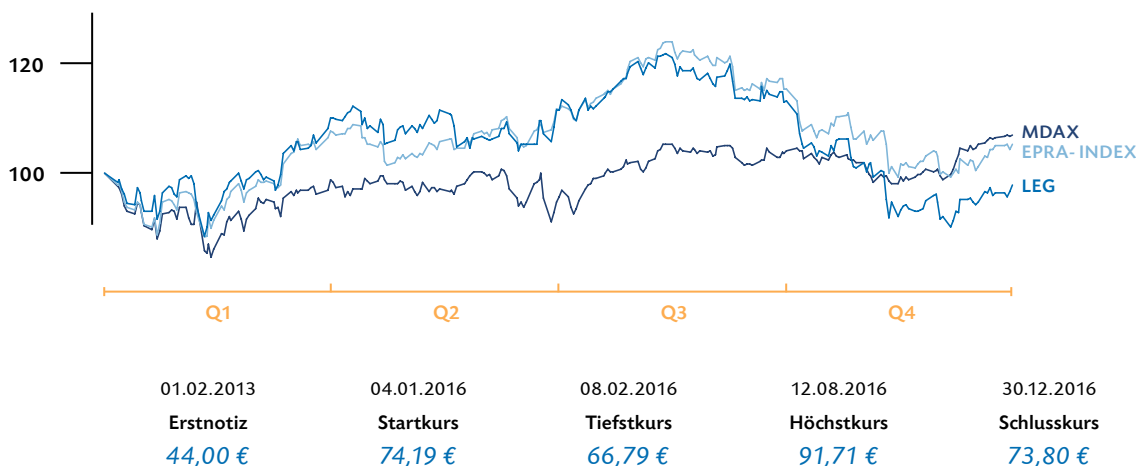
In einem insgesamt schwachen Aktienmarkt gab auch die LEG-Aktie zunächst deutlich nach und markierte im Februar den Jahrestiefstkurs mit einem Tagesschlusskurs von 66,79 Euro. In einem Umfeld, das geprägt war von makroökonomischen Risiken und negativen Renditen auch für langfristige deutsche Staatsanleihen, blieben Investitionen in deutsche Wohnimmobilien international eine stark bevorzugte Anlageklasse. Davon profitierten auch weiter die Aktien der Bestandhalter von deutschen Wohnimmobilien. So erreichte die LEG-Aktie schließlich im August ein neues Allzeithoch mit einem Schlusskurs von 91,71 Euro.

Leicht anziehende Anleiherenditen mit einer Rückkehr in den positiven Renditebereich und insgesamt anziehende Inflationserwartungen haben in der zweiten Jahreshälfte jedoch die Diskussion um eine anstehende Zinswende verstärkt. Dies hat am Aktienmarkt eine Sektorrotation ausgelöst. Branchen, die von weiter steigenden Zinsen profitieren, sowie zyklische Sektoren haben eine größere Investorennachfrage angezogen, wohingegen eher defensive Sektoren oder Sektoren, die von niedrigen Zinsen begünstigt waren, eher unter Verkaufsdruck gerieten. Diesem Verkaufsdruck konnte sich in einem einheitlichen Branchentrend bei den Immobilienaktien auch die LEG-Aktie nicht entziehen. Mit einem Jahresschlusskurs von 73,80 Euro erzielte die LEG-Aktie einschließlich der ausgeschütteten Dividende von 2,26 Euro schließlich eine Gesamterrendite von 0,5%.

T2 – Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien	63.188.185
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes, Stoxx® Europe 600
Stichtagskurs (31. Dezember 2016)	73,80 €
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2016)	4.663,3 Mio. €
Streubesitz (31. Dezember 2016)	100%
Gewichtung im MDAX (31. Dezember 2016)	2,65%
Gewichtung im EPRA Europe (31. Dezember 2016)	2,34%
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (2016)	159.349 Stück
Höchstkurs (12.08.2016)	91,71 €
Tiefstkurs (08.02.2016)	66,79 €

G1 – Aktienkursentwicklung



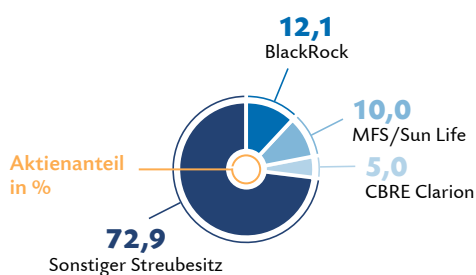
Aktienkurs 2016 auf 100 indiziert

INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Die LEG setzt auf eine nachhaltig aktive und transparente Kommunikation mit den Kapitalmarktteilnehmern. Um den persönlichen Dialog zu verbreitern und zu intensivieren, hat die LEG im abgelaufenen Geschäftsjahr an 33 Investorenkonferenzen teilgenommen oder Roadshows an den wichtigen internationalen Finanzplätzen durchgeführt. Zusätzlich haben der Vorstand sowie das Investor Relations-Team Investoren in der Düsseldorfer Hauptverwaltung getroffen und die Qualität des Immobilienbestands im Rahmen von Property Tours präsentiert.

Die Coverage durch die Analysten namhafter Research-Häuser konnte auf hohem Niveau weiter ausgebaut werden. Aktuell wird die LEG-Aktie von 23 Analysten beobachtet. Auch dies unterstreicht das hohe Interesse des Kapitalmarkts an der LEG-Aktie. Die Kaufempfehlungen überwiegen dabei deutlich die Negativeinschätzungen. Am 28. Februar 2017 lag das durchschnittliche Kursziel der Analysten bei 86 Euro. Eine aktuelle Übersicht der Analystenempfehlungen und Kursziele steht auf der LEG-Website unter www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/aktie/analystenempfehlung/ zur Verfügung.

G2 – Aktionärsstruktur



INVESTOR-RELATIONS-ARBEIT WURDE AUSGEZEICHNET

Der hohe Anspruch der LEG an eine klare und transparente Kommunikation wird vom Kapitalmarkt sehr positiv bewertet.

Bei dem renommiertesten Ranking innerhalb der Finanzgemeinde, dem Extel-Award, rangierte das IR-Team auf dem dritten Platz bei den MDAX®-Unternehmen. Bei der individuellen Einschätzung von IR-Managern konnte ein zweiter Platz erreicht werden.

Ferner wurde die Qualität der Finanzberichterstattung vom europäischen Verband der notierten Immobilienunternehmen erstmalig mit dem renommierten EPRA-Silver Award ausgezeichnet.



EPRA-KENNZAHLEN

Mit mehr als 220 Mitgliedern, darunter der LEG Immobilien AG, vertritt EPRA (European Public Real Estate Association) den börsennotierten Immobiliensektor in Europa. Durch die Einführung von Best Practice Empfehlungen in Rechnungslegung, Berichterstattung und Corporate Governance zielt EPRA darauf, Investoren eine hohe Informationsqualität zu bieten.

Eine transparente und faire Berichterstattung stellt die Basis für die Kapitalmarktkommunikation der LEG dar. Vor diesem Hintergrund unterstützt die LEG auch aktiv die Initiative der EPRA zur Vereinheitlichung der Finanzkennzahlen. In der unten stehenden Tabelle ist eine Übersicht der Kennzahlen im Einklang mit den

EPRA-Empfehlungen (Best Practice Recommendations) aufgeführt. Weitergehende Darstellungen finden sich im Lagebericht dieses Geschäftsberichts. Zur Definition der Kennzahlen wird auf das Glossar des Geschäftsberichts verwiesen.

T3 – EPRA-Kennzahlen

Mio. €	2016	2015	Detaillierte Darstellung
EPRA-Leerstandsquote (like-for-like) in %	2,9	2,5	Vergleiche Seite 69
EPRA Earnings per Share (Ergebnis je Aktie)	3,76	2,73	Vergleiche Seite 74
EPRA NAV	4.641,0	4.027,1	Vergleiche Seite 76
EPRA NAV je Aktie in €	67,79	59,31	Vergleiche Seite 76
EPRA NNNNAV	3.734,4	3.363,3	Vergleiche Seite 76
EPRA NNNNAV je Aktie	54,54	49,53	Vergleiche Seite 76
EPRA Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite) in %	4,8	5,5	Vergleiche Glossar
EPRA „topped-up“ Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite) in %	4,8	5,5	Vergleiche Glossar
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) inkl. direkte Leerstandskosten in %	29,9	32,0	Vergleiche Glossar
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) exkl. direkte Leerstandskosten in %	28,6	30,7	Vergleiche Glossar
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung inkl. direkte Leerstandskosten in %	15,7	19,5	Vergleiche Glossar
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung exkl. direkte Leerstandskosten in %	14,4	18,1	Vergleiche Glossar

PORTFOLIO

Das Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 31. Dezember 2016 128.488 Wohneinheiten, 1.148 Gewerbeeinheiten sowie 31.640 Garagen und Stellplätze. Die Bestände verteilen sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Die Gebäude verfügen im Durchschnitt über 7 Wohneinheiten und erstrecken sich über drei Geschosse.

PORTFOLIOSEGMENTIERUNG

Das LEG-Portfolio wird anhand eines Scoring-Systems in drei Marktcluster aufgeteilt: Wachstumsmärkte, Stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen.

Das Scoring-Modell wird in einem Dreijahresturnus aktualisiert. Bei der letzten Anpassung zum 31. Dezember 2015 wurden Datengrundlagen genutzt, die der LEG aufgrund ihrer Zusammenarbeit mit der INWIS Forschung & Beratung GmbH sowie CBRE zur Verfügung stehen. Die verwendeten Indikatoren basierten auf folgenden demografischen, sozio-ökonomischen und immobilienmarktbezogenen Daten:

- Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2014 (INWIS/IT. NRW)
- Haushaltsprognose 2012 bis 2030 (BBSR)
- Kaufkraftkennziffer 2014 (INWIS/GFK)
- Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2005 bis 2014 (INWIS/IT. NRW)
- Angebotsmieten Q3/2014 bis Q2/2015 (Empirica)
- Marktaktiver Leerstand 2014 (CBRE/Empirica)

Die Clusterung erfolgt flächendeckend auf Landkreisebene und umfasst auch jene Kreise, in denen kein LEG-Bestand vorhanden ist (Kleve, Viersen und Olpe).

Wachstumsmärkte

Wachstumsmärkte zeichnen sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung, günstige Haushaltsprognosen und eine nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage aus. Diese wachstumsstarken Regionen liegen im Rheinland sowie rund um die westfälischen Oberzentren Münster, Bielefeld und Paderborn.

Stabile Märkte

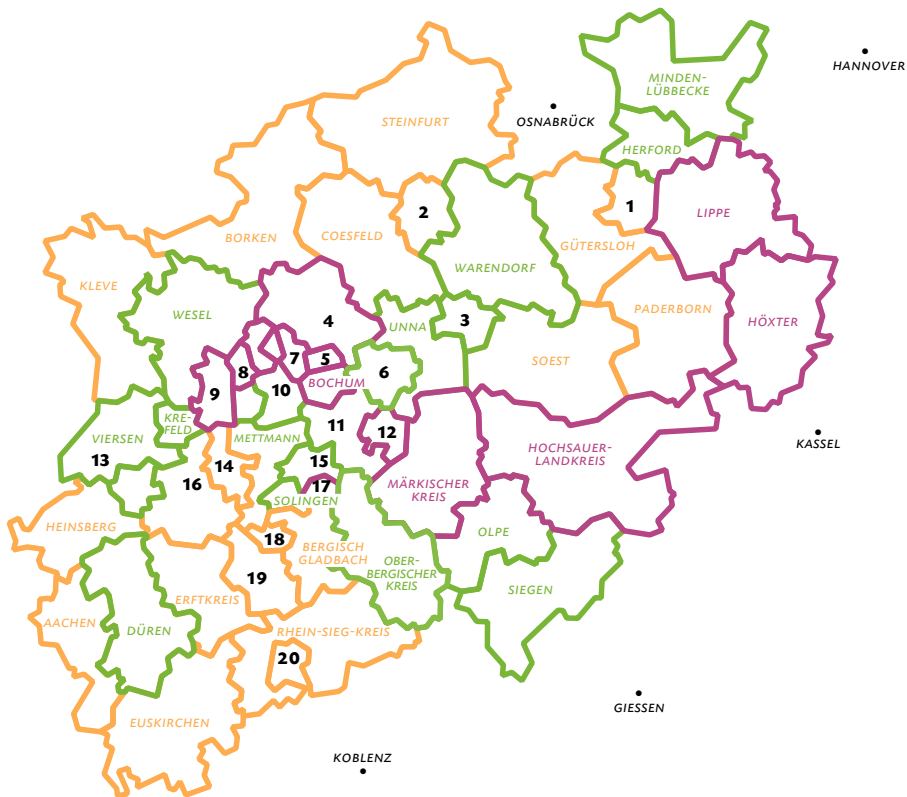
Stabile Märkte sind hinsichtlich ihrer demografischen und sozio-ökonomischen Entwicklung heterogener als Wachstumsmärkte, die wohnungswirtschaftliche Attraktivität ist im Durchschnitt solide bis hoch. Diesem Segment sind die Kernstädte des Ruhrgebietes – Essen und Dortmund – zugeordnet, die Gebiete des Bergischen Landes und Siegerlandes sowie beispielsweise die westfälischen Regionen Hamm und Unna.

Märkte mit höheren Renditen

Märkte mit höheren Renditen unterliegen grundsätzlich einem größeren Risiko von Bevölkerungsrückgängen. In diesen räumlichen Teilmärkten wird es jedoch bei hoher Vor-Ort-Präsenz, attraktiven Mikrostandorten und guter Marktdurchdringung weiterhin Chancen für attraktive Renditen geben. Die Märkte mit höheren Renditen konzentrieren sich halbkreisförmig vom Kreis Lippe und Höxter, dem Hochsauerlandkreis, dem Märkischen Kreis bis zur Stadt Hagen. Im Ruhrgebiet sind die Städte Duisburg, Gelsenkirchen, Bochum und Herne sowie der Kreis Recklinghausen diesem Cluster zugeordnet.

G3 – Die LEG in Nordrhein-Westfalen nach Marktsegmenten

Wachstumsmärkte
Stabile Märkte
Märkte mit höheren Renditen



- | | | | | |
|------------------|-----------------|------------|--------------------|---------------|
| 1 Bielefeld | 5 Herne | 9 Duisburg | 13 Mönchengladbach | 17 Remscheid |
| 2 Münster | 6 Dortmund | 10 Essen | 14 Düsseldorf | 18 Leverkusen |
| 3 Hamm | 7 Gelsenkirchen | 11 Witten | 15 Wuppertal | 19 Köln |
| 4 Recklinghausen | 8 Oberhausen | 12 Hagen | 16 Neuss | 20 Bonn |

PERFORMANCE DES LEG-PORTFOLIOS

Operative Entwicklung

Im gesamten Geschäftsjahr 2016 erhöhte sich der LEG-Bestand durch den wirtschaftlichen Übergang mehrerer Ankäufe um rund 22.130 Wohneinheiten. Aus portfoliostrategischen Gesichtspunkten wurden insgesamt ca 4.260 Wohneinheiten veräußert, darin enthalten sind rund 170 Einzel-Privatisierungen. Der Besitzübergang der Verkäufe wird dabei teilweise erst in 2017 vollzogen.

Die Miete konnte sich erwartungsgemäß weiter positiv entwickeln. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche (ohne Neuvermietung) konnte im Berichtsjahr um 2,5% auf 5,34 Euro gesteigert werden. Die Ist-Miete pro Monat lag zum Jahresende bei 5,28 Euro.

Ein wesentlicher Indikator für die Bewirtschaftungskompetenz der LEG ist die Mietentwicklung im frei finanzierten Bestand. Gegenüber dem Vorjahr konnte hier ein Anstieg von 3,4% auf 5,67 Euro je qm (like-for-like) erzielt werden. Zu dieser Entwicklung haben alle Marktsegmente beigetragen. Besonders dynamisch entwickelten sich die Mieten in den Wachstumsmärkten mit einem Plus von 3,7% auf 6,46 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten konnte zum 31. Dezember 2016 ein Mietzuwachs von 3,0% auf 5,28 Euro je qm (like-for-like) erreicht werden. Das Marktsegment mit höheren Renditen wies eine Steigerung der Mieten um 3,2% auf 5,16 Euro je qm (like-for-like) auf.

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen ist die durchschnittlich erzielte Miete im Jahresvergleich um 0,5% auf 4,69 Euro je qm (like-for-like) gestiegen.

Zum 31. Dezember 2016 lag die EPRA-Leerstandsquote des LEG-Portfolios mit 2,9% (like-for-like) auf einem insgesamt niedrigen Niveau. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen belief sich auf 3.161 Einheiten (like-for-like) und unter Berücksichtigung der Akquisitionen auf 4.280 Einheiten. In den Wachstumsmärkten waren die Wohneinheiten der LEG mit einer Vermietungsquote von 98,7% auf vergleichbarer Basis nahezu voll vermietet. In den stabilen Märkten, deren Vermietungsquote 97,1% erreichte, konnten die drei größten Standorte (Dortmund, Mönchengladbach, Hamm) weiterhin sehr geringe Leerstandsquoten von unter 2% aufweisen. Das Portfolio in den Märkten mit höheren Renditen war am Jahresende 2016 zu 94,6% vermietet.

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 6,6% (Mietmultiplikator 15,2x). Die Bewertung des Wohnportfolios entspricht einer anfänglichen Nettomietrendite gemäß EPRA-Definition (net initial yield) von 4,8%.

T4 – Akquisitionen 2016

Wohneinheiten	Wesentliche Standorte	Märkte	Wirtschaftlicher Übergang	Jährliche Nettokaltmiete	Ist-Miete je qm	Leerstandsquote
1.100	Recklinghausen, Herne	Stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen	Mai 2016	~4,0 Mio. Euro	4,46 €	5,4%
560	Hamm, Krefeld, Duisburg	Wachstumsmärkte und Stabile Märkte	Dezember 2016	~1,8 Mio. Euro	4,96 €	7,1%
320	Duisburg, Herten	Märkte mit höheren Renditen und Stabile Märkte	Januar 2017	~2,0 Mio. Euro	4,62 €	2,1%

T5 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	31.12.2016				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %
WACHSTUMSMÄRKTE	39.207	30,5	2.593.481	5,88	1,4
Kreis Mettmann	8.508	6,6	591.738	6,02	1,1
Münster	6.075	4,7	403.395	6,33	0,4
Düsseldorf	3.543	2,8	227.948	6,55	0,7
Sonstige Standorte	21.081	16,4	1.370.400	5,57	1,9
STABILE MÄRKTE	46.991	36,6	3.022.396	5,02	3,2
Dortmund	13.164	10,2	862.666	4,85	1,9
Mönchengladbach	6.447	5,0	408.462	5,19	1,5
Hamm	4.132	3,2	248.480	4,89	1,9
Sonstige Standorte	23.248	18,1	1.502.788	5,09	4,5
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	40.396	31,4	2.467.955	4,94	6,0
Kreis Recklinghausen	9.140	7,1	569.073	4,87	6,9
Duisburg	7.123	5,5	441.858	5,16	4,7
Märkischer Kreis	4.838	3,8	297.710	4,79	3,9
Sonstige Standorte	19.295	15,0	1.159.315	4,92	6,6
AUSSERHALB VON NRW	1.894	1,5	127.275	5,61	2,2
GESAMT	128.488	100,0	8.211.106	5,28	3,3

T6 – Performance des LEG-Portfolios

	Wachstumsmärkte		Stabile Märkte	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Wohnungen preisgebunden				
Anzahl	13.205	13.002	15.213	14.200
Fläche qm	931.092	914.382	1.035.366	963.193
Ist-Miete €/qm	4,94	4,94	4,57	4,57
EPRA-Leerstandsquote %	0,8	0,7	2,7	2,5
Wohnungen frei finanziert				
Anzahl	26.002	24.327	31.778	26.323
Fläche qm	1.662.389	1.552.340	1.987.030	1.634.003
Ist-Miete €/qm	6,41	6,24	5,25	5,13
EPRA-Leerstandsquote %	1,6	1,4	3,4	2,6
Wohnungen gesamt				
Anzahl	39.207	37.329	46.991	40.523
Fläche qm	2.593.481	2.466.722	3.022.396	2.597.195
Ist-Miete €/qm	5,88	5,76	5,02	4,92
EPRA-Leerstandsquote %	1,4	1,2	3,2	2,6
Gewerbe gesamt				
Anzahl				
Fläche qm				
Garagen und Stellplätze gesamt				
Anzahl				
Sonstiges gesamt				
Anzahl				

An die Aktionäre
PORTFOLIO

31.12.2015							Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like (31.12.2016)
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %	Veränderung Ist-Miete in % like-for-like		
37.329	34,3	2.466.722	5,76	1,2	2,7		20
8.160	7,5	565.696	5,84	1,1	3,4		-10
6.076	5,6	403.461	6,20	0,2	2,1		20
3.503	3,2	227.096	6,32	0,8	3,5		-20
19.590	18,0	1.270.469	5,47	1,6	2,3		30
40.523	37,2	2.597.195	4,92	2,6	2,1		30
12.439	11,4	813.340	4,80	1,5	1,6		40
6.037	5,5	382.442	5,05	1,5	2,3		-10
3.974	3,6	239.782	4,76	1,4	3,0		-10
18.073	16,6	1.161.631	5,00	3,9	2,3		40
29.607	27,2	1.818.825	4,83	4,8	2,4		70
6.554	6,0	408.611	4,83	6,3	1,0		120
6.519	6,0	403.003	5,02	4,2	3,3		40
4.679	4,3	287.067	4,62	2,7	4,6		100
11.855	10,9	720.144	4,81	5,1	1,9		50
1.457	1,3	96.230	5,49	0,7	3,3		130
108.916	100,0	6.978.972	5,21	2,6	2,5		40

	Märkte mit höheren Renditen		Außerhalb von NRW		Gesamt	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
	8.584	7.289	124	108	37.126	34.599
qm	566.207	481.227	9.894	8.824	2.542.559	2.367.626
€/qm	4,39	4,33	4,50	4,37	4,67	4,67
%	5,7	5,4	1,3	0,0	2,6	2,3
	31.812	22.318	1.770	1.349	91.362	74.317
qm	1.901.748	1.337.598	117.381	87.405	5.668.547	4.611.346
€/qm	5,10	5,01	5,71	5,60	5,56	5,48
%	6,1	4,6	2,2	0,8	3,6	2,7
	40.396	29.607	1.894	1.457	128.488	108.916
qm	2.467.955	1.818.825	127.275	96.230	8.211.106	6.978.972
€/qm	4,94	4,83	5,61	5,49	5,28	5,21
%	6,0	4,8	2,2	0,7	3,3	2,6
					1.148	1.053
qm					193.542	183.440
					31.640	26.840
					2.199	1.526

Investitionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 149,6 Mio. Euro zur Erhaltung und Wertsteigerung in den Bestand investiert. Dies entspricht einem Anstieg von 31,0% gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: 114,2 Mio. Euro), der vor allem auf Maßnahmen in akquirierten Immobilienbeständen zurückzuführen ist. Bezogen auf den qm erhöhten sich die Investitionen von rund 16 Euro auf rund 18 Euro. Von den Gesamtaufwendungen entfielen 77,6 Mio. Euro auf wertsteigernde, aktivierbare Investitionen (Vorjahr: 59,8 Mio. Euro) und 72,0 Mio. Euro auf Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahr: 54,4 Mio. Euro). Die Aktivierungsquote für das Berichtsjahr von 51,8% lag damit nahezu auf Vorjahresniveau (Vorjahreszeitraum 52,4%).

Einen Schwerpunkt der Investitionen stellten Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz dar. Zu den größten Investitionsstandorten zählte Dortmund mit umfangreichen energetischen Bestandserneuerungen und der barrierearmen Umgestaltung von Wohnungen und Bädern. Größere Modernisierungsmaßnahmen wurden unter anderem auch in Duisburg, Leverkusen und Münster durchgeführt. In der denkmalgeschützten Reutersiedlung in Bonn wurden Ende 2015 eingeleitete Revitalisierungsmaßnahmen fortgeführt.

T7 – Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. € ¹	Anteil am Vermögens- wert Wohnen %	Wert/qm (€)	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögens- wert Gewerbe u. a. Mio. € ²	Gesamt- vermögens- wert Mio. €
WACHSTUMSMÄRKTE	39.207	3.324	43	1.282	18,6x	191	3.514
Kreis Mettmann	8.508	711	9	1.202	17,0x	69	780
Münster	6.075	634	8	1.574	20,9x	39	673
Düsseldorf	3.543	364	5	1.620	20,8x	22	385
Sonstige Standorte	21.081	1.614	21	1.175	18,0x	60	1.675
STABILE MÄRKTE	46.991	2.439	32	807	13,8x	106	2.545
Dortmund	13.164	733	10	846	14,9x	38	770
Mönchengladbach	6.447	341	4	835	13,6x	10	351
Hamm	4.132	181	2	727	12,7x	4	184
Sonstige Standorte	23.248	1.184	15	790	13,5x	55	1.239
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	40.396	1.754	23	708	12,7x	50	1.804
Kreis Recklinghausen	9.140	423	6	733	13,5x	19	442
Duisburg, Stadt ⁴	7.123	318	4	714	12,1x	10	328
Märkischer Kreis	4.838	193	3	648	11,9x	2	195
Sonstige Standorte	19.295	820	11	707	12,7x	18	838
NRW-PORTFOLIO	126.594	7.516	98	929	15,2x	347	7.863
Portfolio außerhalb NRW	1.894	131	2	1.023	15,3x	2	132
GESAMTPORTFOLIO	128.488	7.647	100	930	15,2x	349	7.995
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Bauvorbereitungskosten							28
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							36
Vorräte (IAS 2)							3
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
GESAMTBILANZ³							8.065

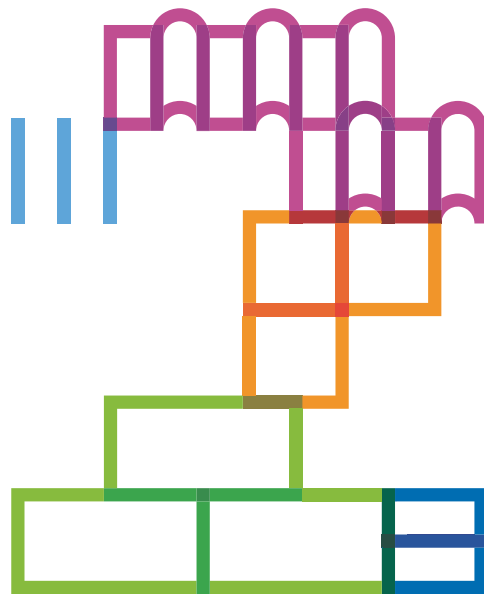
¹ Davon ausgenommen sind 324 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 328 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 328 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 324 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte 57,0 Mio. Euro und für selbstgenutzte Immobilien (IAS 16) 23,2 Mio. Euro enthalten.

⁴ In der Anzahl der Wohneinheiten enthalten sind 575 Wohnungen mit Abgangsdatum 31.12.2016.

Kapitel



Unternehmens- führung

Bericht des Aufsichtsrats

37

Corporate Governance

42

Compliance

45

*Nachhaltigkeit/
Code of Corporate
Sustainability*

46

*Einzelabschluss
LEG Immobilien AG*

49

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



MICHAEL ZIMMER
Aufsichtsratsvorsitzender

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

die LEG konnte im Geschäftsjahr 2016 erneut die Stärke ihres Geschäftsmodells unter Beweis stellen und ihre fokussierte Wachstumsstrategie erfolgreich weiterentwickeln.

Das selbst gesetzte Ziel des Ankaufs von 5.000 Wohnungen jährlich ist seit dem Börsengang mit dem Erwerb von rund 40.000 Wohnungen übererfüllt worden. Im Geschäftsjahr 2016 wurden diese 5.000 Wohnungen allerdings mit dem Ankauf von 2.013 Einheiten nicht erreicht, da die Angebote auf dem Markt im Vergleich zu den Vorjahren deutlich reduziert waren und wirtschaftlich nicht dem Ankaufsprofil der LEG entsprachen. Jedoch wurde als weiterer Beitrag zur Wertsteigerung über die Hebung von Bewertungspotentialen das mittelfristige Modernisierungsprogramm für die eigenen Bestände mit einem Volumen von rd. 200 Mio. Euro ausgeweitet.

Die Verknappung des Angebotes am Ankaufsmarkt zeigt noch einmal deutlich, von welcher großen Bedeutung neben dem externen, das interne Wachstum für die LEG ist.

Die LEG trägt dem internen Wachstum Rechnung, indem sie ihre Performance beständig auf den Prüfstand stellt und die Ergebnisse mit ihrer Strategie verprobt. Die LEG-Strategie unterliegt einer kontinuierlichen, umfassenden Analyse sowie einem Abgleich und der Beachtung der relevanten Markteinflüsse, Marktfaktoren und Marktentwicklungen. Ein wesentliches Ziel der LEG ist es, ihre Performance ständig zu steigern.

Vorstand und Aufsichtsrat beschäftigen sich intensiv mit der LEG-Strategie. Über intelligente Partnerschaften sollen die wohnungsnahen und wohnungsfernen Dienstleistungen ausgebaut werden. Über Innovationen werden neue Geschäftsfelder zur Erzielung von Mehrwerten für die LEG identifiziert. Die LEG nutzt aktiv die Chancen der Digitalisierung sowohl der eigenen Geschäftsprozesse und IT-Infrastruktur als auch zur Entwicklung von neuartigen Dienstleistungen. Dabei legt sie unverändert ihren Fokus auf den Kernmarkt Nordrhein-Westfalen.

Im Tagesgeschäft konkretisierte sich die Strategie im Jahr 2016 im Wesentlichen im Schwerpunktprojekt „Neuorganisation Operations 2016+“.

Die „Neuorganisation Operations 2016+“ ist ein wesentlicher Meilenstein zur Performanceoptimierung. Hierbei handelt es sich um die umfangreichste Neuorganisation des operativen Geschäftes seit Bestehen der LEG-Gruppe. Ein zentraler Schwerpunkt der Neuorganisation ist die Trennung der Geschäftsfelder Wohnen und Services. Damit wird die Bedeutung der Geschäftsfelder Wohnen und Services durch die vertiefte Fokussierung auf die Kernkompetenzen nochmals betont. Dabei wurde die Ausrichtung auf die Kundenorientierung und den Dienstleistungsgedanken im Tagesgeschäft intensiv verstärkt.

Weiter war das Geschäftsjahr 2016 geprägt durch die Vorbereitungen zum Aufbau neuer Kooperationen. Am 1. Januar 2017 hat die TechnikServicePlus GmbH, eine Gemeinschaftsgesellschaft von LEG und dem Handwerksdienstleister bto, die für das Kleinreparaturmanagement für die LEG-Bestände verantwortlich sein wird, ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen. So nutzt die LEG einerseits die Chance, an der Wertschöpfung des Kleinreparaturmanagements zu partizipieren, andererseits können diese Dienstleistungen aus einer Hand und somit noch besser im Sinne der Mieter und des Unternehmens gesteuert werden.

Unverändert stellt die LEG ihre Wirtschaftlichkeit laufend auf den Prüfstand und stößt Programme zur Effizienzsteigerung an. Diese Programme sind ambitioniert und herausfordernd. Aber der Erfolg der bisher angestrebten Maßnahmen zeigt, dass dies der richtige Weg ist, die Performance der LEG auszubauen und damit auch zukünftig den Ansprüchen der Aktionäre gerecht zu werden.

SCHWERPUNKTE DER TÄTIGKEIT DES AUFSICHTSRATES

Wie im Kontext beschrieben, unterliegt die LEG einem kontinuierlichen Entwicklungs- und Optimierungsprozess. Als Aufsichtsrat sehen wir uns hier in der besonderen Verantwortung, den Vorstand bei seiner Aufgabenwahrnehmung zu unterstützen. Dies erfordert eine intensive Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat über regelmäßigen und umfassenden Austausch zu strategischen, wirtschaftlichen und finanziellen Sachverhalten sowie zu Geschäftsentwicklungen. Vorstand und Aufsichtsrat haben neben den regulär abgehaltenen Gremiensitzungen in 2016 zwei Strategieklausurtagungen abgehalten. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt.

Im Geschäftsjahr 2016 standen die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft – auch bei kurzfristig einberufenen Sitzungen und Telefonkonferenzen – immer zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2016 wurden vier turnusmäßige Aufsichtsratssitzungen und sechs außerordentliche Sitzungen (teils auch als Telefonkonferenzen) abgehalten.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates stellt sicher, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und speziellen Erfahrungen verfügen. Die jeweilige fachliche Kompetenz der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ergänzt sich wechselseitig, sodass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit und Vielfalt in der Lage ist, seine Aufgaben umfassend zu erfüllen. Somit ist gewährleistet, dass der Aufsichtsrat seine Kontroll- und Beratungsfunktion gemäß Gesetz, Satzung, Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung ordnungsgemäß wahrnimmt. Bei der Auswahl der Nachfolge von Herrn Jürgen Schulte-Laggenbeck hat der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrates der LEG Immobilien AG sich intensiv beraten und die Auswahl für den Nachfolgevorschlag an den Aufsichtsrat anhand von vorher festgelegten Kriterien durchgeführt.

Als Nachfolger für das Aufsichtsratsmitglied Herrn Jürgen Schulte-Laggenbeck, der mit Wirkung zum 31. Dezember 2015 sein Mandat niedergelegt hat, ist Herr Dr. Claus Nolting auf Vorschlag des Aufsichtsrates, gestützt auf den Vorschlag des Nominierungsausschusses, von der Hauptversammlung am 19. Mai 2016 in den Aufsichtsrat gewählt worden.

PRÄSIDIUM

Mitglieder des Präsidiums sind der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zimmer, sein Stellvertreter, Herr Stefan Jütte und Herr Dr. Johannes Ludwig. Herr Dr. Jochen Scharpe ist zum Vertretungsmitglied gewählt. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums. Das Präsidium tagte im Geschäftsjahr 2016 sechs Mal, davon drei Mal in Form einer Telefonkonferenz.

Das Präsidium hat sich im Rahmen seiner Sitzungen sowie im Wege von Umlaufverfahren intensiv mit den Ankäufen von Wohnungspaketen, mit der Fortschreibung der Finanzierungsstrategie mit Blick auf weiteres Wachstum und mit der Beteiligung der LEG an einer Gesellschaft für Kleinreparaturmanagement beschäftigt. Das Präsidium sprach entsprechende Empfehlungen zu diesen einzelnen Sachverhalten an den Aufsichtsrat aus. Insgesamt handelt es sich um Ankäufe mit einem Gesamtvolumen von 2.013 Wohneinheiten.

Ebenso fand im Präsidium die Beratung und Beschlussfassung zur Zielerreichung der Vorstandsmitglieder sowie sonstigen Vorstandsthemen (z.B. Gehaltsüberprüfung) statt. Grundsätzlich behandelt das Präsidium die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt in seinen Sitzungen als festen Tagesordnungspunkt.

NOMINIERUNGS-AUSSCHUSS

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Der Nominierungsausschuss besteht aus den Mitgliedern des Präsidiums. Im Berichtsjahr 2016 fanden keine Sitzungen des Nominierungsausschusses statt.

PRÜFUNGS-AUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss besteht aus folgenden drei Mitgliedern: Herr Stefan Jütte (Vorsitzender), Herr Dr. Jochen Scharpe (stellvertretender Vorsitzender) und Frau Natalie Hayday.

Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2016 vier Mal ordentlich. Gegenstände der ordentlichen Prüfungsausschusssitzungen waren die ausführliche Erörterung des Jahresabschlusses und -berichtes inklusive des Lageberichtes 2015 (Einzelabschluss) und des Konzernabschlusses und -berichtes inklusive des Lageberichtes 2015. Ebenfalls nahm der Prüfungsausschuss die Berichte des Vorstands über die Quartalszahlen, die internen Kennzahlen („Kennzahlenbaum“) im Vergleich zur Peer-Group und über die Finanzstruktur zur Kenntnis. Des Weiteren beschäftigte sich der Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen intensiv mit der Darlehensplanung 2016 und der Fortschreibung der Treasury Policy und des Verkaufsprogramms 2016. Weiter behandelte der Prüfungsausschuss unter anderem den Bericht des Vorstands nach § 107 Abs. 3 AktG, die Umsetzung der Gesetzesänderungen „Marktmissbrauchsrichtlinie“ und „Abschlussprüferverordnung“ inklusive der hieraus notwendigerweise resultierenden Änderungen der Geschäftsordnungen des Prüfungsausschusses und des Vorstands, die Fortschreibung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms 2017, die Prolongation und Modifikation einer Akquisitionslinie, den Abschluss von Kreditrahmenverträgen sowie die Steuerplanung 2017–2021 und schwerpunktmäßig die Wirtschaftsplanung 2017–2021.

Es wurde ein Beschluss im Umlaufverfahren gefasst, der zuvor in der Prüfungsausschusssitzung erörtert wurde, aber zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht entscheidungsreif war.

T8 – Teilnahme Gremientermine Prüfungsausschuss 2016

Prüfungsausschussmitglied	08.03.16	30.05.16	27.09.16	29.11.16
Stefan Jütte (Vorsitzender)	X	X	X	X
Dr. Jochen Scharpe (stellv. Vorsitzender)	X	X	X	X
Natalie Hayday	X	X	X	X

X = Teilnahme

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2016 fand sich der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Weiter hielt der Aufsichtsrat bei Bedarf kurzfristig Telefonkonferenzen ab.

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

Alle Mitglieder des Aufsichtsrates haben an mindestens der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

T9 – Teilnahme Gremientermine Aufsichtsrat 2016

Aufsichtsratsmitglied	09.03.16	31.05.16	28.09.16	30.11.16
Michael Zimmer (Vorsitzender)	X	X	X	X
Stefan Jütte (stellv. Vorsitzender)	X	X	X	X
Dr. Johannes Ludewig	–	X	X	X
Dr. Jochen Scharpe	X	X	X	X
Dr. Claus Nolting	noch kein Mitglied	–	X	X
Natalie Hayday	X	X	–	X

Bis auf Herrn Dr. Ludewig haben alle Aufsichtsräte an der Hauptversammlung am 19.05.2016 teilgenommen.
X = Teilnahme, – = keine Teilnahme

In seiner Sitzung am 9. März 2016 stellte der Aufsichtsrat nach eingehender Prüfung und Erörterung auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2015 inklusive des Lageberichtes sowie den Konzernabschluss 2015 inklusive Konzernlagebericht fest. Im Rahmen der Vorbereitung zur vierten ordentlichen Hauptversammlung benannte der Aufsichtsrat Herrn Stefan Jütte erneut zum stellvertretenden Versammlungsleiter im Verhinderungsfall des Aufsichtsratsvorsitzenden. Weiter befasste sich der Aufsichtsrat mit vorbereitenden Beschlussgegenständen und der Festlegung der Tagesordnung für die vierte ordentliche Hauptversammlung sowie mit der Bestellung des Abschlussprüfers 2016.

Der Aufsichtsrat verabschiedete den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015 an die Hauptversammlung; der Aufsichtsrat billigte den Geschäftsbericht 2015 inklusive des gemeinsamen Berichts von Vorstand und Aufsichtsrat zur Corporate Governance gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex. Außerdem aktualisierte er seine Zielfestlegung gemäß Ziffer 5.4.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich intensiv mit der Zielerreichung des Vorstands. PwC wurde beauftragt, zu überprüfen, ob das der Short-Term-Incentive-Berechnung zugrunde liegende Zahlenwerk mit den Konzernabschlusszahlen zum 31. Dezember 2015 übereinstimmt. PwC bestätigte die rechnerische Richtigkeit der Short-Term-Incentive-Berechnung. Auf Basis der von PwC mit dem Konzernabschluss abgestimmten Zahlen beschloss der Aufsichtsrat die Auszahlung der vom Vorstand erworbenen Tantieme-Ansprüche (100% des Ziel-Short-Term-Incentives) für das Geschäftsjahr 2015. In diesem Zusammenhang erörterte der Aufsichtsrat ebenfalls die Erreichung der Long-Term-Incentives 2013 und 2014 und beschloss auf dieser Basis die Auszahlung des Long-Term-Incentives 2013 für den Performance-Zeitraum 2 sowie die Auszahlung des Long-Term-Incentives 2014 für den Performance-Zeitraum 1 in voller Höhe. Weitere Schwerpunkte der Sitzung des Aufsichtsrates vom 9. März 2016 waren die Fortschreibung des Verkaufsprogramms 2016, die Darlehensplanung 2016, die Fortschreibung der Treasury Policy sowie Portfolioankäufe.

Schwerpunkte der Erörterung der Sitzung des Aufsichtsrates vom 31. Mai 2016 waren die Gesetzesänderungen „Marktmissbrauchsrichtlinie“ und „Abschlussprüferverordnung“ und die damit verbundene Änderung der Geschäftsordnungen für den Prüfungsausschuss und Vorstand, Berichte aus den Ausschüssen, die Kenntnisnahme des Quartalsberichts Q I/2016, die Beschlussfassung zur Vergütungsanpassung von Herrn Holger Hentschel (COO) sowie die Kenntnisnahme von Berichten zu wesentlichen Projekten des Unternehmens. Der Aufsichtsrat nahm weiter den Bericht über die Verkehrssicherungspflicht im Geschäftsjahr 2015 zur Kenntnis.

In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 28. September 2016 bildeten die Kenntnisnahme des Halbjahresberichts 2016 und des Aufsichtsrats-Reportings, die Erörterung des Konzepts zur Gründung einer Gesellschaft im Rahmen eines Joint-Ventures, die Finanzierungsstrategie, Berichte aus den Ausschüssen sowie die Effizienzanalyse des Aufsichtsrates die Schwerpunkte der Sitzung. Weiter nahm der Aufsichtsrat die Agenda für die geplante Strategieklausurtagung im Oktober 2016 zur Kenntnis.

In der letzten Sitzung des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2016 vom 30. November 2016 wurden schwerpunktmäßig die Kenntnisnahme des Quartalsberichtes Q III/2016 und das Aufsichtsrats-Reporting sowie die Billigung der Wirtschaftsplanung für 2017 und die Kenntnisnahme der Wirtschaftsplanung der Jahre 2018 bis 2021, die zuvor intensiv im Prüfungsausschuss am 29. November 2016 diskutiert wurde, behandelt.

Weiter stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss von Kreditrahmenverträgen und der Abgabe der Entsprechenserklärung von Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 161 AktG zu. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die Long-Term-Incentive-Ziele 2017 des Vorstands für den Performancezeitraum 1 (2017–2018), Performancezeitraum 2 (2017–2019) und Performancezeitraum 3 (2018–2020) beschlossen.

Der Aufsichtsrat erörterte die Ergebnisse der Effizienzanalyse des Aufsichtsrates.

Auf Empfehlung des Präsidiums und nach intensiver Erörterung in unterschiedlichen Gremiensitzungen hat der Aufsichtsrat im Wege eines Umlaufverfahrens im Dezember 2016 der Beteiligung der LEG an einer Gesellschaft für Kleinreparaturmanagement zugestimmt.

CORPORATE GOVERNANCE

Der Aufsichtsrat hat sich gemeinsam mit dem Vorstand im November 2016 mit der Fortschreibung der im Vorjahr abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG befasst und hat diese abgegeben. Die fortgeschriebene Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSPRÜFUNG

Den Jahresabschluss (Einzelabschluss) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 hat der Vorstand nach den Vorschriften des HGB und den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwendend sind, und den gemäß § 315a HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 wurde PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) bestellt. PwC hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Bestandteil der Abschlussprüfung ist die Bewertung des Risikomanagement- und Überwachungssystems. Der Prüfer hat in seinem Bericht zum Risikomanagement- und Überwachungssystem des Vorstands in Bezug auf bestandsgefährdende Risiken Stellung genommen. Er hält das Risikomanagement- und Überwachungssystem für geeignet, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Geprüfter und testierter Jahresabschluss sowie Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 sind dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt worden. Der Aufsichtsrat hat unter Berücksichtigung des Berichts des Abschlussprüfers und des Berichts des Prüfungsausschussvorsitzenden über die Vorprüfung den Jahresabschluss geprüft. Dies gilt auch für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie für den Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung.

Die Vertreter des Abschlussprüfers erläuterten in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 8. März 2016 sowie in der Sitzung des Aufsichtsrats am 9. März 2016 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen.

Die Prüfer wiesen ausdrücklich darauf hin, dass keine Umstände vorliegen, die auf eine Befangenheit hinweisen. Auch nach eigener eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen durch den Aufsichtsrat haben sich keine Beanstandungen ergeben. Dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers stimmte der Aufsichtsrat zu.

Am 9. März 2016 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2015 (Einzelabschluss) und Lagebericht der Gesellschaft und den Konzernabschluss und Konzernlagebericht 2015. Der Jahresabschluss 2015 ist damit festgestellt und der Konzernabschluss 2015 gebilligt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und dabei insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, die Finanzplanung und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schloss sich nach dieser Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an, 141.859.720,88 Euro als Dividende (2,26 Euro/Aktie) auszuschütten.

Der verbliebene Bilanzgewinn in Höhe von 6.607.874,01 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Aufsichtsrat stellte in seiner Sitzung am 8. März 2017 nach eingehender Prüfung und Erörterung auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2016 inklusive des Lageberichts fest und billigte den Konzernabschluss 2016 inklusive Konzernlagebericht.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Besetzung des Vorstands im Geschäftsjahr 2016 ist unverändert seit dem Börsengang in 2013.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern des LEG-Konzerns sehr für die ambitionierte Unterstützung bei der kontinuierlichen Entwicklung und Effizienzsteigerung der LEG. Die positive Resonanz auf die Entwicklung der LEG spiegelt das Vertrauen der Aktionäre wider. Dafür dankt der Aufsichtsrat dem Aktionariat.

Düsseldorf, 8. März 2017

Im Namen des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG

MICHAEL ZIMMER
Vorsitzender des Aufsichtsrats

CORPORATE GOVERNANCE

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

Im Folgenden berichtet der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat über die Corporate Governance in der LEG Immobilien AG. Weitere Informationen dazu enthält die Erklärung zur Unternehmensführung (Seite 103 des Geschäftsberichts); diese Informationen sind ebenfalls Bestandteil unserer Corporate Governance-Berichterstattung.

EINHALTUNG DER EMPFEHLUNGEN DES DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die LEG Immobilien AG entspricht den aktuell anwendbaren Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 („Kodex“).

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich eingehend mit der Erfüllung der Empfehlungen des Kodex befasst und im November 2016 eine Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 AktG abgegeben. Die im Geschäftsjahr 2016 abgegebene Entsprechenserklärung ist in der Erklärung zur Unternehmensführung (Seite 103 des Geschäftsberichts) abgedruckt.

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

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

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

ZIELE FÜR DIE ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

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

Der Aufsichtsrat hat am 23. April 2013 gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 der Empfehlungen des Kodex die folgenden Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt, die am 25. März 2014 (vor dem Hintergrund der im Jahr 2014 erfolgten Verringerung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder), am 18. September 2015 (hinsichtlich der Festlegung einer Regelgrenze für Aufsichtsratswiederbestellungen) und am 31. Mai 2016 (hinsichtlich der Sektorvertrautheit der Aufsichtsratsmitglieder) angepasst wurden:

- Der Aufsichtsrat soll so zusammengesetzt sein, dass jederzeit eine qualifizierte Überwachung des Vorstands sowie dessen beratende Begleitung auf Augenhöhe gewährleistet sind. Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Individuelle Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder können und sollen sich untereinander so ergänzen, dass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit in die Lage versetzt wird, seine Aufgaben zu erfüllen.

- Dem Aufsichtsrat soll mindestens ein unabhängiges Mitglied angehören, das im Sinne von § 100 Abs. 5 AktG über Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung oder der Abschlussprüfung sowie über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung interner Kontrollverfahren verfügt. Mindestens zwei Mitglieder des Aufsichtsrats sollen besondere Kenntnisse oder Erfahrungen im Immobiliengeschäft aufweisen.
 - Dem Aufsichtsrat soll eine angemessene Anzahl von Mitgliedern angehören, die im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Kodex unabhängig sind. Ein Aufsichtsratsmitglied ist im Sinne dieser DCGK-Empfehlung insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zur Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann. Es sollen mindestens fünf der Aufsichtsratsmitglieder unabhängig im vorgenannten Sinne sein. Darüber hinaus sollen dem Aufsichtsrat nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.
 - Grundsätzlich soll kein Mitglied des Aufsichtsrats eine Organ- oder Beratungsfunktion bei einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens wahrnehmen, es sei denn, dies liegt ausnahmsweise im Unternehmensinteresse. Der Aufsichtsrat ist bestrebt, potenzielle Interessenkonflikte bei künftigen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung zu vermeiden. Sollten während der Amtszeit eines Aufsichtsratsmitglieds etwaige punktuelle oder dauerhafte Interessenkonflikte entstehen, werden bei deren Behandlung die Empfehlungen des Kodex berücksichtigt.
 - Da die Geschäftstätigkeit der LEG Immobilien AG vornehmlich auf in Deutschland befindliche Wohnimmobilien konzentriert ist, ist es nach Auffassung des Aufsichtsrats nicht erforderlich, dass dem Aufsichtsrat ein oder mehrere Mitglied(er) angehören, die in besonderem Maße über internationale Erfahrung verfügen. Gleichwohl gibt es im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG derzeit ein Mitglied mit internationalem Hintergrund, was der Aufsichtsrat ausdrücklich begrüßt.
 - Die Vielfalt bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats spiegelt sich unter anderem durch den unterschiedlichen beruflichen Werdegang und Tätigkeitsbereich sowie die unterschiedlichen Erfahrungshorizonte seiner Mitglieder wider. Eine angemessene Beteiligung von Frauen im Aufsichtsrat wird angestrebt. Basierend auf der derzeitigen Größe des Aufsichtsrats wird eine Anzahl von mindestens einer Frau im Aufsichtsrat angestrebt. Dies steht unter dem Vorbehalt, dass die übrigen Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats gewährleistet sind und entsprechend qualifizierte weibliche Kandidaten für das Aufsichtsratsamt zum relevanten Zeitpunkt zur Verfügung stehen.
 - Ein Aufsichtsratsmitglied, das neben dem Aufsichtsratsmandat bei der LEG Immobilien AG Mitglied des Vorstands einer anderen börsennotierten Gesellschaft ist, soll nicht mehr als zwei weitere Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von Gesellschaften mit vergleichbaren Anforderungen wahrnehmen, die nicht dem Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird.
 - Die vom Aufsichtsrat in seiner Geschäftsordnung niedergelegte Regelung zur Altersgrenze wird berücksichtigt: Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind. Ferner wurde eine altersunabhängige Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat von fünfzehn Jahren festgelegt (Erstbestellung plus zweimalige Wiederbestellung).
 - Bei der Vorbereitung und Verabschiedung von Kandidatenvorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird sich der Aufsichtsrat stets vom Unternehmensinteresse leiten lassen. Ferner ist bei Neubestellungen zu berücksichtigen, dass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut ist.
- Mit der derzeitigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats sieht der Aufsichtsrat sämtliche der genannten Ziele als erreicht an. Insbesondere gehört dem Aufsichtsrat nach seiner Einschätzung eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an; die Qualifikation als unabhängiger Finanzexperte erfüllen nach Auffassung des Aufsichtsrats derzeit die Mitglieder Natalie Hayday, Stefan Jütte, Dr. Claus Nolting und Dr. Jochen Scharpe.

ANGABEN ZU EIGENGESCHÄFTEN VON FÜHRUNGSKRÄFTEN

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind gemäß Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung (MAR) verpflichtet, Geschäfte mit Aktien und Anleihen der LEG Immobilien AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich offenzulegen, soweit der Wert der von dem Mitglied oder von ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigten Geschäfte die Summe von 5.000 Euro erreicht oder übersteigt. Im Geschäftsjahr 2016 wurden der LEG Immobilien AG vier entsprechenden Geschäfte gemeldet, die ordnungsgemäß veröffentlicht wurden und auf der Website des Unternehmens unter www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/corporate-governance/directors-dealings/ abrufbar sind.

AKTIENPROGRAMME UND -BESITZ

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

Zum 31. Dezember 2016 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats weniger als 1% der von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien.

TRANSPARENZ

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

COMPLIANCE MANAGEMENT SYSTEM

Compliance als Maßnahme zur Einhaltung von Recht, Gesetz und unternehmensinternen Richtlinien ist eine wesentliche Leitungs- und Überwachungsaufgabe. Die LEG Immobilien AG unterhält ein Compliance Management System und hat in diesem Zusammenhang u.a. einen Compliance-Beauftragten und als zusätzlichen Ansprechpartner einen erfahrenen externen Ombudsmann ernannt. Zu der Darstellung des Compliance Management Systems wird auf Seite 45 des Geschäftsberichts verwiesen.

ERKLÄRUNG NACH § 289A HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB einschließlich der vorgenannten Erklärung gemäß § 161 AktG und der relevanten Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden, ist Bestandteil des Lageberichts. Auf Seite 103 des Geschäftsberichts wird insoweit verwiesen.

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

COMPLIANCE

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 Managementsystems 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.

NACHHALTIGKEIT/ CODE OF CORPORATE SUSTAINABILITY

Die LEG versteht Nachhaltigkeit als unternehmerische Verpflichtung und setzt diese gegenüber ihren Mietern, Investoren, Geschäftspartnern und Mitarbeitern auf vielfältige Art und Weise um. Als eines der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland übernimmt die LEG gesellschaftliche Verantwortung, wirtschaftet und handelt nachhaltig und bringt dabei ihre ökonomischen, sozialen und ökologischen Ziele ins Gleichgewicht.

Die LEG sieht ihre unternehmerische Aufgabe darin, ihren Mietern ein Zuhause in einem intakten Umfeld, attraktiven Wohnraum sowie ausgewählte Mehrwert-Dienstleistungen zu einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis zu bieten. Menschen ganz unterschiedlicher Herkunft und Kultur sollen in ihrer Wohnung gut und sicher wohnen können. Dafür engagiert sich die LEG beispielsweise mit sozialen Projekten, Veranstaltungen und der LEG NRW Mieter-Stiftung.

FÜR DIE MIETER – ZUFRIEDENHEIT IM QUARTIER

Das Quartiermanagement ist – neben zielgerichteten Investitionen und nachhaltiger Bewirtschaftung – ein wesentliches Element zur Werterhaltung und Wertsteigerung des Unternehmens. Die LEG arbeitet dabei eng mit Städten und Kommunen zusammen und bildet Kooperationen mit Institutionen und Einrichtungen vor Ort. Durch die Zusammenarbeit mit zahlreichen Vereinen und Initiativen – vom Sportclub über die Arbeiterwohlfahrt oder das Rote Kreuz bis zum Stadtteilbüro – schafft die LEG Mehrwert für ihre Mieter und für die Gesellschaft. Neben zahlreichen gemeinsamen Aktionen stellt das Unternehmen gemeinnützigen Initiativen kostenlos Räume zur Verfügung für interkulturelle Treffpunkte, Cafés oder Jugendarbeit.

Die LEG ist bundesweit das einzige Wohnungsunternehmen, das seinen Mietern das gesamte Jahr hindurch ein umfangreiches Ferien- und Freizeitprogramm anbietet. Dies ist Teil des Quartier- und Integrationsmanagements. 2016 fanden über 150 Veranstaltungen in Nordrhein-Westfalen statt. Ob für Kinder, Jugendliche, Erwachsene oder Senioren – bei allen Aktivitäten, welche die LEG organisiert, wachsen Nachbarschaften weiter zusammen. Im Angebot sind Mieterjubiläumsfeiern und -ausflüge, Grillfeste, Bastel- und Kochnachmittage, Hausaufgabenhilfe, Sprachkurse und vieles mehr.

Das Unternehmen sponsert traditionell Sportveranstaltungen sowie Sportvereine vor Ort. So unterstützt es beispielsweise den LEG-Fußball-Cup des SC Nienhausen und das integrative Lauf-Team des Sportvereins Blau-Weiß Aasee in Münster sowie die LEG-Arminia-Fußballschule in Bielefeld. Alljährlich engagiert sich die LEG auch als Sponsor der Rater ZeltZeit, einem überregional bekannten Fest mit Kabarett, Kultur, Spiel und Sport.

Bereits seit zwei Jahren sponsert die LEG das sozialpädagogische Segelprojekt „Hoffnungsflotte“ des sunshine4kids e.V. Die Hoffnungsflotte ermöglicht Kindern und Jugendlichen in Not einen Urlaub. Auch im Berichtsjahr übernahm das Unternehmen eine Schiffspatenschaft. Anfang August 2016 segelten Mieterkinder und Jugendliche, die in schwierigen Situationen leben, von Fehmarn nach Neustadt.

Die LEG hilft bei der Integration von Flüchtlingen. Zum einen stellt sie dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung. Zum anderen trägt sie mit Mieterfesten und Projekten dazu bei, dass sich Menschen schneller in Deutschland zu Hause fühlen. Per Ende 2016 hat die LEG rund 2.000 Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen vermietet, entweder an die Kommunen in NRW oder direkt an Geflüchtete. Besonderen Wert legt das Unternehmen dabei auf ein gezieltes Belegungsmanagement, um die neuen Nachbarn gut zu integrieren. Zudem bietet die LEG mehrsprachige Informationen rund um das Thema Wohnen für Geflüchtete und ausländische Mieter auf der Unternehmens-Website, auf Postern und in Flyern. Darüber hinaus erweitert die LEG-Tochtergesellschaft WohnServicePlus kontinuierlich das Angebot ihrer Fremdsprachenpakete für TV und Internet.

Die im Jahr 2015 begonnene Krisenberatung in Kooperation mit der Schuldnerhilfe Köln e.V. wurde 2016 fortgesetzt. Der gemeinnützige Verein unterstützt kostenlos Menschen, die beispielsweise ihre Miete nicht mehr zahlen können – auf Wunsch auch anonym – im Rahmen des Projekts „Mietschuldenservice NRW – Präventive Budgetberatung zur Wohnungssicherung“. Das Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW fördert das Projekt, das bis August 2017 läuft.

Die unabhängige LEG NRW Mieter-Stiftung fördert Projekte mit mildtätigem und gemeinnützigem Charakter, sowohl für Einzelpersonen als auch für Gruppen. Ziel ist es, in Not geratene Mieter individuell zu unterstützen, zum Beispiel bei plötzlich auftretenden Behinderungen oder finanziellen Engpässen. Darüber hinaus unterstützt die Stiftung integrationsfördernde oder interkulturelle Veranstaltungen und Projekte und trägt damit zu mehr Toleranz und zur Völkerverständigung bei. Im Jahr 2016 stellte die Stiftung rund 96.000 Euro für Mieter bereit.

FÜR DIE UMWELT – NACHHALTIGE BEWIRTSCHAFTUNG UND ENERGETISCHE SANIERUNG

Anfang 2016 nahm die EnergieServicePlus (ESP) ihren Geschäftsbetrieb auf. Die Gesellschaft, die zusammen mit dem Kooperationspartner innogy (vormals rWE) gegründet wurde, bündelt alle Aufgaben und Leistungen im Bereich Energiemanagement. So ist die ESP zuständig für den Betrieb, die Wartung und die Investition in energieeffiziente Anlagentechnik und übernimmt sukzessive die Wärmeversorgung der Liegenschaften. Rund 100 Heizungsanlagen wurden bereits modernisiert. So trägt die ESP zu einer Verminderung des CO₂-Ausstoßes im LEG-Gebäudebestand bei.

Mit einem durchschnittlichen Endenergieverbrauch für Wärme von 140 kWh/qm liegt die LEG genau im bundesdeutschen Durchschnitt. Diese Kennzahl wurde über eine Auswertung der Energieausweise von 73% der Bestandsgebäude erhoben. Hierbei wurde der Energieverbrauchskennwert herangezogen, in den der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser einbezogen ist. Es ist das Ziel der LEG, über kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen den Energieverbrauch pro qm weiter zu verringern.

So investierte das Unternehmen 2016 insgesamt rund 28 Mio. Euro in Maßnahmen, die mit energetischen Effizienzsteigerungen ihres Wohnungsbestands verbunden waren. Beispielsweise flossen 3,4 Mio. Euro in die Modernisierung von 200 Wohnungen in Dortmund-Scharnhorst. Die Maßnahme umfasste die Dämmung der Fassaden mit einem Wärmedämm-Verbundsystem, die Installation neuer Fenster und Wohnungseingangstüren sowie neue Elektroinstallationen in den Treppenhäusern.

Bis 2021 wird die LEG rund die Hälfte der 2.800 Wohnungen im Berliner Viertel in Monheim energetisch verbessern und damit die Heizkosten für ihre Mieter senken. Auch hier werden sukzessive die Fassaden, Dächer und Kellerdecken gedämmt. Die neuen Fenster sind häufig dreifach verglast, und die Hauseingänge werden teilweise barrierearm gestaltet. Allein 2016 investierte die LEG 1 Mio. Euro in die energetische Effizienzsteigerung der Gebäude im Berliner Viertel. In Kooperation mit der Stadt setzt die LEG dort ein ganzheitliches Konzept zur Bewirtschaftung des Stadtteils um.

Diese und weitere Modernisierungen sichern die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestands, senken den CO₂-Ausstoß in den Häusern und tragen zu einer höheren Lebensqualität der Mieter bei. Auch in den kommenden Jahren wird die LEG umfassend in die energetische und sonstige Sanierung ihres Wohnungsbestands investieren. Hierfür wurde im Herbst 2016 ein zusätzliches Modernisierungsprogramm aufgelegt. Als Ergebnis einer intensiven Analyse des LEG-Portfolios wurden für die nächsten drei Jahre Potenziale für zusätzliche Investitionen in Höhe von insgesamt rund 200 Mio. Euro identifiziert. Investiert wird ab Mitte 2017 vorrangig in energetische

Sanierungen der Gebäudehüllen. Als weitere Maßnahmen sind Balkonbauten, Badmodernisierungen und Dachgeschoss-Ausbauten bzw. -Aufstockungen sowie Umbaumaßnahmen in seniorengerechte Wohnungen geplant. Die regionalen Schwerpunkte des zusätzlichen Modernisierungsprogramms liegen in den attraktiven Wachstumsmärkten Großraum Düsseldorf und Münster sowie in Dortmund.

Im Rahmen einer Nachverdichtung ist das Unternehmen zurzeit in Münster tätig: Bis Anfang 2018 entstehen im innenstadtnahen Geistviertel für 7,7 Mio. Euro insgesamt 51 frei finanzierte Wohnungen in vier neuen Gebäuden. Eine der ersten autofreien Siedlungen in Deutschland steht damit nach 15 Jahren vor der Vollendung. Was die Gartensiedlung Weißenburg so besonders macht, sind ihre sozialen und ökologischen Grundideen: vom Niedrigenergiehaus-Standard und vielen Grünflächen über eine aktive Bewohnerbeteiligung an Planungs- und Baufragen bis hin zu einem außergewöhnlich kinderfreundlichen Wohnumfeld mit Spielplätzen und autofreien Wegen.

Die LEG gehört zu den Gründungsmitgliedern des „Aktionsbündnis für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“. Die Ziele der Energiewende sollen erreicht werden, indem der Wärmeverbrauch in Wohnimmobilien und damit der CO₂-Ausstoß zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten deutlich verringert wird. Der Fokus des Bündnisses liegt dabei auf technischen Maßnahmen mit hohem Kosten-Nutzen-Effekt, hohem Innovations- und Digitalisierungsanteil sowie ausgeprägtem Praxisbezug. In dem Aktionsbündnis sind neben der LEG weitere Unternehmen, beispielsweise Vonovia, Techem Energy Services und Danfoss, Vertreter von Forschungseinrichtungen wie der EBZ Business School und Verbände, zum Beispiel der GdW, engagiert, die den Energieeffizienz-Ansatz der Bundesregierung sowie weiterer Allianzen aus Politik und Wirtschaft unterstützen. In einem Pilotprojekt des EBZ Bochum zusammen mit der TU Dresden wird in ausgewählten Liegenschaften der Effekt von Energieeffizienz-Maßnahmen in der Vergangenheit untersucht. Darüber hinaus wird getestet, wie wirksam geringinvestive Maßnahmen dabei sind, Wärme in Gebäuden zu verteilen und zu nutzen. Dazu gehört beispielsweise, die Effizienz von Heizungen durch technische Maßnahmen zu verbessern, Verbräuche zeitnah an die Mieter zu kommunizieren, die Heizungssteuerung zu automatisieren oder Nutzerassistenzsysteme für energieeffizientes Lüften einzurichten. Mit diesen Maßnahmen will das Aktionsbündnis zu einem klimaneutralen Gebäudebestand beitragen, ohne die Wohnungswirtschaft und die Mieter über Gebühr finanziell zu belasten.

FÜR DEN WIEDERAUFBAU – INTERNATIONALE ENTWICKLUNGSHILFE

Die LEG fördert seit 2010 nachhaltige Projekte im Ausland gemeinsam mit der DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Im November 2013 zerstörte der Taifun Haiyan Teile der Philippinen. Die LEG unterstützte seitdem den Wiederaufbau in der Gemeinde Tanauan auf der Insel Leyte mit einer Spende in Höhe von insgesamt 51.000 Euro. Mit dem Geld konnten 13 neue Häuser innerhalb eines größeren Projekts von insgesamt 124 Häusern errichtet werden. Neben dem Hausbauprojekt wurde auch die wirtschaftliche Situation der Familien verbessert.

FÜR DIE GESELLSCHAFT – REGISTRIERUNG ALS STAMMZELLSPENDER

Die LEG bot 2016 allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Betriebstypisierung freiwillig als potenzielle Stammzellspender bei der DKMS registrieren zu lassen. Die internationale, gemeinnützige Organisation setzt sich dafür ein, das Leben von Blutkrebspatienten zu retten. Rund 60 LEG-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die bisher noch nicht typisiert und registriert waren, ließen sich als mögliche Stammzellspender in die DKMS-Datenbank aufnehmen.

FÜR DIE MITARBEITER – GESUNDHEITSMANAGEMENT UND WEITERBILDUNG

Ziel des Gesundheitsmanagements ist es, die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter sowohl privat als auch am Arbeitsplatz zu fördern.

Die LEG baute auch im Jahr 2016 das Gesundheitsmanagement weiter aus. Mitarbeiter erhielten Angebote, ihre Mittagspause sportlich aktiv zu gestalten. Ein externer Dienstleister versorgte die Mitarbeiter in den Wintermonaten wöchentlich mit frischem Obst.

Der externe Dienstleister pme Familienservice unterstützt Mitarbeiter dabei, Beruf und Familie besser zu vereinbaren. So bietet er beispielsweise Kinderbetreuung in Notfällen an. Darüber hinaus berät der Familienservice in allen Lebenslagen und -krisen, auch zu Themen wie Homecare und Eldercare.

Technische, gesellschaftliche und ökonomische Entwicklungen erfordern lebenslanges Lernen. Qualifizierte Mitarbeiter bedeuten einen Wettbewerbsvorsprung und stärken die Position des Unternehmens am Markt. Die LEG legt großen Wert auf qualifizierte Weiterbildung und bietet ihren Mitarbeitern ein umfangreiches Weiterbildungsportfolio an. Dies beinhaltet sowohl fachlich relevante Weiterbildungen wie die Hauswarte-Akademie, die zur Qualifikation der Hauswarte eigens mit der EBZ Business School in Bochum entwickelt wurde, als auch Seminare zur Work-Life-Balance.

EINZELABSCHLUSS LEG IMMOBILIEN AG

LEG IMMOBILIEN AG

Die LEG Immobilien AG mit Sitz in Düsseldorf erbringt als geschäftsleitende Holding-Gesellschaft der LEG-Gruppe steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG-Gruppe.

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

Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG. Am 1. Februar 2013 erfolgte der Börsengang der LEG Immobilien AG mit Erstnotiz der Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse.

HANDELSRECHTLICHER JAHRESABSCHLUSS 2016

Bilanzgewinn

Der Einzelabschluss der LEG Immobilien AG weist zum 31. Dezember 2016 einen Bilanzgewinn in Höhe von 193,0 Mio. Euro aus. Dieser enthält einen Jahresfehlbetrag von 13,6 Mio. Euro, eine Entnahme aus der Kapitalrücklage von 200,0 Mio. Euro und einen Gewinnvortrag von 6,6 Mio. Euro, der sich nach einer Ausschüttung von 141,9 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2016 aus dem Bilanzgewinn 2015 (148,5 Mio. Euro) ergeben hat.

Bilanz

Die Veränderungen bei den Finanzanlagen ergeben sich im Wesentlichen aus einem Anteilerwerb. Die LEG Immobilien AG hat am 12. April 2016 einen Vertrag über den Erwerb eines Portfolios von rund 1.100 Wohnungen im Wege eines Anteilerwerbs unterzeichnet.

Die Forderungen werden vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (142,1 Mio. Euro) und die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der EnergieServicePlus GmbH (3,0 Mio. Euro) bestimmt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von 28,2 Mio. Euro (Vorjahr: 34,5 Mio. Euro) besteht im Wesentlichen aus einem Disagio, welcher aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Emissionserlös und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit der Wandelschuldverschreibung resultiert und planmäßig über eine Laufzeit von insgesamt 7,2 Jahren aufgelöst wird.

T10 – Bilanz Einzelabschluss

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Finanzanlagen	1.089,8	1.057,3	32,5
Forderungen	145,2	286,1	-140,9
Flüssige Mittel	3,6	12,7	-9,1
Rechnungsabgrenzungsposten	28,2	34,5	-6,3
SUMME AKTIVA	1.266,8	1.390,6	-123,8
Eigenkapital	902,5	1.024,1	-121,9
Rückstellungen	50,2	50,8	-0,3
Verbindlichkeiten	314,1	315,7	-1,6
SUMME PASSIVA	1.266,8	1.390,6	-123,8

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.

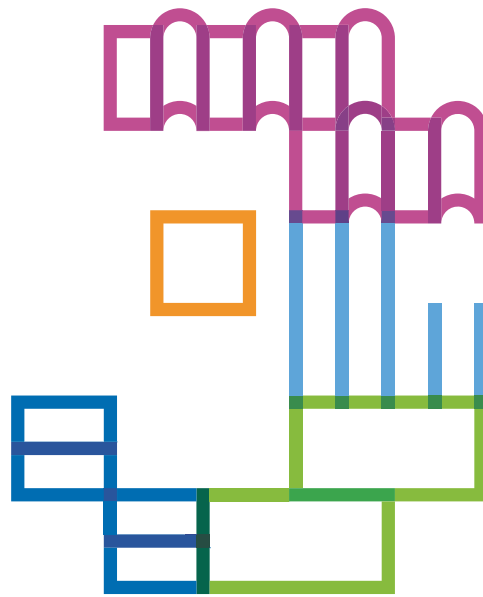
Das Eigenkapital der LEG Immobilien AG setzt sich zum 31. Dezember 2016 aus dem Gezeichneten Kapital in Höhe von 63,2 Mio. Euro, aus einer Kapitalrücklage in Höhe von 614,6 Mio. Euro, aus einer Gewinnrücklage von 31,7 Mio. Euro und dem Bilanzgewinn in Höhe von 193,0 Mio. Euro zusammen.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von einer Rückstellung für das Wandlungsrecht in Höhe von 45,6 Mio. Euro geprägt.

Abschluss

Der vollständige, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehene handelsrechtliche Jahresabschluss der LEG Immobilien AG wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Er kann auch als Sonderdruck bei der LEG Immobilien AG angefordert werden und wird auf der Internetseite der LEG Immobilien AG veröffentlicht.

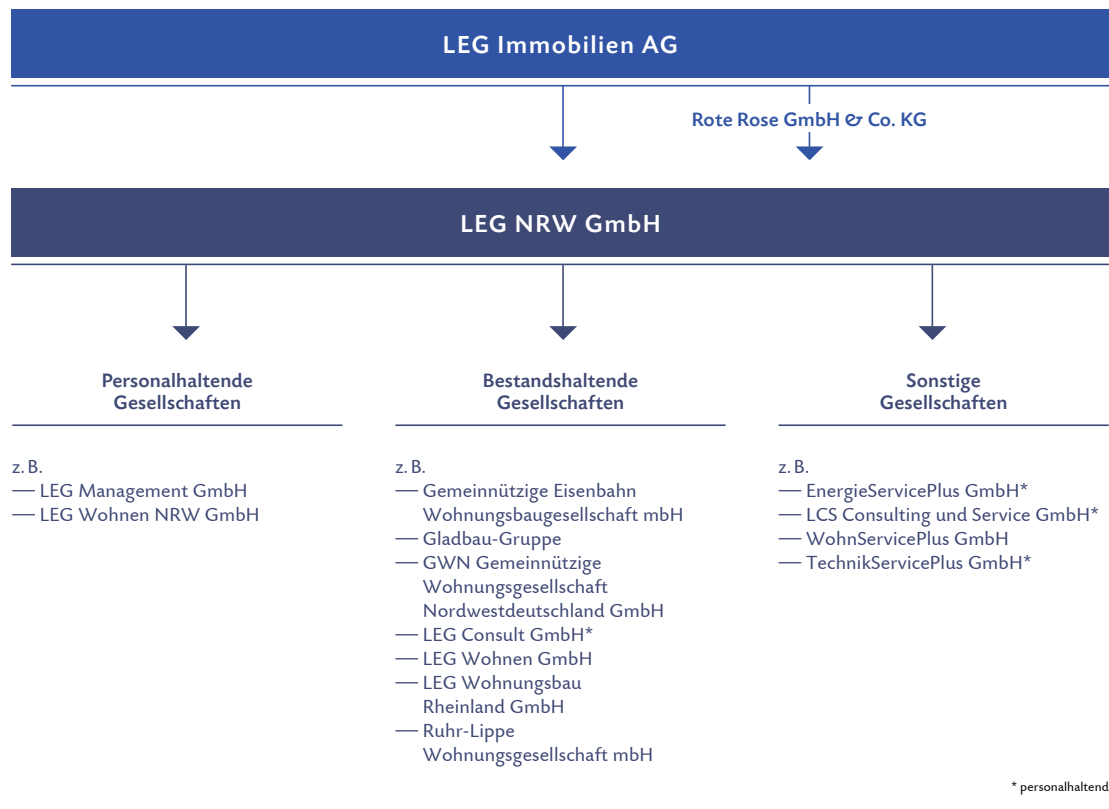
Kapitel



Konzern- lagebericht

<hr/>		
<i>Grundlagen des Konzerns</i>	Konzernstruktur	53
53	Geschäftstätigkeit und Strategie	53
	Konzernsteuerungssystem	55
<hr/>		
<i>Wirtschaftsbericht</i>	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	57
57	Wohnungsmarkt NRW	57
	Transaktionsmarkt	59
	Mitarbeiter	59
	Laufende Geschäftstätigkeit	61
	Finanzierung	63
	Sozialcharta	65
	Dividende	66
	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	67
<hr/>		
<i>Risiko-, Chancen- und Prognosebericht</i>	Risiko- und Chancenbericht	78
78	Chancenberichterstattung	88
	Prognosebericht	89
<hr/>		
<i>Vergütungsbericht</i>		
91		
<hr/>		
<i>Erklärung zur Unternehmens- führung nach § 315 Abs. 5 HGB i.V.m. § 289 a HGB</i>		
103		
<hr/>		
<i>Übernahmerelevante Angaben zu § 315 Abs. 4 HGB</i>		
107		

G4 – Struktur der LEG-Gruppe



GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KONZERNSTRUKTUR

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

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND STRATEGIE

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 weiter wachsen soll. Vor diesem Hintergrund wird LEG auch zukünftig Möglichkeiten zur Kooperation und zum Angebot neuer Services prüfen.

Weitere Erhöhung der Profitabilität

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.

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

Darüber hinaus unterliegen auch weitere finanzwirtschaftliche Kennzahlen wie 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 Anwendungen 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 und 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.

WIRTSCHAFTSBERICHT

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 Vorjahresende.

Aufgrund der zunehmenden Beschäftigung sowie durch Tarifanpassungen 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 HVP1) 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.

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 zulegen, 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.

Leerstandsentwicklung

Die Wohnungsnachfrage in NRW wurde wie in den Vorjahren durch die steigende Anzahl der 1- bis 2-Personenhaushalte 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 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.

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

⁷ Vgl. NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2015

⁸ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

⁹ Vgl. CBRE-empirica Leerstandsindex 2015

¹⁰ Vgl. CBRE-empirica Leerstandsindex 2015

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 Neubautwicklungen 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 ca. 4.260 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.

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.

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 betrugen 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

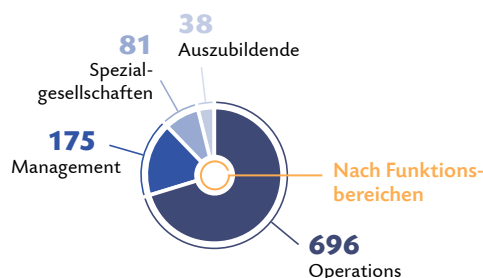
Zum 31. Dezember 2016 wurden bei der LEG 38 junge Menschen ausgebildet, davon 37 zur/zum Immobilienkauffrau/-mann und ein Auszubildender zum Fachinformatiker.

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.

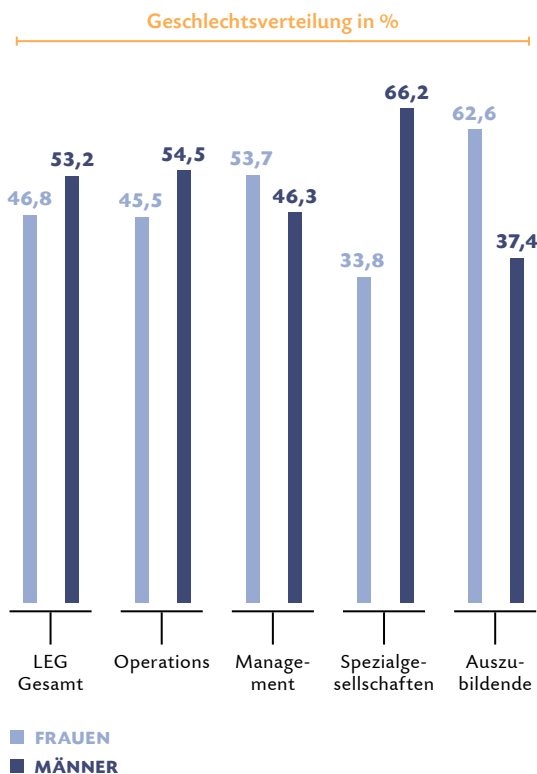
T11 – Mitarbeiter LEG zum 31.12.

	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

G5 – Aufgliederung der Mitarbeiter 1



G6 – Aufgliederung der Mitarbeiter 2



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 miethnahen 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: *Tabelle T12*

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.

T12 – Entwicklung des Immobilienbestandes

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2016 ¹	31.12.2015	Veränderung	%
Anzahl Mieteeinheiten	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

¹ In den Zahlen enthalten sind 575 Wohnungen mit Abgangsdatum 31.12.2016

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 darüber hinausgehend zusätzliche Investitionsbudgets in Höhe von ca. 80 Mio. Euro pro Jahr zur Verfügung stellen (40 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2017 und 80 Mio. Euro jeweils 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 Technik-ServicePlus 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.

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

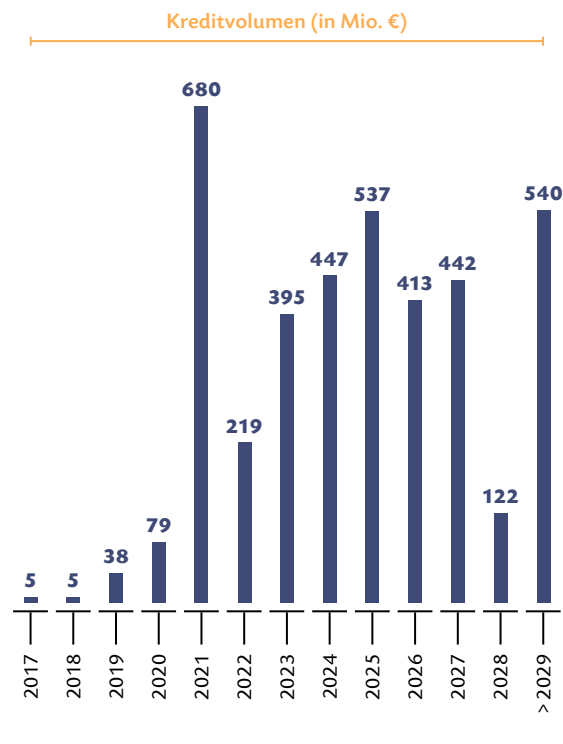
Entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts und zur Absicherung des defensiven Risikoprofils hat die LEG eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur aufgebaut. Finanzierungsverträge werden auf der Basis von mittel- und langfristigen Vereinbarungen mit Kreditlaufzeiten 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 Immobilienportfolio-krediten 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%.

G7 – Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios



Covenants

Die Kreditvereinbarungen beinhalten im Regelfall Regelungen zur Einhaltung von definierten Finanzkennzahlen (Covenants), die über die Laufzeit der Kreditverträge vom Kreditnehmer eingehalten werden müssen. Eine Verletzung der Covenants kann zur Folge haben, dass der Kreditgeber den Vertrag kündigt und das Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen ist. Die vereinbarten Covenants beziehen sich auf Kennzahlen innerhalb des von der jeweiligen Bank finanzierten Beleihungsportfolios bzw. auf Ebene des jeweiligen Darlehensnehmers. Die hierbei wesentlichen Finanzkennzahlen sind:

- Loan-to-Value (LTV; Verhältnis 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 110,0% – 465%
- DRR 700,0% – 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.

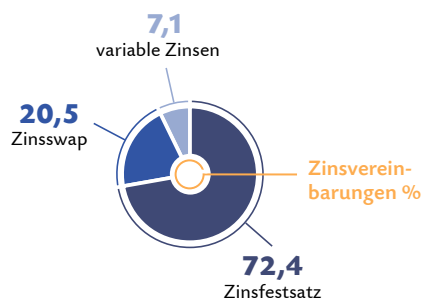
Bestätigung der Kreditqualität und Grundlage für weitere Diversifizierung der Finanzierung

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. Dezember 2016 betrug die Eigenkapitalquote 40,7%.

G8 – Zinssicherungsinstrumente



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 Sozialchartas 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 adäquater 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.

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%.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

Ertragslage

Aggregierte Gewinn- und Verlustrechnung

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

T13 – Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Q4 2016	Q4 2015	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	82,2	78,1	373,1	320,5
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,7	2,9	7,6	3,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	607,2	285,5	616,6	285,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,9	-0,7	-2,4	-1,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,4	0,8	3,7	0,9
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-12,2	-25,4	-78,2	-58,1
Andere Erträge	9,8	0,3	16,4	0,9
OPERATIVES ERGEBNIS	686,8	341,5	936,8	552,1
Zinserträge	0,9	0,0	0,9	0,6
Zinsaufwendungen	-87,6	-35,6	-177,2	-181,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	1,6	2,2	4,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	0,3	0,0
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	48,3	2,1	16,6	-75,8
FINANZERGEBNIS	-38,4	-31,9	-157,2	-252,4
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	648,4	309,6	779,6	299,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-155,5	-70,0	-200,4	-82,0
PERIODENERGEBNIS	492,9	239,6	579,2	217,7

Das operative Ergebnis wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich gesteigert. Das bereinigte EBITDA, das unter anderem um den nicht zahlungswirksamen Ergebniseffekt aus der Portfolieneubewertung adjustiert wird, stieg von 293,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 355,7 Mio. Euro.

Wesentliche Ergebnistreiber waren Erlössteigerungen aus Akquisitionen und organischen Mietsteigerungen, in Verbindung mit weiteren Effizienzsteigerungen sowie Effekte aus dem Ausbau mieternaher Dienstleistungen. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg aufgrund von Ankäufen und organischem Wachstum um 52,6 Mio. Euro (16,4%).

Aus Portfoliobereinigungen wurde ein Gewinn von 25,1 Mio. Euro realisiert. Neben dem Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (7,6 Mio. Euro) entfallen hiervon 9,7 Mio. Euro auf Aufwertungen auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert (ausgewiesen im Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien). Weitere 7,8 Mio. Euro entfallen auf Buchgewinne aus dem Abgang des übrigen Nettovermögens der veräußerten Portfolios (ausgewiesen als andere Erträge).

Aus dem Erwerb eines Immobilienportfolios mit 13.570 Wohneinheiten zum 1. April 2016 resultierte ein Ertrag aus Erstkonsolidierung von 7,7 Mio. Euro (ausgewiesen als andere Erträge).

Die Entwicklung des Verwaltungsaufwands ist zum einen geprägt durch die Umsetzung von Effizienzsteigerungsmaßnahmen, die sich in einem Rückgang der fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen von –36,7 Mio. Euro um 12,5% auf –32,1 Mio. Euro widerspiegeln. Gegenläufig wirken Einmaleffekte aus der Berücksichtigung von Grunderwerbsteuer aus zwei Akquisitionen im Aufwand.

Die Verbesserung des Finanzergebnisses von –252,4 Mio. Euro im Vorjahr auf –157,2 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem höheren Ergebnis aus Marktwertänderung der Derivate aus der Wandschuldverschreibung (Anstieg von –74,0 Mio. Euro im Vorjahr um 92,5 Mio. Euro auf 18,5 Mio. Euro im Berichtszeitraum). Die Aufwendungen für die durchgeführten Refinanzierungen belasten das Finanzergebnis mit –66 Mio. Euro, davon –60 Mio. Euro aus zusätzlicher Darlehensamortisation und –6 Mio. Euro Vorfälligkeitsentschädigungen und SWAP-Ablösegebühren (2015: 56,2 Mio. Euro). Trotz eines höheren Finanzierungsvolumens konnte der zahlungswirksame Zinsaufwand im Jahresvergleich um 4,3 Mio. Euro gesenkt werden.

Wesentliche Ergebniskomponente ist das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Das Ergebnis lag in der Berichtsperiode mit 616,6 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahresvergleichswert von 285,5 Mio. Euro.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr wird mit einer niedrigen laufenden Ertragsteuer von –5,0 Mio. Euro gerechnet.

Bei einer leicht rückläufigen Steuerquote konnte insgesamt ein deutlich höheres Periodenergebnis in Höhe von 579,2 Mio. Euro erzielt werden (Vergleichszeitraum: 217,7 Mio. Euro).

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzt sich in 2016 wie folgt zusammen: *Tabelle T14*

Die LEG-Gruppe konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 52,6 Mio. Euro (16,4%) gegenüber dem Vorjahr steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren um 75,6 Mio. Euro (17,3%) gestiegene Nettokaltmieten sowie gegenläufig um 17,6 Mio. Euro (32,4%) höhere Instandhaltungsaufwendungen.

Die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen entwickelten sich mit 12,8% unterproportional zu den Nettokaltmieten.

T14 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	Q4 2016	Q4 2015	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2015
Nettokaltmieten	130,4	110,8	511,7	436,1
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	–0,7	1,8	–1,6	1,2
Instandhaltungsaufwand	–27,1	–17,9	–72,0	–54,4
Personalaufwand	–12,0	–10,0	–42,2	–37,4
Wertberichtigung Mietforderungen	–1,7	–1,3	–7,2	–6,0
Abschreibungen	–1,4	–1,3	–5,3	–4,6
Sonstiges	–5,3	–4,0	–10,3	–14,4
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	82,2	78,1	373,1	320,5
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	63,0	70,5	72,9	73,5
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,8	0,5	2,7	2,3
Abschreibungen	1,4	1,3	5,3	4,6
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	85,4	79,9	381,1	327,4
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	65,5	72,1	74,5	75,1

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse ins Verhältnis zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung setzt, liegt auf vergleichbarer Basis bei 2,9% zum 31. Dezember 2016.

T15 – EPRA-Leerstandsquote

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	12,7	10,7
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	17,2	11,1
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	445,5	420,9
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	520,0	435,5
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – LIKE-FOR-LIKE (IN %)	2,9	2,5
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – GESAMT (IN %)	3,3	2,6

Die LEG-Gruppe hat im Berichtszeitraum gezielt in ihre Bestände investiert. Großprojekte und Maßnahmen zur Neuvermietung leerstehender Wohnungen bildeten im Berichtszeitraum einen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. Sie trugen mit einem Zuwachs von 30,8 Mio. Euro zum Anstieg der Gesamtinvestitionen um 35,4 Mio. Euro auf 149,6 Mio. Euro bei.

Von den Gesamtinvestitionen entfielen 11,0 Mio. Euro auf neu akquirierte Bestände, bei denen der wirtschaftliche Übergang in 2016 erfolgte. *Tabelle T16*

Im Geschäftsjahr 2016 hat die LEG-Gruppe durchschnittlich 18,2 Euro je qm investiert. Die Einhaltung der Sozialchartavorgaben bezüglich des Mindestinvestitionsvolumens von 12,50 Euro pro qm ist sichergestellt.

Im Geschäftsjahr 2017 wird die Umsetzung des in 2016 angekündigten strategischen Investitionsprogramms begonnen, wodurch sich die durchschnittlichen Investitionen deutlich erhöhen werden. Es wird damit gerechnet, dass dies auch mit einer Erhöhung der durchschnittlichen Aktivierungsquote einhergehen wird.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich in 2016 wie folgt zusammen: *Tabelle T17*

Gegenüber dem Vergleichszeitraum wurden im Berichtszeitraum 46,7 Mio. Euro höhere Erlöse aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt.

T16 – Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

Mio. €	Q4 2016	Q4 2015	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	27,1	17,9	72,0	54,4
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	30,8	26,3	77,6	59,8
GESAMTINVESTITION	57,9	44,2	149,6	114,2
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,38	7,16	8,22	7,11
DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)	6,9	6,2	18,2	16,1

T17 – Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	Q4 2016	Q4 2015	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	22,8	45,4	159,0	112,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-23,2	-42,3	-150,3	-107,0
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,2	-1,1	-1,7
ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,7	2,9	7,6	3,6

Neben dem Veräußerungsergebnis (7,6 Mio. Euro) und den verkaufsinduzierten Aufwertungen (9,7 Mio. Euro – ausgewiesen im Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) wurden 7,8 Mio. Euro Buchgewinne aus dem Abgang des übrigen Nettovermögens der veräußerten Portfolios realisiert (ausgewiesen als andere Erträge). Die verkaufsinduzierten Aufwertungen resultierten aus der Aufwertung auf den kaufvertraglich vereinbarten Verkaufswert. 8,2 Mio. Euro hiervon entfallen auf Portfolios, für die zum Berichtsstichtag ein unterschriebener Kaufvertrag vorlag, die jedoch erst nach dem Berichtsstichtag abgehen werden.

Durch die Portfoliobereinigungen wurden im Geschäftsjahr somit Gewinne in Höhe von 25,1 Mio. Euro erwirtschaftet. *Tabelle T18*

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 616,6 Mio. Euro (2015: 285,5 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 8,4% (2015: 4,7%).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 31. Dezember 2016 inkl. Ankäufe bei 930 Euro je qm (31. Dezember 2015: 873 Euro je qm) sowie exkl. Ankäufe bei 962 Euro je qm.

Die Portfoliowertsteigerung resultiert vor allem aus der Entwicklung der Ist-Mieten. Hierbei wirkt sich im aktuellen Geschäftsjahr auch der Auslauf der Mietpreisbindungen von geförderten Beständen aus, für die am 28. Februar 2017 Förderdarlehen vorzeitig zurückgeführt wurden. Ein weiterer Treiber war eine graduelle Reduzierung des Diskontierungszinssatzes.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien setzte sich in 2016 wie folgt zusammen: *Tabelle T19*

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Development-Sparte wurde in 2016 fortgesetzt. Der zum 31. Dezember 2016 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 2,9 Mio. Euro, davon 1,5 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

T18 – Bereinigtes Ergebnis aus Veräußerung von Immobilienportfolios

Mio. €	Q4 2016	Q4 2015	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,7	2,9	7,6	3,6
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne (im Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	0,4	-	9,7	-
Gewinne aus dem Abgang übriges Nettovermögen veräußerter Immobilienportfolios (in andere Erträge)	1,4	-	7,8	-
VERKAUFSERGEBNIS BEREINIGT	1,1	2,9	25,1	3,6

T19 – Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	Q4 2016	Q4 2015	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,1	0,1	1,9	1,0
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,1	-1,2	-0,7
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,9	-0,7	-3,1	-1,5
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	-0,9	-0,7	-2,4	-1,2

T20 – Sonstige Leistungen

Mio. €	Q4 2016	Q4 2015	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,2	2,8	10,3	8,9
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,8	-2,0	-6,6	-8,0
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	1,4	0,8	3,7	0,9

Im Vorjahr führte die Auflösung einer Rückstellung für ein abgeschlossenes Entwicklungsprojekt in Höhe von 1,2 Mio. Euro zu einer einmaligen Ergebnisentlastung. Um diesen Effekt bereinigt blieben die Umsatzkosten stabil.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

In den sonstigen Leistungen werden die Einspeisung von Strom und Wärme, Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie Verwaltungsleistungen für fremde Immobilien ausgewiesen.

Aufgrund der guten Auftragslage und niedrigen Rohstoffpreise konnte das operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung im Geschäftsjahr deutlich gesteigert werden. *Tabelle T20*

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen: *Tabelle T21*

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen konnten in Folge der Umsetzung von Effizienzsteigerungsmaßnahmen um 4,6 Mio. Euro (12,5%) auf –32,1 Mio. Euro gesenkt werden.

Anschaffungs- und Integrationskosten für den Erwerb von Immobilienportfolios trugen maßgeblich zum Anstieg der Projektkosten um 24,2 Mio. Euro bei. Im Berichtszeitraum entfallen 34,4 Mio. Euro (2015: 2,6 Mio. Euro) auf Grunderwerbsteuer, die aufgrund der Erwerbstruktur im Aufwand erfasst und nicht wie sonst üblich aktiviert wurde.

Finanzergebnis

Die im Vorjahr durchgeführte Refinanzierung sowie die Bewertung der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung sind die wesentlichen Treiber der Entwicklung des Finanzergebnisses. *Tabelle T22*

Vorfälligkeitsentschädigungen für die Ablösung fixer Darlehen (rund 1 Mio. Euro) und die Ablösung von Zinsswaps (13,3 Mio. Euro, davon 4,9 Mio. Euro ergebniswirksam) führten zu Refinanzierungsausgaben von rund 14 Mio. Euro. Die vorzeitige Ablösung von Förderdarlehen am 28. Februar 2017 führte zu einem zusätzlichen Aufwand aus Darlehensamortisation von rund 60 Mio. Euro. Insgesamt entstand durch die Refinanzierungen in 2016 ein zusätzlicher Zinsaufwand von rund 66 Mio. Euro (2015: 56 Mio. Euro).

T21 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	Q4 2016	Q4 2015	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,4	-18,3	-52,6	-32,3
Personalaufwand	-5,6	-6,3	-21,6	-22,7
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,2	-1,1	-1,0
Abschreibungen	-1,0	-0,6	-2,9	-2,1
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-12,2	-25,4	-78,2	-58,1
Abschreibungen	1,0	0,6	2,9	2,1
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	2,8	12,6	43,2	19,1
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	-	-	-	0,2
BEREINIGTE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-8,4	-12,2	-32,1	-36,7

T22 – Finanzergebnis

Mio. €	Q4 2016	Q4 2015	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Zinserträge	0,9	0,0	0,9	0,6
Zinsaufwendungen	-87,6	-35,6	-177,2	-181,5
ZINSERGEBNIS (NETTO)	-86,7	-35,6	-176,3	-180,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	1,6	2,2	4,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	-0,1	0,3	0,0
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	48,3	2,1	16,6	-75,8
FINANZERGEBNIS	-38,4	-32,0	-157,2	-252,4

Die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten ist im Berichtszeitraum mit –6,6 Mio. Euro (Vorjahr: –6,4 Mio. Euro) im Zinsaufwand aus Darlehensamortisation enthalten.

Der zahlungswirksame Zinsaufwand sank aufgrund der weiteren Reduzierung der durchschnittlichen Zinskosten trotz höherem Finanzierungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 4,3 Mio. Euro auf 83,2 Mio. Euro.

Der Rückgang des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen resultiert im Wesentlichen aus der Erstattung von Steuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2008 durch den ehemaligen Gesellschafter in Höhe von 2,5 Mio. Euro im Vorjahr. Für den selbst zu tragenden Anteil der Steuernachzahlungen war bereits in Vorjahren bilanziell Vorsorge getroffen worden.

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich auf 2,04% (2015: 2,28%) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 11,05 Jahren (2015: 10,80 Jahre).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Zum 31. Dezember 2016 ergibt sich eine tatsächliche effektive Konzernsteuerquote von 25,7% (Vorjahr: 27,4%). Der Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von –82,0 Mio. Euro im Vorjahr auf –200,4 Mio. Euro im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen auf aus der Portfolioneubewertung resultierenden, höheren passiven latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zurückzuführen.

Für das Geschäftsjahr 2016 ergibt sich eine Steuerschuld aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von –5,0 Mio. Euro. Im Vorjahr ergab sich eine Steuerbelastung in Höhe von –1,6 Mio. Euro.

Die Finalisierung der Kaufpreisallokationen von zwei Portfolioankäufen mit 3.539 Wohneinheiten zum 1. Januar 2016 bzw. 13.570 Wohneinheiten zum 1. April 2016 führte insgesamt zur Erfassung einer latenten Steuerverbindlichkeit in Höhe von –4,5 Mio. Euro zum Erwerbzeitpunkt (davon 3,6 Mio. Euro goodwillmindernde aktive latente Steuern und –8,1 Mio. Euro ertragsmindernde passive latente Steuern).

T23 – Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. €	Q4 2016	Q4 2015	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2015
Laufende Ertragsteuern	–1,3	–0,5	–5,0	–1,6
Latente Steuern	–154,1	–69,4	–195,4	–80,4
STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	–155,5	–69,9	–200,4	–82,0

Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl in der LEG Immobilien AG stellt der FFO dar. Die LEG Immobilien AG unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen

Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar entnommen werden.

Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO stellt sich in 2016 wie folgt dar:

T24 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	Q4 2016	Q4 2015	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Nettokalmieten	130,4	110,8	511,7	436,1
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-0,7	1,8	-1,6	1,2
Instandhaltung	-27,1	-17,9	-72,0	-54,4
Personal	-12,0	-10,0	-42,2	-37,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,7	-1,3	-7,2	-6,0
Sonstiges	-5,3	-4,0	-10,3	-14,4
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,8	0,5	2,7	2,3
LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	85,4	79,9	381,1	327,4
LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	2,0	1,1	6,0	2,9
Personal	-5,6	-6,3	-21,6	-22,7
Sachaufwand	-5,6	-18,5	-53,7	-33,3
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,0	0,0	0,0	0,2
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,8	12,6	43,2	19,0
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,1
LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-8,4	-12,2	-32,1	-36,7
Andere Erträge	0,5	-0,5	0,7	0,1
BEREINIGTES EBITDA	79,5	68,3	355,7	293,7
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-20,9	-20,8	-83,2	-87,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-0,8	-	-3,9	-0,2
FFO I (VOR BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	57,8	47,5	268,6	206,0
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,1	-	-0,3	-
FFO I (NACH BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	57,7	47,5	268,3	206,0
Verkaufsergebnis bereinigt	1,1	2,9	25,1	3,6
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-	-1,1	-
FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZ-INVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	58,3	50,4	292,3	209,6
Capex	-30,7	-26,3	-77,5	-59,8
CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)	27,0	21,2	190,8	146,2

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 268,3 Mio. Euro um 30,2% höher als im Vorjahr (206,0 Mio. Euro). Dies entspricht einem Zuwachs von 0,73 Euro je Aktie. Der Anstieg zeigt insbesondere die Auswirkungen der sowohl organisch als auch akquisitionsbedingt gestiegenen Nettokalmieten

(+75,6 Mio. Euro). Weiterhin wirkt sich der gesunkene zahlungswirksame Zinsaufwand positiv auf die Entwicklung des FFO I aus (+4,3 Mio. Euro). Gegenläufig wirken die gegenüber dem Vorjahr höheren Instandhaltungsaufwendungen (-17,6 Mio. Euro).

EPRA Ergebnis je Aktie

In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis je Aktie gemäß den Best-Practice-Recommendations der EPRA (European Public Real Estate Association) dargestellt:

T25 – EPRA Ergebnis je Aktie

Mio. €	Q4 2016	Q4 2015	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2015
DEN ANTEILSEIGNERN ZURECHENBARES PERIODENERGEBNIS	492,5	239,7	578,1	217,8
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-607,2	-285,5	-616,6	-285,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	1,5	-1,5	-5,2	-2,4
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	-1,2	7,9	0,7	6,8
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-48,3	-2,1	-16,6	75,8
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	1,1	-0,7	37,2	-0,1
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	188,9	85,2	190,1	90,1
Refinanzierungsaufwendungen	60,6	4,1	60,9	16,7
Übrige Zinsaufwendungen	0,6	0,2	4,9	39,8
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	3,3	-0,1	3,5	0,0
EPRA PERIODENERGEBNIS	91,8	47,2	237,0	159,0
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.188.185	60.665.121	63.013.853	58.286.212
EPRA Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,45	0,79	3,76	2,73
Potenziell verwässernde Aktien	5.277.945	5.134.199	5.277.945	5.134.199
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,2	0,2	1,1	1,1
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,1	0,9	4,9	4,6
EPRA PERIODENERGEBNIS (VERWÄSSERT)	93,1	48,3	243,0	164,7
Anzahl verwässerter Aktien	68.466.130	65.799.320	68.291.798	63.420.411
EPRA ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	1,36	0,74	3,56	2,60

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz

Die Bilanz in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar: *Tabelle T26*

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen aufgrund von Ankäufen (1.064,2 Mio. Euro), des Bewertungsergebnisses (616,6 Mio. Euro), von wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen (77,6 Mio. Euro) sowie gegenläufig der Verkäufe (-199,6 Mio. Euro, davon 57,0 Mio. Euro mit wirtschaftlichem Übergang nach dem 31. Dezember 2016) um 1.556,4 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr an. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 94,3%.

Aus dem Erwerb eines Immobilienportfolios mit 13.570 Wohneinheiten zum 1. April 2016 resultierte ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von -7,7 Mio. Euro, der als Ertrag aus Erstkonsolidierung erfasst ist.

Aus dem Erwerb eines Immobilienportfolios mit 3.539 Wohneinheiten zum 1. Januar 2016 resultierte ein Goodwill in Höhe von 15,0 Mio. Euro (davon -3,3 Mio. Euro aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen und 18,3 Mio. Euro aus Synergien), ausgewiesen unter den anderen langfristigen Vermögenswerten. Mit Vollzug dieses Erwerbs wurden Vorauszahlungen in Höhe von 201,2 Mio. Euro umgegliedert (davon 146,1 Mio. Euro zum 31. Dezember 2015 in den anderen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen).

Zum 31. Dezember 2016 sind in den anderen langfristigen Vermögenswerten 9,2 Mio. Euro Vorauszahlungen für den Erwerb von 51% der Anteile an der Dienstleistungsgesellschaft TechnikServicePlus GmbH ausgewiesen.

T26 – Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.954,9	6.398,5
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	27,3	203,1
Andere langfristige Vermögenswerte	182,3	296,8
Langfristige Vermögenswerte	8.164,5	6.898,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	47,7	37,2
Flüssige Mittel	166,7	252,8
Kurzfristige Vermögenswerte	214,4	290,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	57,0	6,7
SUMME AKTIVA	8.435,9	7.195,1
Eigenkapital	3.436,7	2.985,0
Finanzschulden (langfristig)	3.222,3	2.745,6
Andere langfristige Schulden	870,3	673,7
Langfristiges Fremdkapital	4.092,6	3.419,3
Finanzschulden (kurzfristig)	552,0	496,0
Andere kurzfristige Schulden	354,6	294,8
Kurzfristiges Fremdkapital	906,6	790,8
SUMME PASSIVA	8.435,9	7.195,1

Für den Erwerb eines weiteren Immobilienportfolios sind zum Berichtsstichtag 27,3 Mio. Euro Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Der wirtschaftliche Übergang wurde am 1. Januar 2017 vollzogen.

Das Eigenkapital stieg aufgrund des Periodenergebnisses (579,2 Mio. Euro) sowie der Kapitalerhöhung (32,4 Mio. Euro). Gegenläufig wirken die erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis („Other comprehensive income“ – OCI) ausgewiesenen Verluste aus der Neubewertung von Pensionen und Derivaten (-14,7 Mio. Euro) sowie die Dividendenausschüttung in Höhe von -141,9 Mio. Euro.

Die langfristigen Finanzschulden entwickeln sich – im Wesentlichen aufgrund der Ankaufsfinanzierungen – und steigen um 476,7 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr an. Passive latente Steuern stiegen – insbesondere aufgrund des Ergebnisses aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – um 183,8 Mio. Euro; hiervon wurden 4,5 Mio. Euro im Rahmen von Unternehmenserwerben erfasst.

Am 28. Februar 2017 wurden Förderdarlehen in Höhe von nominal rund 182 Mio. Euro vorzeitig abgelöst. Zum 31. Dezember 2016 wurde ein zusätzlicher Zinsaufwand aus Darlehensamortisation in Höhe von 59,8 Mio. Euro erfasst, der zu einem Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden führte.

Anzahlungen aus Verkäufen mit wirtschaftlichem Übergang nach dem 31. Dezember 2016 führen zum Anstieg der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 48,0 Mio. Euro.

Net Asset Value (NAV)

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

Die LEG-Gruppe weist zum 31. Dezember 2016 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 4.205,4 Mio. Euro aus (31. Dezember 2015: 3.599,9 Mio. Euro). Effekte aus der möglichen Ausübung von Wandlungs- oder anderen Rechten am Eigenkapital werden durch eine zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 4.597,2 Mio. Euro bzw. 67,15 Euro je Aktie (31. Dezember 2015: 4.000,7 Mio. Euro bzw. 58,92 Euro je Aktie). *Tabelle T27*

T27 – EPRA-NAV

Mio. €	31.12.2016 unverwässert	31.12.2016 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2016 verwässert	31.12.2015 unverwässert	31.12.2015 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2015 verwässert
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	3.414,5	–	3.414,5	2.967,8	–	2.967,8
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	22,2	–	22,2	17,2	–	17,2
EIGENKAPITAL	3.436,7	–	3.436,7	2.985,0	–	2.985,0
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	435,6	435,6	–	427,2	427,2
NAV	3.414,5	435,6	3.850,1	2.967,8	427,2	3.395,0
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	146,7	–	146,7	165,5	–	165,5
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	20,0	–	20,0	35,4	–	35,4
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	656,3	–	656,3	465,7	–	465,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–32,1	–	–32,1	–34,5	–	–34,5
EPRA-NAV	4.205,4	435,6	4.641,0	3.599,9	427,2	4.027,1
ANZAHL STAMMAKTIE	63.188.185	5.277.973	68.466.158	62.769.788	5.134.199	67.903.987
EPRA-NAV PRO AKTIE	66,55	–	67,79	57,35	–	59,31
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	43,8	–	43,8	26,4	–	26,4
ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMENWERT)	4.161,6	435,6	4.597,2	3.573,5	427,2	4.000,7
ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE	65,86	–	67,15	56,93	–	58,92
EPRA-NAV	4.205,4	435,6	4.641,0	3.599,9	427,2	4.027,1
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–146,7	–	–146,7	–165,5	–	–165,5
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–20,0	–	–20,0	–35,4	–	–35,4
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–656,3	–	–656,3	–465,7	–	–465,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA Anpassungen resultiert	32,1	–	32,1	34,5	–	34,5
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–312,2	–	–312,2	–327,6	–	–327,6
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	196,5	–	196,5	295,9	–	295,9
EPRA-NNNAV	3.298,8	435,6	3.734,4	2.936,1	427,2	3.363,3
EPRA-NNNAV pro Aktie	52,21	–	54,54	46,78	–	49,53

Loan to Value Ratio (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Berichtszeitraum konstant geblieben.

Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 44,9% (31. Dezember 2015: 44,2%).

T28 – Loan to Value Ratio

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Finanzschulden	3.774,3	3.241,6
Abzüglich flüssige Mittel	166,7	252,8
NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN	3.607,6	2.988,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.954,9	6.398,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	57,0	6,7
Vorauszahlungen auf als Finanz- investition gehaltene Immobilien	27,3	203,1
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	–	146,1
IMMOBILIENVERMÖGEN	8.039,2	6.754,4
LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %	44,9	44,2

Finanzlage

Finanzierungsstruktur

Es wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 579,2 Mio. Euro (Vorjahr: 217,7 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 3.436,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2.985,0 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 40,7% (Vorjahr: 41,5%).

Die LEG Immobilien AG hat im Berichtszeitraum eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Am 30. Mai 2016 wurden 418.397 neue Aktien im Tausch für ein Immobilienportfolio mit rund 1.100 Wohnungen ausgegeben. Der Nettoemissionserlös beträgt 32,4 Mio. Euro und beinhaltet Transaktionskosten von 1,5 Mio. Euro, die unmittelbar von der Kapitalrücklage abgesetzt wurden.

Aus den kumulierten sonstigen Rücklagen wurden im Berichtsjahr 141,9 Mio. Euro als Dividende (2,26 Euro je Aktie) ausgeschüttet.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der LEG-Gruppe stellt sich für 2016 in verkürzter Form wie folgt dar:

T29 – Kapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	207,0	166,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–565,7	–495,9
Cashflow aus Finanzierungs- tätigkeit	272,6	451,9
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	–86,1	122,9

Höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten wirken sich positiv auf die Entwicklung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit aus. Gegenläufige Effekte resultieren aus höheren Auszahlungen für Instandhaltung und mengenabhängige Bewirtschaftungskosten. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit steigt somit gegenüber dem Vergleichszeitraum um 40,1 Mio. Euro auf 207,0 Mio. Euro.

Akquisitionen und Modernisierungen des bestehenden Immobilienportfolios führen zu Auszahlungen in Höhe von –629,2 Mio. Euro, ausgewiesen im Cashflow aus Investitionstätigkeit. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus veräußerten Immobilien in Höhe von 63,6 Mio. Euro.

Tilgungen in Höhe von –249,4 Mio. Euro und Valutierungen neuer Darlehen in Höhe von 673,2 Mio. Euro, im Wesentlichen durch Ankaufsfinanzierungen ausgelöst, trugen zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei. Die Dividendenzahlung fiel in 2016 um 30,1 Mio. Euro höher aus als im Vergleichszeitraum (111,8 Mio. Euro).

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

Bezüglich Ereignissen nach dem Bilanzstichtag wird auf den Anhang verwiesen.

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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:

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

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- Sehr gering: Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 0,0% und 5,0%
- Gering: Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 5,1% und 20,0%
- Wahrscheinlich: Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 20,1% und 50,0%
- 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:

G9 – Risikomatrix

Auswirkung	gravierend				
	wesentlich				
	moderat				
	gering				
		sehr gering	gering	wahrscheinlich	sehr wahrscheinlich
		Eintrittswahrscheinlichkeit			

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:

Risikoberichterstattung

Makroökonomische Risiken

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird durch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung beeinflusst, sodass 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.

Aufgrund 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. Aufgrund 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: *Tabelle T30*

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.

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.

T30 – Risikokategorien

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	Nicht-Einhaltung 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
Projektgeschäftsriskien	Kaufmännische Projektgeschäftsriskien	Moderat	Sehr wahrscheinlich

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 Mietvergünstigungen 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 Brandschutzauflagen 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 Verkehrssicherheitsprüfungen 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, sodass 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, Sonderzahlungen 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 den möglichen Konsequenzen einer restriktiveren Kreditvergabe, höherer Margen und damit letztlich steigender relativer 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 demografischen 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 Verbraucherrechtlinie 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.

Neu aufkommende 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.

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.

PROGNOSEBERICHT

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 pro qm im August 2016 auf rund 18 Euro pro qm angehoben wurde. Mit Investitionen in Höhe von rund 18 Euro pro 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 werterschaffende 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 44,8% 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 von 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, sodass 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, sodass hierzu keine Prognose abgegeben werden kann.

Dividende

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

VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht erläutert Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. 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 Vorstandsansetzungsvertrag vom 20. Juni 2016 wurde der Vorstandsansetzungsvertrag von Holger Hentschel mit Wirkung zum 1. Juli 2016 wie folgt geändert:

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

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 individuelle Vorstandsansetzungsvertrag 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:

T31 – Vergütungsbestandteile

	Thomas Hegel CEO	Eckhard Schultz CFO	Holger Hentschel COO
T€			
Grundvergütung			
	520	468	350 ¹
	-	-	300 ²
Einjährige variable Vergütung (STI)			
	325	312	250 ¹
	-	-	200 ²
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)			
	390	364	300 ¹
	-	-	250 ²
GESAMTVERGÜTUNG			
	-	-	900 ¹
	1.235	1.144	750²

¹ ab 1. Juli 2016
² 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 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 Gebrauchs 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:

- Nettokaltmiete
- 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 9. 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

T32 – LTI 2013 / Performance-Zeitraum I

	Zielerreichungsgrad 80%		Zielerreichungsgrad 100%		Zielerreichungsgrad 120%	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
%						
Total Shareholder Return	3,0	5,0	4,0	7,0	6,0	10,0
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM I Ø P. A.	4,0		5,5		8,0	
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90		100		110	

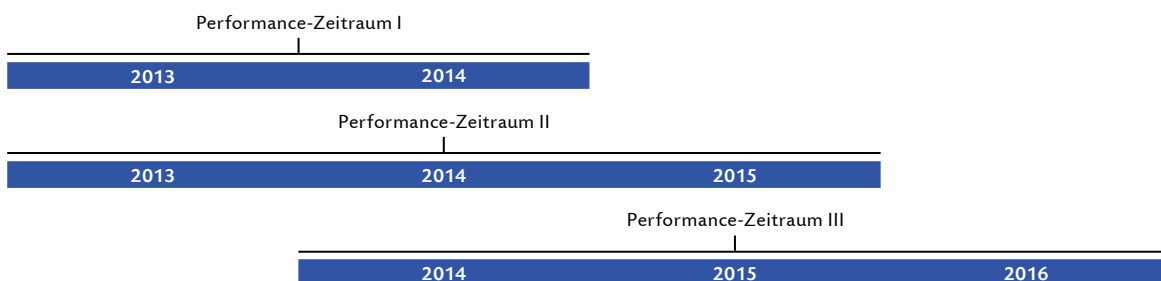
T33 – LTI 2013 / Performance-Zeitraum II

	Zielerreichungsgrad 80%			Zielerreichungsgrad 100%			Zielerreichungsgrad 120%		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
%									
Total Shareholder Return p.a.	3,2	5,6	5,6	4,0	7,0	7,0	4,8	8,4	8,4
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM II Ø P. A.	4,8			6,0			7,2		
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90			100			110		

T34 – LTI 2013 / Performance-Zeitraum III

	Zielerreichungsgrad 80%			Zielerreichungsgrad 100%			Zielerreichungsgrad 120%		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
%									
Total Shareholder Return p.a.	5,6	5,6	5,6	7,0	7,0	7,0	8,4	8,4	8,4
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM III Ø P. A.	5,6			7,0			8,4		
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90			100			110		

G10 – Performance-Zeiträume 2013



2013 = relevantes Geschäftsjahr

BETRACHTUNGSZEITRAUM LTI

LTI 2014

T35 – LTI 2014 / Performance-Zeitraum I

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

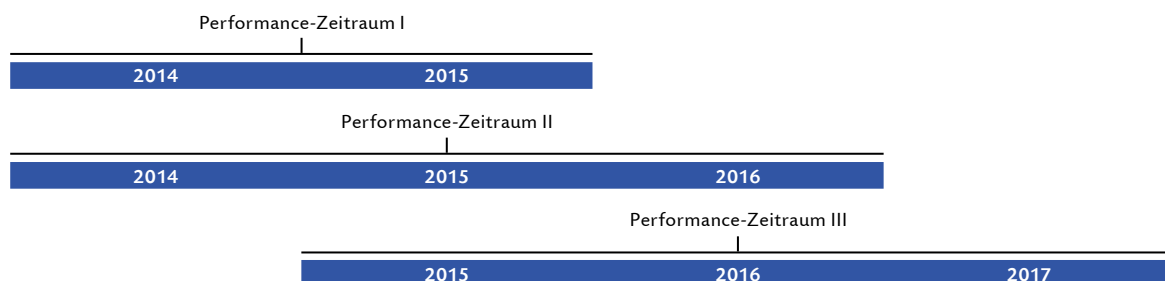
T36 – LTI 2014 / Performance-Zeitraum II

	Zielerreichungsgrad 80%			Zielerreichungsgrad 100%			Zielerreichungsgrad 120%		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
%									
Total Shareholder Return p.a.	5,6	5,6	5,6	7,0	7,0	7,0	8,4	8,4	8,4
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM II Ø P. A.	5,6			7,0			8,4		
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90			100			110		

T37 – LTI 2014 / Performance-Zeitraum III

	Zielerreichungsgrad 80%			Zielerreichungsgrad 100%			Zielerreichungsgrad 120%		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
%									
Total Shareholder Return p.a.	5,6	5,6	5,6	7,0	7,0	7,0	8,4	8,4	8,4
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM III Ø P. A.	5,6			7,0			8,4		
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90			100			110		

G11 – Performance-Zeiträume 2014



2014 = relevantes Geschäftsjahr

BETRACHTUNGSZEITRAUM LTI

LTI 2015

T38 – LTI 2015 / Performance-Zeitraum I

	Zielerreichungsgrad 80%		Zielerreichungsgrad 100%		Zielerreichungsgrad 120%	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
%						
Total Shareholder Return p.a.	5,6	5,6	7,0	7,0	8,4	8,4
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM I Ø P.A.	5,6		7,0		8,4	
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90		100		110	

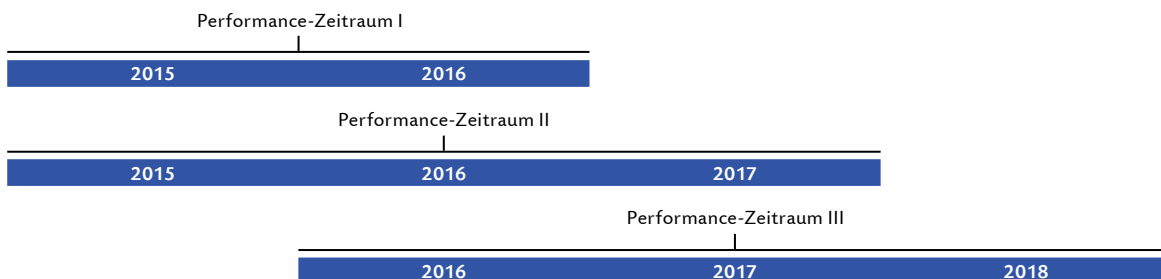
T39 – LTI 2015 / Performance-Zeitraum II

	Zielerreichungsgrad 80%			Zielerreichungsgrad 100%			Zielerreichungsgrad 120%		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
%									
Total Shareholder Return p.a.	5,6	5,6	5,6	7,0	7,0	7,0	8,4	8,4	8,4
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM II Ø P.A.	5,6			7,0			8,4		
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90			100			110		

T40 – LTI 2015 / Performance-Zeitraum III

	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		

G 12 – Performance-Zeiträume 2015



2015 = relevantes Geschäftsjahr

BETRACHTUNGSZEITRAUM LTI

LTI 2016

T41 – LTI 2016 / Performance-Zeitraum I

	Zielerreichungsgrad 80%		Zielerreichungsgrad 100%		Zielerreichungsgrad 120%	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
%						
Total Shareholder Return p.a.	5,6	5,6	7,0	7,0	8,4	8,4
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM I Ø P. A.	5,6		7,0		8,4	
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90		100		110	

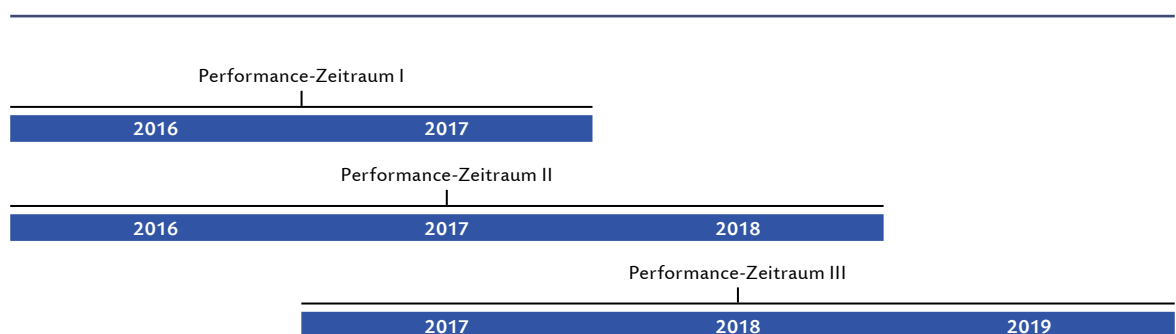
T42 – LTI 2016 / Performance-Zeitraum II

	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 II Ø P. A.	5,6			7,0			8,4		
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90			100			110		

T43 – LTI 2016 / Performance-Zeitraum III

	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	7,0	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		

G13 – Performance-Zeiträume 2016



2016 = relevantes Geschäftsjahr

BETRACHTUNGSZEITRAUM LTI

LTI 2017

T44 – LTI 2017 / Performance-Zeitraum I

	Zielerreichungsgrad 80%		Zielerreichungsgrad 100%		Zielerreichungsgrad 120%	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
%						
Total Shareholder Return p.a.	5,6	5,6	7,0	7,0	8,4	8,4
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM I Ø P.A.	5,6		7,0		8,4	
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90		100		110	

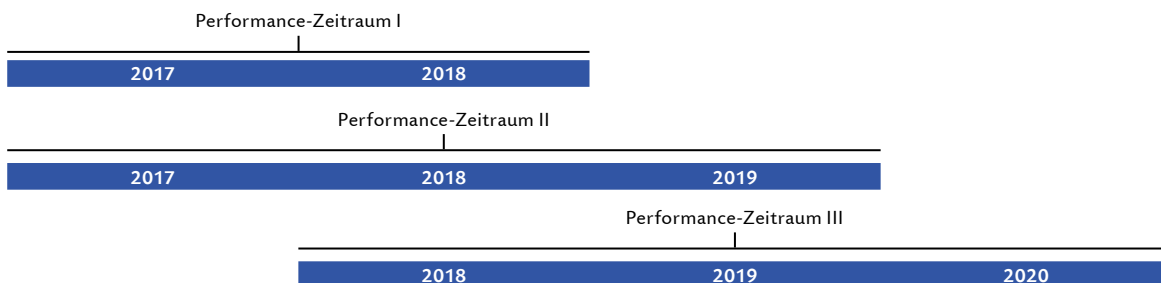
T45 – LTI 2017 / Performance-Zeitraum II

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

T46 – LTI 2017 / Performance-Zeitraum III

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

G 14 – Performance-Zeiträume 2017



2017 = relevantes Geschäftsjahr

BETRACHTUNGSZEITRAUM LTI

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: *Tabelle T47*

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).

T47 – Gewährte Zuwendungen

	Thomas Hegel CEO				Eckhard Schultz CFO				Holger Hentschel COO			
T€	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	10	10	10	11
GESAMTVERGÜTUNG	1.096	556	1.486	982	1.022	510	1.389	911	739	363	1.014	658

¹ Vertragsanpassung zum 1. Juli 2016

² Vergütung 2015: Vertragsanpassungen zum 1. Juli 2015

Der Zufluss an die Vorstände stellt sich wie folgt dar:

T48 – Zufluss

	Thomas Hegel CEO		Eckhard Schultz CFO		Holger Hentschel COO	
T€	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) ²	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	10	11
GESAMTVERGÜTUNG	3.426	2.989	2.886	2.497	933	786

¹ Finaler Auszahlungsbetrag für das vergangene Geschäftsjahr

² Vergütung 2015: Vertragsanpassungen zum 1. Juli 2015

Die Gesamtbezüge des Vorstands 2016 ergeben sich wie folgt:

T49 – Gesamtbezüge

	Thomas Hegel CEO		Eckhard Schultz CFO		Holger Hentschel COO		Summe	
T€	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Festvergütung ²	520	460	468	414	325 ¹	300	1.313	1.174
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 ausbezahlt.

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 Altersversorgung (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 353.698 Euro (2015: 300.358 Euro). Der erfasste Personalaufwand 2016 beträgt 10 Tsd. Euro (2015: 11 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 Aufsichtsratsmitglieder jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

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 Präsenz Sitzung 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 anderem 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.

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 ausbezahlt.

T50 – Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen – Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2016 gewährt wurden oder gewährt werden

in €	Aufsichtsrat		Prüfungsausschuss		Präsidium		Nominierungsausschuss	Gesamt
	Vergütung	Sitzungsgeld	Vergütung	Sitzungsgeld	Vergütung	Sitzungsgeld		
Name des Mitgliedes								
	100.000	8.000			30.000	4.000	0	142.000
Michael Zimmer	Vorsitzender				Vorsitzender		Vorsitzender	
	75.000	8.000	30.000	8.000	15.000	6.000	0	142.000
Stefan Jütte	Stellv. Vorsitzender		Vorsitzender		Stellv. Vorsitzender		Stellv. Vorsitzender	
	50.000	6.000			15.000	6.000	0	77.000
Dr. Johannes Ludewig	Mitglied				Mitglied		Mitglied	
	50.000	8.000	15.000	8.000	0	0		81.000
Dr. Jochen Scharpe	Mitglied		Stellv. Vorsitzender		Vertretungsmitglied			
	50.000	6.000	15.000	8.000				79.000
Natalie Hayday	Mitglied		Mitglied					
	30.833	4.000						34.833
Dr. Claus Nolting (ab 19.05.2016)	Mitglied ¹							
SUMME	355.833	40.000	60.000	24.000	60.000	16.000		555.833

¹ Zeitanteilige Vergütung

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 315 ABS. 5 HGB I.V.M. § 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 5. 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 ANFORDERUN- GEN 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. Nähere Ausführungen hierzu sind auf Seite 65 dargestellt.

Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft

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

Ziffer 5.3.2i 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 ARBEITS- WEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTS- RAT 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 Unternehmen, 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 Revisionsystems, der Abschlussprüfung, hier insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie der Compliance. Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) und die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwer-

punkten 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.

Detaillierte Informationen zur Arbeit des Aufsichtsrats und der Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2016 sind im Abschnitt Bericht des Aufsichtsrats ab Seite 37 dieses Geschäftsberichts zu finden.

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 werden, 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 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 www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-nach-289a-hgb/ wiedergegeben.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN ZU § 315 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 BEO 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.

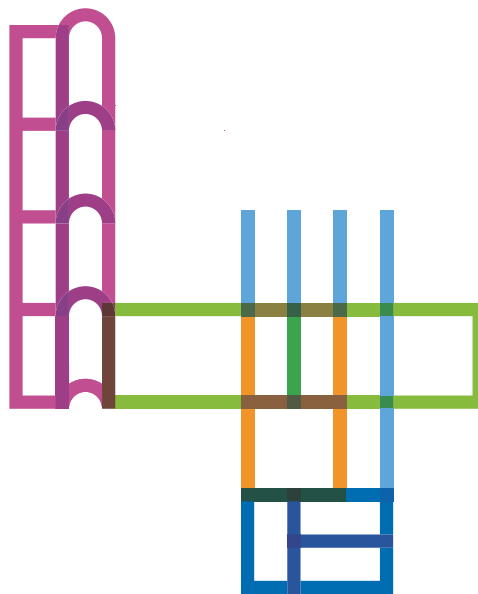
Düsseldorf, den 7. März 2017

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

THOMAS HEGEL
ECKHARD SCHULTZ
HOLGER HENTSCHEL

Kapitel



*Konzern-
abschluss*

Konzernbilanz

111

*Konzerngesamt-
ergebnisrechnung*

112

*Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung*

113

*Konzernkapitalfluss-
rechnung*

114

Anhang

115

*Konzernanlagenspiegel/
Anlage I*

168

*Konzernrückstellungs-
spiegel/Anlage II*

170

*Stimmrechtsmitteilungen/
Anlage III*

172

*Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers*

176

*Versicherung
der gesetzlichen Vertreter*

176

KONZERNBILANZ

T51 – Konzernbilanz

Aktiva

Mio. €	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Langfristige Vermögenswerte		8.164,5	6.898,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	7.954,9	6.398,5
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		27,3	203,1
Sachanlagen	E.2	63,2	59,1
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	E.3	77,0	63,1
Anteile an assoziierten Unternehmen		9,1	8,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.4	2,8	148,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	13,9	2,7
Aktive latente Steuern	E.13	16,3	14,3
Kurzfristige Vermögenswerte		214,4	290,0
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte		3,9	5,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	41,5	30,5
Forderungen aus Ertragsteuern	E.13	2,3	1,6
Flüssige Mittel	E.6	166,7	252,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	E.7	57,0	6,7
SUMME AKTIVA		8.435,9	7.195,1

Passiva

Mio. €	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital	E.8	3.436,7	2.985,0
Gezeichnetes Kapital		63,2	62,8
Kapitalrücklage		611,2	779,2
Kumulierte sonstige Rücklagen		2.740,1	2.125,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		3.414,5	2.967,8
Nicht beherrschende Anteile		22,2	17,2
Langfristige Schulden		4.092,6	3.419,3
Pensionsrückstellungen	E.9	154,8	142,8
Sonstige Rückstellungen	E.10	12,0	11,4
Finanzschulden	E.11	3.222,3	2.745,6
Sonstige Schulden	E.12	115,4	106,7
Steuerschulden	E.13	–	8,5
Passive latente Steuern	E.13	588,1	404,3
Kurzfristige Schulden		906,6	790,8
Pensionsrückstellungen	E.9	6,9	7,0
Sonstige Rückstellungen	E.10	15,8	19,1
Steuerrückstellungen	E.13	0,4	0,4
Finanzschulden	E.11	552,0	496,0
Sonstige Schulden	E.12	316,5	253,1
Steuerschulden	E.13	15,0	15,2
SUMME PASSIVA		8.435,9	7.195,1

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

T52 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	Anhang	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.1	373,1	320,5
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		763,3	644,6
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		-390,2	-324,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	7,6	3,6
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		159,0	112,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-150,3	-107,0
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1,1	-1,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	616,6	285,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-2,4	-1,2
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien		1,9	1,0
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-1,2	-0,7
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		-3,1	-1,5
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	F.4	3,7	0,9
Erlöse aus sonstigen Leistungen		10,3	8,9
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		-6,6	-8,0
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	F.5	-78,2	-58,1
Andere Erträge		16,4	0,9
OPERATIVES ERGEBNIS		936,8	552,1
Zinserträge		0,9	0,6
Zinsaufwendungen	F.6	-177,2	-181,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen		2,2	4,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		0,3	0,0
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	F.7	16,6	-75,8
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN		779,6	299,7
Ertragsteuern	F.8	-200,4	-82,0
PERIODENERGEBNIS		579,2	217,7
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)			
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen		-5,0	31,2
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		-6,5	41,5
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		1,5	-10,3
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen		-9,7	8,4
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		-13,9	12,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		4,2	-3,7
GESAMTPERIODENERGEBNIS		564,5	257,3
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		1,1	-0,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		578,1	217,8
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		1,1	-0,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		563,4	257,4
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT) IN €	F.9	9,17	3,74
ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	F.9	8,28	4,69

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

T53 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Grundkapital	Kapital- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
			Erwirtschaft- etes Konzern- eigenkapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwert- anpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen			
STAND ZUM 01.01.2015	57,1	578,9	1.943,7	-38,5	-65,1	2.476,1	14,3	2.490,4
Periodenergebnis	-	-	217,8	-	-	217,8	-0,1	217,7
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	8,4	31,2	39,6	-	39,6
GESAMTERGEBNIS	-	-	217,8	8,4	31,2	257,4	-0,1	257,3
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	7,7	-	-	7,7	6,8	14,5
Kapitalerhöhung	5,7	370,1	171,2	-	-	547,0	0,7	547,7
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-170,0	-	-	-	-170,0	-0,2	-170,2
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-38,8	-	-	-38,8	-	-38,8
Ausschüttungen	-	-	-111,8	-	-	-111,8	-4,3	-116,1
Einlage im Zusammen- hang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,2	-	-	-	0,2	-	0,2
STAND ZUM 31.12.2015	62,8	779,2	2.189,8	-30,1	-33,9	2.967,8	17,2	2.985,0
STAND ZUM 01.01.2016	62,8	779,2	2.189,8	-30,1	-33,9	2.967,8	17,2	2.985,0
Periodenergebnis	-	-	578,1	-	-	578,1	1,1	579,2
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-9,8	-4,9	-14,7	-	-14,7
GESAMTERGEBNIS	-	-	578,1	-9,8	-4,9	563,4	1,1	564,5
Änderung des Konsolidierungskreises/ Übriges	-	-	-	-	-	-	11,4	11,4
Kapitalerhöhung	0,4	32,0	200,0	-	-	232,4	1,2	233,6
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-200,0	-	-	-	-200,0	-0,8	-200,8
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-7,2	-	-	-7,2	-	-7,2
Ausschüttungen	-	-	-141,9	-	-	-141,9	-7,9	-149,8
Einlagen im Zusammen- hang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	-	-	-	-	-	-	-
STAND ZUM 31.12.2016	63,2	611,2	2.818,8	-39,9	-38,8	3.414,5	22,2	3.436,7

Siehe zu den Erläuterungen Kapitel E.8 im Anhang.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

T54 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	Anhang	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Operatives Ergebnis		936,8	552,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		10,5	9,0
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-616,6	-285,5
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-8,7	-5,3
Sachanlagevermögen		0,2	-
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen		-1,3	-6,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen		-9,2	5,9
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva		-6,8	-3,3
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen		-2,1	-7,0
Zinsauszahlungen		-83,4	-88,2
Zinseinzahlungen		0,2	0,7
Erhaltene Beteiligungserträge		2,1	4,4
Erhaltene Steuern		0,2	1,5
Gezahlte Steuern		-14,9	-11,4
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		207,0	166,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-629,2	-421,9
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		63,6	80,6
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen		-7,8	-3,1
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen		0,0	0,1
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen		-104,8	-151,6
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen		112,5	-
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-565,7	-495,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit			
Aufnahme von Bankdarlehen		673,2	1.281,1
Tilgung von Bankdarlehen		-249,4	-1.086,9
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-4,3	-3,8
Kapitaleinzahlungen		-	375,8
Übrige Auszahlungen		-9,3	-7,9
Ausschüttungen an Aktionäre		-141,9	-111,8
Übrige Einzahlungen		4,3	5,4
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		272,6	451,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		-86,1	122,9
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		252,8	129,9
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE		166,7	252,8
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		166,7	252,8
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE		166,7	252,8

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER LEG IMMOBILIEN AG

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihr Tochterunternehmen, die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2016 hielt die LEG-Gruppe 129.636 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Die LEG Immo verfolgt mit ihren Tochterunternehmen als integriertes Immobilienunternehmen zwei Kernaktivitäten: Die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung ihres Wohnimmobilienbestandes in Verbindung mit dem strategischen Ankauf von Wohnungsportfolios zur Skalierung der Bewirtschaftungsplattform sowie den Ausbau der miethnahen Dienstleistungen.

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 7. März 2017 von dem Vorstand der LEG Immo zur Veröffentlichung genehmigt.

2. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 der LEG-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

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

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

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

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

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

Die Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB werden von der LEG NRW GmbH, der Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH, der LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, der LEG Rheinland Köln GmbH, der Wohnungsgesellschaft Münsterland, der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, der LEG Management GmbH, der LEG Wohnen NRW GmbH und der WohnServicePlus GmbH in Anspruch genommen.

B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGS- STANDARDS

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

Der IASB hat folgende zurzeit noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS und IFRIC veröffentlicht, welche für den LEG-Konzern Relevanz haben werden: *Tabelle T55*

Neue Standards werden von der LEG Immo grundsätzlich nicht vorzeitig angewendet.

Der IASB hat sein Projekt zur Ablösung von IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung im Juli 2014 durch die Veröffentlichung der endgültigen Version von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ abgeschlossen. IFRS 9 beinhaltet überarbeitete Vorgaben zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten sowie ein neues Risikovorsorgemodell, das auch erwartete Verluste für die Berechnung der Risikovorsorge berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die bereits im November 2013 veröffentlichten neuen Regelungen zum Hedge-Accounting übernommen. Der Standard ersetzt damit alle früheren Fassungen von IFRS 9 und ist erstmals in Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Im November 2016 erfolgte das EU-Endorsement. Aus der Anwendung von IFRS 9 werden sich voraussichtlich Auswirkungen auf die Bilanzierung von Finanzinstrumenten bei der LEG-Gruppe ergeben. Dies betrifft insbesondere die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Bei der Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten werden keine Auswirkungen erwartet. Durch die geänderten Regelungen zur Abbildung der Wertminderung von Finanzinstrumenten wird sich tendenziell eine Erhöhung der Risikovorsorge durch das Expected Loss Modell im Vergleich zum bisher angewendeten Incurred Loss Model ergeben. Im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen ergibt sich eine vereinfachte Effektivitätsüberprüfung. Wesentliche Auswirkungen auf die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen wer-

den nicht erwartet. Aus den zuvor beschriebenen geänderten Bilanzierungsvorschriften ergibt sich zusätzlich eine Ausweitung der Anhangangaben. Die LEG-Gruppe prüft aktuell die konkreten Auswirkungen des Standards.

Im Mai 2014 hat der IASB den IFRS 15, Umsatzerlöse aus Kundenverträgen, veröffentlicht. IFRS 15 ersetzt die bisherigen IFRS-Vorschriften zur Umsatzrealisierung: IAS 18 und IAS 11. Ziel des neuen Standards zur Umsatzrealisierung ist es, die Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen in einem einheitlichen Modell für die Umsatzrealisierung zusammenzuführen. Der Standard sieht ein Fünf-Schritte-Modell vor, mithilfe dessen die Höhe der Umsätze und der Zeitpunkt der Realisierung bestimmt werden sollen. Weitere Änderungen können sich aufgrund der Neuregelungen bei der Umsatzrealisierung bei Kontrollübergang, bei Mehrkomponentengeschäften bei der Umsatzrealisierung über den Zeitraum der Leistungserbringung sowie durch erweiterte Anhangangaben ergeben. Der Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die LEG-Gruppe prüft derzeit die konkreten Auswirkungen des Standards. Es werden derzeit keine Auswirkungen auf die Realisierung der Mieterlöse erwartet. Darüber hinaus ergeben sich voraussichtlich geringe Auswirkungen im Ausweis für einzelne umlegbare Betriebskosten, welche im Ergebnis zu einer Reduzierung der ausgewiesenen Umsatzerlöse und der korrespondierenden Umsatzkosten führen. Es werden sich folglich keine Auswirkungen auf die Ertragslage ergeben.

Der IASB hat sein Projekt zur Ablösung von IAS 17: Leasingverhältnisse sowie die dazugehörigen Interpretationen im Januar 2016 durch die Veröffentlichung der endgültigen Version von IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ abgeschlossen. IFRS 16 verankert das neue Bilanzierungsmodell eines Nutzungsrechtsansatzes für Leasingverhältnisse im Abschluss des Leasingnehmers. Die bisherige Klassifizierung zwischen Operate und Finance Lease entfällt künftig für den Leasingnehmer („Ein-Modell-Ansatz“). Alle Leasingvereinbarungen werden beim Leasingnehmer „on balance“ berücksichtigt. Damit werden Leasingnehmer grundsätzlich für alle Leasingverhältnisse einen „right-of-use“-Vermögenswert sowie

T55 – Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
Neue Standards		
IFRS 9	„Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	01.01.2018
IFRS 15	„Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2018
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2019*
Änderungen von Standards		
IAS 7	„Angabeninitiative“	01.01.2017*
IAS 12	„Ansatz von latenten Steueransprüchen für unrealisierte Verluste“	01.01.2017*
IFRS 15	„Klarstellung zu Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2018*
IFRS 2	„Klassifikation und Bewertung anteilsbasierter Vergütungen“	01.01.2018*
IAS 40	„Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“	01.01.2018*

* (noch nicht endorsed)

eine Leasingverbindlichkeit bilanzieren. Der Standard ist vorbehaltlich des EU-Endorsements für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Die LEG-Gruppe prüft derzeit im Rahmen eines Projektes die Auswirkungen des Standards. Grundsätzlich führt die on-balance Bilanzierung der bisherigen Operate Lease Verträge zu einer Verbesserung der FFO-Kennzahl und einer Erhöhung des LTV. Gegenläufig zu diesem Effekt kann sich die Ausübung des Wahlrechts für geringwertige Leasingverhältnisse auswirken. Die LEG hat derzeit noch nicht final entschieden, ob sie von der Ausnahmvorschrift für geringwertige Vermögenswerte Gebrauch machen wird. Ebenso können sich aus den veränderten Vorschriften für eingebettete Leasingverhältnisse Reduzierungen im Bereich der bisher als Finance Lease klassifizierten Wärmecontractinganlagen ergeben. Insgesamt geht die LEG-Gruppe jedoch derzeit davon aus, dass die Effekte aus der Bilanzierung der bisherigen Operate Lease Verträge die gegebenenfalls auftretenden gegenläufigen Effekte überkompensieren werden und es somit zu einem Anstieg der Bilanzsumme kommen wird. Die Auswirkungen auf die Ertragslage werden derzeit als gering eingestuft.

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

Im Folgenden werden Standards sowie Interpretationen weiter erläutert, welche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der LEG Immo haben können. Die übrigen erstmalig angewendeten Standards und Interpretationen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. *Tabelle T56*

Der IASB hat im Dezember 2014 Änderungen an IAS 1 „Angabeninitiative“ herausgegeben. Die Änderungen zielen darauf ab, Hürden zu beseitigen, die Ersteller in Bezug auf die Ausübung von Ermessen bei der Darstellung des Abschlusses wahrnehmen. Die Änderungen sind für die am 1. Januar 2016 beginnenden Geschäftsjahre anzuwenden. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Allerdings ergeben sich Änderungen der Anhangangaben.

C. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

1. Konsolidierungsmethoden

a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss der LEG-Gruppe wurden alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, über die die LEG Immo Beherrschung im Sinne des IFRS 10 ausüben kann.

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

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Nicht beherrschende Anteile stellen den Teil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern der LEG Immo zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

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

T56 – Erstmals verpflichtend angewendete Standards und Interpretationen

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
Änderungen von Standards		
IFRS 11	„Gemeinsame Vereinbarungen“	01.01.2016
IAS 16 / IAS 38	„Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte“	01.01.2016
IAS 27	„Einzelabschlüsse“	01.01.2016
IAS 1	„Angabeninitiative“	01.01.2016
IFRS 10 / IFRS 12 / IAS 28	„Anwendung der Konsolidierungsausnahme“	01.01.2016
IAS 19	„Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge“	01.02.2015
Diverse Standards	Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2010–2012	01.02.2015
Diverse Standards	Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2012–2014	01.01.2016

b) Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind Beteiligungen, bei denen der LEG-Konzern einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik ausüben kann. Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Darüber hinaus werden einzelne assoziierte Unternehmen wegen der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert oder, sofern sich dieser für nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente nicht hinreichend verlässlich ermitteln lässt, zu Anschaffungskosten bewertet und innerhalb der langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte ausgewiesen.

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

2. Veränderungen im Konzern

a) Tochterunternehmen

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

T57 – Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen

	2016	2015
STAND 01.01.	54	48
Zugänge	10	10
Abgänge	-3	-5
STAND 31.12.	61	54

Im Zuge von verschiedenen Portfolioankäufen (siehe hierzu Kapitel D.1) wurden vier Gesellschaften erworben und zum 1. Januar 2016 erstkonsolidiert. Die Ankäufe stellen teilweise Unternehmenserwerbe dar (siehe hierzu Kapitel C.3). Darüber hinaus wurden die LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH und LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH neu gegründet und zum 1. Juli 2016 erstkonsolidiert.

Zum 31. März 2016 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Wohnen Service GmbH. Die Gesellschaft ist im Rahmen der Neuorganisation der operativen Plattform der LEG-Gruppe gegründet worden.

Zum 1. April 2016 wurde die LEG Marl GmbH (vormals Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH) und zum 1. Juni 2016 die Grainger Recklinghausen Portfolio one GmbH und Grainger Recklinghausen Portfolio two GmbH erstkonsolidiert. Sämtliche Anteile an der LEG Marl GmbH wurden zum 30. September 2016 veräußert und die Gesellschaft entkonsolidiert.

Zum 31. Mai 2016 erfolgten der Verkauf und die Entkonsolidierung der Johannismarkt Grundstücksgesellschaft mbH.

Zum 31. Dezember 2016 erfolgten der Verkauf und die Entkonsolidierung der Jupp Grundstücksgesellschaft mbH.

b) Assoziierte Unternehmen

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

T58 – Anzahl assoziierter Unternehmen at equity

	2016	2015
STAND 01.01.	3	4
Zu-/Abgänge	-1	-1
STAND 31.12.	2	3

3. Unternehmenserwerbe

Unternehmenserwerb 1

Am 30. November 2015 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG über die Übernahme von 94,9% der Geschäftsanteile an der sw Westfalen Invest GmbH und drei weiteren Asset-Kaufverträgen, bestehend aus einem Immobilienportfolio von 3.539 Wohneinheiten, unterzeichnet. Das Portfolio verteilt sich über zwölf verschiedene Standorte in NRW mit Detmold (1.151 WE), Bielefeld (950 WE), Lippstadt (315 WE) als den wichtigsten lokalen Märkten. Im Rahmen der Transaktion wurden 23 Mitarbeiter (FTE) übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 1. Januar 2016.

Der Erwerb dieser Gesellschaften wird zum 1. Januar 2016 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben wurden.

Die im Konzernanhang zum 31. Dezember 2015 dargestellte Kaufpreisallokation war im Konzernanhang zum 31. Dezember 2015 noch vorläufig hinsichtlich der Posten:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- Gesamtgegenleistung
- Eventualverbindlichkeiten
- Betriebskosten
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Latente Steuern

Nach Abschluss der Kaufpreisallokation werden die Anpassungen retrospektiv auf den Erwerbsstichtag 1. Januar 2016 vorgenommen. Folgende Änderungen haben sich gegenüber der vorläufigen Kaufpreisallokation ergeben:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Die Vervollständigung der Datenlage insbesondere hinsichtlich technischem Gebäudezustand und Mietverträgen führte zu einer Anpassung des beizulegenden Zeitwerts um –4,1 Mio. Euro auf nunmehr 200,9 Mio. Euro.
- Latente Steuern und Umfang des Unternehmenszusammenschlusses: Nach Abschluss der ertragsteuerlichen und vertraglichen Würdigung der Transaktion wurden die steuerlichen Immobilienbuchwerte angehoben. Dies führt zu höheren zukünftigen, steuermindernden Abschreibungen und trägt maßgeblich zum Rückgang der latenten Steuern von –22,0 Mio. Euro (passive latente Steuern) auf 3,6 Mio. Euro (aktive latente Steuern) bei. Weiterhin wurde die Verbindlichkeit aus dem gewährten Andienungsrecht als separate Transaktion bilanziert (8,2 Mio. Euro).
- Betriebskosten: Der Saldo aus Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vor Erwerb beträgt –0,5 Mio. Euro und verringert entsprechend das erworbene Nettovermögen. Da die Abrechnungsergebnisse für Zeiträume vor dem Erwerbsstichtag vereinbarungsgemäß vom Verkäufer getragen werden, ergibt sich keine Auswirkung auf den Geschäfts- oder Firmenwert (Verringerung Barkaufpreiskomponente um 0,5 Mio. Euro).

Die Kaufpreisallokation wurde zum 30. September 2016 finalisiert. Die Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T59 – Gegenleistung

Mio. €	01.01.2016 final	01.01.2016 vorläufig	Ver- änderung
Netto-Barkaufpreis- komponente	201,1	201,6	–0,5
GESAMTGEGENLEISTUNG	201,1	201,6	–0,5

Der Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

T60 – Kaufpreisallokation

Mio. €	01.01.2016 final	01.01.2016 vorläufig	Ver- änderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	200,9	205,0	–4,1
Aktive latente Steuern	3,6	–	3,6
Sonstige Aktiva	0,6	–	0,6
SUMME VERMÖGENSWERTE	205,1	205,0	0,1
Finanzschulden	–11,0	–11,0	–
Verbindlichkeiten aus Andienungsrechten	–	–8,2	8,2
Passive latente Steuern	–	–22,0	22,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–0,6	–	–0,6
Sonstige Verbindlichkeiten	–0,6	–	–0,6
SUMME VERBINDLICHKEITEN	–12,2	–41,2	29,0
Nettovermögen zu Zeitwerten	192,9	163,8	29,1
Nicht beherrschende Anteile	6,8	5,7	1,1
Nettovermögen zu Zeit- werten ohne Minderheiten	186,1	158,1	28,0
GEGENLEISTUNG	201,1	201,6	–0,5
GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT	15,0	43,5	–28,5

Die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus geplanten Kosteneinsparungen, zusätzlichen Erlöspotentialen und Steuereinsparungen.

Unternehmenserwerb 2

Am 22. Dezember 2015 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Vonovia SE über den Erwerb von 13.570 Wohneinheiten geschlossen. Der Kaufpreis lag bei rund 600 Mio. Euro, was einer anfänglichen Mietrendite von 8,0% entspricht. Das Portfolio verteilt sich über verschiedene Standorte in und an der Landesgrenze von NRW. Im Zuge der Transaktion wurden 26 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 1. April 2016.

Der Erwerb der Gesellschaft wurde zum 1. April 2016 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind. Der Erwerb erfolgte kombiniert als Asset- und Share-Deal.

Die im Konzernanhang zum 31. März 2016 dargestellte Kaufpreisallokation war noch vorläufig hinsichtlich der Posten:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- Gesamtgegenleistung
- Eventualverbindlichkeiten
- Betriebskosten
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Latente Steuern

Nach Abschluss der Kaufpreisallokation werden die Anpassungen retrospektiv auf den Erwerbsstichtag 1. April 2016 vorgenommen. Folgende Änderungen haben sich gegenüber der vorläufigen Kaufpreisallokation ergeben:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Die Vervollständigung der Datenerhebung insbesondere hinsichtlich technischem Gebäudezustand und Mietverträgen führte zu einer Anpassung des beizulegenden Zeitwerts um 5,4 Mio. Euro auf nunmehr 610,0 Mio. Euro.
- Latente Steuern und Umfang des Unternehmenszusammenschlusses: Die Finalisierung der Immobilienbewertung führte zu einem Anstieg der passiven latenten Steuern im Erwerbszeitpunkt um (saldiert) –0,7 Mio. Euro auf nunmehr –8,1 Mio. Euro. Weiterhin wurde die Verbindlichkeit aus dem gewährten Andienungsrecht als separate Transaktion bilanziert (5,1 Mio. Euro).
- Betriebskosten: Der Saldo aus Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vor Erwerb beträgt –3,3 Mio. Euro und verringert entsprechend das erworbene Nettovermögen. Da die Abrechnungsergebnisse für Zeiträume vor dem Erwerbsstichtag vereinbarungsgemäß vom Verkäufer getragen werden, ist eine gegenläufige Forderung in gleicher Höhe angesetzt und es ergibt sich keine Auswirkung auf den Geschäfts- oder Firmenwert.
- Kaufpreis: Für übernommene Bankguthaben wurde eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 1,7 Mio. Euro fällig.

Die Kaufpreisallokation ist zum 31. Dezember 2016 final. Die Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T61 – Gegenleistung

Mio. €	01.04.2016 final	01.04.2016 vorläufig	Ver- änderung
Netto-Barkaufpreis- komponente	590,8	589,1	1,7
GESAMTGEGENLEISTUNG	590,8	589,1	1,7

Der Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

T62 – Kaufpreisallokation

Mio. €	01.04.2016 final	01.04.2016 vorläufig	Ver- änderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	610,0	604,6	5,4
Sachanlagen	0,3	0,1	0,2
Aktive latente Steuern	4,3	–	4,3
Unfertige Leistungen (IFRIC 21)	1,3	–	1,3
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	0,1	2,9	–2,8
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	3,5	0,2	3,3
Liquide Mittel	1,7	1,7	–
SUMME VERMÖGENSWERTE	621,2	609,5	11,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–	–5,1	5,1
Pensionsverpflichtungen	–0,1	–0,1	–
Passive latente Steuern	–12,4	–7,4	–5,0
Sonstige Rückstellungen	–0,3	–0,3	–
Verbindlichkeiten Grundsteuer (IFRIC 21)	–1,3	–	–1,3
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	–3,3	–2,8	–0,5
Sonstige Verbindlichkeiten	–0,6	–0,2	–0,4
SUMME VERBINDLICHKEITEN	–18,0	–15,9	–2,1
Nettovermögen zu Zeitwerten	603,2	593,6	9,6
Nicht beherrschende Anteile	4,7	4,7	–
Nettovermögen zu Zeit- werten ohne Minderheiten	598,5	588,9	9,6
GEGENLEISTUNG	590,8	589,1	1,7
GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT (+)/ ERTRAG AUS ERSTKON- SOLIDIERUNG (–)	–7,7	0,2	–7,9

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 33,4 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Grunderwerbsteuer. Der Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter beträgt an der LEG Marl GmbH (vormals: Deutschen Annington wg III mbH) 5,1% und wurde in Höhe des Anteils am erworbenen Nettovermögen bewertet.

Wäre das Portfolio bereits zum 1. Januar 2016 erworben worden, hätte es im Berichtszeitraum zusätzliche Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von rund 12 Mio. Euro generiert.

Aus dem Unternehmenserwerb resultiert ein Ertrag aus der Erstkonsolidierung aufgrund der im Vergleich zum Kaufpreis höheren Verkehrswerte der Immobilien sowie einer Grunderwerbsteuererstattung. Dieser Ertrag wird unter den anderen Erträgen in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

4. Angaben zu IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Eine Übersicht der Tochterunternehmen, an denen die LEG Immo zum 31. Dezember 2016 (IFRS 12.10 ff.) beteiligt ist, findet sich im Abschnitt J.

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

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

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

Zum 31. Dezember 2016 ist die EnergieServicePlus GmbH die einzige Tochtergesellschaft mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen.

0,0 Euro Mio. des Konzernergebnisses entfallen in 2016 auf die wesentlichen Minderheiten der EnergieServicePlus GmbH. Der Buchwert im Konzern, der für die Minderheiten an der EnergieServicePlus GmbH zum 31. Dezember 2016 erfasst wurde, beträgt 2,0 Mio. Euro.

T63 – Bilanz EnergieServicePlus GmbH

EnergieServicePlus GmbH		
Mio. €	2016	2015
Langfristig		
Vermögenswerte	3,2	1,8
Schulden	-4,0	-0,8
Langfristiges Nettovermögen	-0,8	1,0
Kurzfristig		
Vermögenswerte	9,3	1,2
Schulden	-5,4	-1,0
Kurzfristiges Nettovermögen	3,9	0,2

T67 – Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital Mio. € *	Ergebnis Mio. € *
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	19,4	0,7
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3,6	0,0

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

T64 – Ergebnisrechnung EnergieServicePlus GmbH

EnergieServicePlus GmbH		
Mio. €	2016	2015
Umsatzerlöse / sonstige betriebliche Erträge	11,1	2,1
Ergebnis vor Steuern	0,1	0,0
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,1	0,0
Jahresüberschuss	0,1	0,0
GESAMTERGEBNIS	0,1	0,0
Davon entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss	0,1	0,0
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividenden	0,0	0,0

T65 – Kapitalflussrechnung EnergieServicePlus GmbH

EnergieServicePlus GmbH		
Mio. €	2016	2015
Mittelzufluss/-abfluss aus		
Gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	2,6	0,1
Investitionstätigkeit	-1,8	-0,2
Finanzierungstätigkeit	4,7	0,5
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL	5,5	0,4

c) Angaben zu assoziierten Gesellschaften

1. Angaben zu wesentlichen assoziierten Gesellschaften
Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz bzw. die Ergebnisrechnung der LEG-Gruppe:

T66 – Auswirkung assoziierter Unternehmen

Mio. €	2016	2015
Bilanzansatz	9,1	8,8
Gesamtergebnis (Gewinn/Verlust)	0,3	0,0

Nachfolgend sind Angaben zu den wesentlich eingestuft, Beteiligungen an assoziierten Unternehmen aufgelistet.

Tätigkeit der oben aufgeführten Gesellschaften ist die Immobilienverwaltung.

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

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

T68 – Bilanz (assoziierte Unternehmen)

Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Langfristige Vermögenswerte	42,9	42,9	7,4	7,6	50,3	50,5
Kurzfristige Vermögenswerte	2,0	2,0	0,6	0,5	2,6	2,5
Flüssige Mittel	1,7	1,7	1,1	0,9	2,8	2,6
Sonstige Vermögenswerte	–	–	–	–	–	–
Langfristiges Fremdkapital	23,0	23,0	4,8	–	27,8	23,0
Kurzfristiges Fremdkapital	4,2	4,2	0,7	5,5	4,9	9,7
Finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–
Nettovermögen	19,4	19,4	3,6	3,5	23,0	22,9

T69 – Ergebnisrechnung (assoziierte Unternehmen)

Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Umsatzerlöse	6,0	6,0	1,3	1,2	7,3	7,2
Abschreibungen	1,1	1,1	0,3	0,3	1,4	1,4
Zinserträge	–	–	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	0,6	0,6	0,1	0,1	0,7	0,7
Ertragsteuern	–	–	–	–	–	–
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,7	0,7	0,0	0,0	0,7	0,7
Nachsteuerergebnis aufgegebener Unternehmensbereiche	–	–	–	–	–	–
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–	–
Gesamtergebnis	0,7	0,7	0,0	0,0	0,7	0,7

Überleitungsrechnung von den zusammengefassten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen:

T70 – Überleitung (assoziierte Unternehmen)

Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH ¹		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2016*	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	19,4	18,9	3,6	3,5	23,0	22,4
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	–	0,7	0,0	0,0	–	0,7
Einstellung in Rücklagen	–	–0,1	–	–	–	–0,1
Dividenden	–	–0,1	–	–	–	–0,1
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	19,4	19,4	3,6	3,5	23,0	22,9
Beteiligungsquote des Konzerns in %	40,62	40,62	33,37	33,37	0,7	0,7
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	7,9	7,7	1,2	1,2	9,1	8,9
Buchwert der Beteiligung	7,9	7,7	1,2	1,2	9,1	8,9

¹ Der Jahresabschluss der Kommunale Haus und Wohnen GmbH zum 31.12.2016 liegt noch nicht vor, darum werden auch für 2016 die Zahlen zum 31.12.2015 genannt.

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden – sofern nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben – bei Zugang mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend des in IAS 40 i.V.m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrechtes zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswertes („Exit Price“). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Veräußerungsabsicht und -fähigkeit. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wird von der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie („Konzept des Highest and Best Use“ IFRS 13.27ff.) ausgegangen. Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung des Vermögenswertes, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist. Wir verweisen hierzu auf Kapitel D.18. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe werden grundsätzlich unter Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses geleistet werden, werden im Falle eines Asset Deals unter Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bzw. im Fall eines Share Deals unter sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

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

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

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt intern durch die LEG Immo. Parallel zu den intern ermittelten beizulegenden Zeitwerten der LEG Immo wird das Immobilienportfolio durch einen unabhängigen externen Gutachter zum 31. Dezember 2016 bewertet. Die externe Bewertung dient der LEG zur Plausibilisierung der eigenen Wertermittlung sowie zur grundsätzlichen Bestätigung des Gesamtportfoliowertes durch eine Zweitmeinung.

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

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

Bei der DCF-Bewertung wurde ein Detailplanungszeitraum von zehn Jahren berücksichtigt. Nach dem Ende des zehnten Jahres wurde ein Verkaufswert angesetzt, der sich durch Kapitalisierung des prognostizierten Jahresreinertrages der elften Periode unter Berücksichtigung der objektspezifischen Restnutzungsdauer ermittelt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die minimale Restnutzungsdauer der einzelnen Objekte bei 20 Jahren, die maximale Restnutzungsdauer bei 80 Jahren liegt. Im ersten Jahr des Detailplanungszeitraums wurde von den vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen der jeweiligen Immobilie und weiteren objektspezifischen Wertparametern ausgegangen.

Die zur Bewertung zugrunde gelegte, durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestandes (hier und im Folgenden als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien) in Gebäuden mit der überwiegenden Nutzungsart Wohnen zum Stichtag beträgt 5,27 Euro je qm pro Monat (2015: 5,20 Euro je qm pro Monat). Diese Objekte können auch vereinzelt untergeordnete gewerbliche Einheiten enthalten. Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wurde auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wurde zwischen Mieteinnahmen aus Bestands-

mietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Für Neuvermietungen wird ein Mietzins in Höhe der angenommenen Marktmiete zugrunde gelegt. Die angesetzten Marktmietsteigerungen bewegen sich in einer Spanne von 0,27% bis 1,82%, im Mittel 0,97% (2015: 0,30% bis 1,78%, im Mittel 1,02%), basierend auf einer Markt- und Objekteinschätzung. Die Mieten der Bestandsverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Objekt- und Markteinschätzung entwickelt und im Zeitablauf der allgemeinen Marktentwicklung angenähert. Die für die Bewertung zugrunde gelegte Leerstandsquote nach Wohnfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 3,40% (2015: 3,36%). Die angenommene Leerstandsentwicklung orientiert sich an der Lage und individuellen Objekteigenschaften.

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

Für reaktive und periodische Instandhaltungsmaßnahmen wird je nach Objektzustand und Baujahr bei den überwiegend zum Wohnen genutzten Immobilien ein Instandhaltungskostenansatz von durchschnittlich 11,24 Euro/ qm pro Jahr (2015: 11,49 Euro/ qm pro Jahr) zugrunde gelegt.

Verwaltungskosten werden pauschal je Wohneinheit mit 284,46 Euro p.a. (2015: 289,66 Euro p.a.), je Stellplatz beziehungsweise Garagenplatz mit 37,10 Euro p.a. (2015: 37,78 Euro p.a.) angesetzt. Bei Wohngebäuden mit Gewerbeanteil oder sonstiger Nutzung werden die Verwaltungskosten für den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Anteil mit 1% (2015: 1%) des Gewerberohrertrages berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten sind weitgehend an die aus der II. Berechnungsverordnung (II. BV, Stand 01.01.2017) bekannten Kostenansätze angelehnt. Die Bewirtschaftungskosten der II. BV werden seit dem Jahr 2005 alle drei Jahre im Verhältnis zur Veränderung des Verbraucherpreisindex angepasst. Zur Verstetigung wird im Bewertungsmodell die Steigerungsrate der letzten turnusgemäßen Anpassung (2014 rd. 5,76%, 2017 rd. 1,89%) der Bewirtschaftungskosten gemäß II. BV. als über 3 Jahre verteilte jährliche Steigerung berücksichtigt. Die damit verbundene Kostenprognose für die Jahre 2014 und 2015 hat sich mit der realen Anpassung

zum 01.01.2017 weitaus optimistischer dargestellt, als bislang erwartet und wurde für den Stichtag 31. Dezember 2016 marktkonform berücksichtigt.

Die Entwicklung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten unterliegt darüber hinaus im Betrachtungszeitraum einer Dynamik. Die Kostensteigerung von 2% pro Jahr ist aus dem mittelfristig erwarteten Anstieg des Verbraucherpreisindex abgeleitet.

Rund 1,25% (2015: 1,41%) der Gebäudeeinheiten im Bestand sind als gewerbliche Objekte klassifiziert worden. Diese Objekte können auch vereinzelt Wohnungen enthalten, sind aber durch den gewerblichen Charakter geprägt. Für diese Objekte wurden aufgrund der zum Wohnungsbestand abweichenden Mietvertragsgestaltungen und abweichender Marktgegebenheiten auch abweichende Annahmen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern getroffen.

Die durchschnittliche Miete der überwiegend gewerblich genutzten Objekte beträgt 6,95 Euro je qm (2015: 6,92 Euro je qm), bei einer durchschnittlichen Instandhaltung von 7,22 Euro je qm (2015: 15,42 Euro je qm; 2014: 6,82 Euro je qm) im Detailplanungszeitraum. Die Höhe des Instandhaltungsansatzes 2015 war auf die Berücksichtigung einer Investition zwecks Wiedervermietung eines denkmalgeschützten Gewerbekomplexes zurückzuführen. Diese Investition ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Leerstandsquote nach Nutzfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 12,54% (2015: 13,35%). Verwaltungskosten werden mit 1% (2015: 1%) des Gewerbeertrages angesetzt.

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 5,52% (gewichteter Durchschnitt) (2015: 5,70%) und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 6,64% (gewichteter Durchschnitt) (2015: 6,63%) zugrunde gelegt, die das tatsächliche Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berücksichtigen und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der Immobilien widerspiegeln. Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, der Objektzustand, das Alter, das potenzielle Mietwachstum, die Standortprognose und mögliche öffentliche Förderungen eingeflossen.

Die Lage auf den Immobilienmärkten ist weiterhin allgemein durch sinkende Renditen gekennzeichnet.

Dieser ungebrochenen positiven Entwicklung bei den Diskontierungszinssätzen sowie der gewohnt starken operativen Geschäftstätigkeit wird durch die angepassten Bewertungsparameter Rechnung getragen.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Marktdaten bzw. nicht direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparametern, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien, ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Wir verweisen hierzu auf Kapitel D.18.

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

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

Als Gewerbeobjekte gelten Immobilien, welche mit Flächen ab 1.000 qm NFL oder ab 50% gebäudebezogener Fläche gewerblich genutzt werden. Unter Sonstigen Objekten werden im Wesentlichen Einheiten mit Außenwerbeträgern und Mobilfunkantennen verstanden. Weiterhin erfolgt eine Einteilung mithilfe eines Scoring-Systems in drei Marktcluster: Wachstumsmärkte („Orange“), Stabile Märkte („Green“) und Märkte mit höheren Renditen („Purple“).

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren: *Tabelle T71*

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31.12.2015 verwendet wurde: *Tabelle T72*

T71 – Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 2016

Segment Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik ³	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴		
			min.	durchschn.	max.	min.	durchschn.	max.
Wohnimmobilien¹								
Wachstumsmärkte	3.324	DCF	4,1	5,4	7,1	2,4	6,0	9,1
Stabile Märkte	2.439	DCF	4,3	5,5	6,5	3,3	6,7	9,5
Märkte mit höheren Renditen	1.754	DCF	4,5	5,7	6,8	3,5	7,2	13,4
Außerhalb NRW	131	DCF	4,3	5,4	6,1	4,1	6,9	9,3
Gewerbeimmobilien ²	179	DCF	5,0	6,4	10,0	4,0	6,9	10,2
Garagen, Stellplätze u. sonstige Einheiten	149	DCF	5,1	–	6,7	3,7	–	13,2
Erbaurechte u. unbebaute Flächen	33	Ertragswert/Vergleichswertverfahren						
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5	8.009	DCF	4,1	5,5	10,0	2,4	6,6	13,4

¹ Davon ausgenommen sind 328 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 324 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 290 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 321 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

³ Die Informationen über die Bewertungstechnik erfolgt ohne Berücksichtigung von IAS 16-Objekten. In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

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

T72 – Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 2015

Segment Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik ³	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴		
			min.	durchschn.	max.	min.	durchschn.	max.
Wohnimmobilien¹								
Wachstumsmärkte	2.855	DCF	4,3	5,5	7,2	2,8	6,0	8,9
Stabile Märkte	1.936	DCF	4,4	5,7	7,0	3,4	6,7	12,8
Märkte mit höheren Renditen	1.219	DCF	4,6	5,9	6,6	4,1	7,3	12,6
Außerhalb NRW	91	DCF	4,4	5,5	6,2	4,2	7,1	9,1
Gewerbeimmobilien ²	159	DCF	4,8	6,7	10,7	5,0	7,3	11,8
Garagen, Stellplätze u. sonstige Einheiten	118	DCF	5,3	–	6,9	4,0	–	13,3
Erbaurechte u. unbebaute Flächen	23	Ertragswert/Vergleichswertverfahren						
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5	6.401	DCF	4,3	5,7	10,7	2,8	6,6	13,3

¹ Davon ausgenommen sind 321 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 290 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 290 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 321 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

³ Die Informationen über die Bewertungstechnik erfolgt ohne Berücksichtigung von IAS 16-Objekten. In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

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

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

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

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

Zu diesen sozialen Rahmenbedingungen zählen unter anderem die folgenden Verpflichtungen:

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

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

2. Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

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

T73 – Nutzungsdauern Sachanlagen

in Jahren	2016	2015
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	50	50
Technische Anlagen und Maschinen/Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 bis 23	5 bis 23

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

3. Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert

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

Der aus der Kaufpreisallokation (purchase price allocation, kurz PPA) resultierende Goodwill wird auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (cash generating units, kurz cgus) allokiert, die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß einen Nutzen ziehen werden. Bei der Ermittlung des Goodwills wird die „Partial Goodwill“ Methode angewendet.

Innerhalb der LEG-Gruppe gibt es zum 31. Dezember 2016 zwei Goodwill tragende cgus („Vitus“ und „Wohnen-like-for-like“). Der Teil des Goodwills, der aus passiven latenten Steuern resultiert, wird der jeweiligen CGU zugeordnet, welche die Vermögenswerte und Schulden hält. Auf die CGU „Vitus“ entfällt zum 31. Dezember 2016 ein Goodwill in Höhe von 33,3 Mio. Euro; auf die CGU „Wohnen-like-for-like“ ein Goodwill von 42,6 Mio. Euro.

Die aus den Unternehmenszusammenschlüssen erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus geplanten Kosteneinsparungen, zusätzlichen Erlöspotenzialen und Steuereinsparungen, welche anteilig auf die jeweiligen CGUs allokiert werden.

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

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

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

Für die im Rahmen des Goodwill-Impairment-Test betrachteten CGUs wurde einheitlich ein Kapitalisierungszinssatz von 2,9% (Vorjahr: 3,0%) verwendet, was unter Berücksichtigung der typischen Steuerquote auf das EBIT von 31,2% einem korrespondierenden Kapitalisierungszinssatz vor Steuern von 3,2% (im Vorjahr: 3,4%) entspricht.

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

Die nachhaltige Wachstumsrate wird für alle CGUs mit 0,75% p.a. angenommen.

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

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

EBIT-Marge

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

Gewichtete Kapitalkosten

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

4. Wertminderung von Vermögenswerten

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt in der LEG-Gruppe jährlich. Werthaltigkeitsprüfungen im Rahmen des Asset-Impairment-Tests sind grundsätzlich auf Ebene einzelner Vermögenswerte durchzuführen. Sofern für einzelne Vermögenswerte keine weitgehend unabhängigen zukünftigen Cashflows festgestellt werden können, sind sogenannte zahlungsmittelgenerierende Einheiten (Cash-generating Units; CGUs) als Aggregation von Vermögenswerten, deren zukünftige Cashflows voneinander abhängen, zu bilden.

Da im Geschäftsjahr keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung („triggering events“) der CGU „Biomasse“ vorlagen und eine verbesserte Ertragslage der Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG erzielt wurde, konnte auf die Berechnung eines Impairment-Tests für die CGU „Biomasse“ verzichtet werden.

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

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

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt die Bilanzierung zu Anschaffungskosten.

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

6. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Geleaste Vermögenswerte, welche im wirtschaftlichen Eigentum der LEG-Gruppe stehen (Finanzierungsleasing gemäß IAS 17), werden mit dem Barwert der Leasingraten oder, sofern niedriger, mit dem Zeitwert des Leasingobjektes im Anlagevermögen aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Leasingverhältnisse, bei denen der LEG-Gruppe kein wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen ist, werden als Operating-Leasing klassifiziert.

7. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

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

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

8. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

9. Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten werden in der LEG-Gruppe unter den sonstigen Forderungen angesetzt und um den Betrag der erhaltenen Mietervorauszahlungen für Betriebskosten gemindert. Aktivierbare, umlagefähige Kosten und erhaltene Mietervorauszahlungen werden saldiert ausgewiesen. Im Falle eines Passivüberhangs wird eine finanzielle Verbindlichkeit angesetzt.

10. Flüssige Mittel

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

11. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

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

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

12. Pensionsrückstellungen

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

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

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

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

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

13. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung der LEG-Gruppe aus einem vergangenen Ereignis besteht, die bezüglich Erfüllung und/oder Höhe ungewiss sind. Der Ansatz erfolgt zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrages.

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

14. Finanzschulden

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

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

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

15. Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

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

16. Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

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

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

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

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 13.72ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten). Siehe hierzu Kapitel 18.

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

17. Put-Optionen

Die LEG ist Stillhalter mehrerer Put-Optionen, auf Grund derer nicht beherrschende Gesellschafter ihre Minderheitsanteile an von der LEG beherrschten Unternehmen an die LEG Immo andienen können.

Der Ansatz als finanzielle Verbindlichkeit erfolgt grundsätzlich in Höhe des Barwertes des Zahlungsanspruchs des Optionsinhabers (beizulegender Zeitwert). Die Bildung erfolgt grundsätzlich gegen das Eigenkapital der Stillhalter (LEG) sofern wesentliche Chancen und Risiken der Geschäftsanteile weiterhin bei den Minderheitsgesellschaftern liegen. Sofern sich die LEG dem Rückkauf durch Benennung eines Dritten entziehen kann, werden mindestens die korrespondierenden Opportunitätskosten angesetzt. Ein zusätzlicher Ansatz der Put-Optionen als eigenständige Derivate entfällt in diesem Fall. Die Folgebewertung der finanziellen Verbindlichkeit erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode.

18. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

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

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

T74 – Fair-Value-Hierarchie

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

19. Ertragsrealisierung

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

a) Erlöse aus Vermietung und Verpachtung

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

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

b) Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

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

c) Erträge aus Dienstleistungen und Fremdverwaltung

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

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

d) Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

20. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

21. Ertragsteuern

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

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

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

Latente Steuern werden für die temporären Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert;

latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuererminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside Basis Differenzen angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Gemäß IAS 12 hat ein Unternehmen für zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen zwischen dem konsolidierten IFRS Nettovermögen und dem steuerbilanziellen Buchwert von Anteilen an Tochterunternehmen und an assoziierten Unternehmen sowie an gemeinsamen Vereinbarungen unter gewissen Voraussetzungen latente Steuern anzusetzen (sog. „OBD's“).

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

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

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

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

22. Ermessensentscheidungen

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

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

23. Verwendung von Schätzungen

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

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem auf die:

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

- unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z.B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters Inwis etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse der LEG-Gruppe und ihrer Tochterunternehmen in den jeweiligen regionalen Teilmärkten.
- Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen: Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage von Annahmen zu Zinssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterbetafeln und künftigen Rentensteigerungen.
 - Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie der Höhe, des Zeitpunktes und der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.
 - Bewertung von Finanzschulden: Bei der Bewertung der Finanzschulden sind insbesondere die Einschätzung künftiger Zahlungsströme und etwaige Konditionsänderungen von Bedeutung. Darüber hinaus sind Einschätzungen zum unternehmensspezifischen Risikoaufschlag erforderlich.
 - Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und die damit tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Der Ansatz von latenten Steueransprüchen für steuerliche Verlustvorträge erfolgt aufgrund von zukünftig zu versteuerndem Einkommen im Rahmen eines Planungszeitraums von fünf Geschäftsjahren.
 - Anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2): Hinsichtlich der Bilanzierung von Aktienoptionsplänen sind Annahmen und Schätzungen zu treffen bezüglich der Entwicklung der Leistungsindikatoren und Fluktuation. Die Ermittlung erfolgt mittels Optionspreismodellen.
 - Goodwill-Impairment-Test: Die Ermittlung des FVLCOB erfordert Annahmen und Schätzungen insbesondere bezüglich der zukünftigen EBIT-Entwicklung und nachhaltigen Wachstumsraten.

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

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

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

24. Anteilsbasierte Vergütung

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

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

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

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2016 und 2015 wie folgt entwickelt:

T75 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	2016	2015
BUCHWERT ZUM 01.01.	6.398,5	5.914,3
Zukäufe	1.064,2	189,6
Sonstige Zugänge	76,8	64,7
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-96,3	-55,7
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,4
Buchwertabgang	-103,3	-
Umgliederung in Sachanlagen	-2,2	-0,3
Umgliederung aus Sachanlagen	0,6	-
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	616,6	285,5
BUCHWERT ZUM 31.12.	7.954,9	6.398,5

Die Zukäufe beinhalten folgende Ankäufe:

Portfolioankauf 1

Der Portfolioankauf 1 umfasst die Aktivierung von Immobilienportfolios, die im Rahmen des Unternehmenserwerbs der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG erworben wurden. Siehe Kapitel C.3 Unternehmenserwerbe.

Portfolioankauf 2

Am 11. August 2015 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 2.037 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 7,7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,04 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 6,7%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2016. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Portfolioankauf 3

Am 16. Dezember 2015 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 1.291 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von anfänglich ca. 4,6 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 5,16 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 17,3%. Für 999 Wohneinheiten ist der wirtschaftliche Übergang zum 1. Januar 2016 erfolgt. Für die übrigen 292 Wohneinheiten wurde der wirtschaftliche Übergang zum 1. Juli 2016 vollzogen. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Portfolioankauf 4

Der Portfolioankauf 4 beinhaltet die Aktivierung von Immobilienportfolios, die im Rahmen eines Unternehmenserwerbs von der Vonovia SE erworben wurden. Siehe Kapitel C.3 Unternehmenserwerbe.

Portfolioankauf 5

Die LEG Immo hat am 12. April 2016 einen Vertrag über den Erwerb eines Portfolios von rund 1.100 Wohnungen, gelegen in Kernmärkten der LEG, im Wege eines Anteilerwerbs unterzeichnet. Der vereinbarte Immobilienwert beträgt 53 Mio. Euro; übernommen wurden Verbindlichkeiten in Höhe von rund 23 Mio. Euro. Die Verpflichtungen der LEG unter dem Vertrag wurden durch Ausgabe neuer LEG-Aktien beglichen. Das Portfolio generierte im vergangenen Geschäftsjahr Mieteinnahmen von rund 4 Mio. Euro. Der Vollzug der Transaktion erfolgte zum 30. Mai 2016 und stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Portfolioankauf 6

Am 13. Juli 2016 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 556 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von anfänglich ca. 1,8 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 4,96 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 7,1%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Dezember 2016. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sowie Buchwertabgänge betreffen im Wesentlichen vier Blockverkäufe.

Portfolioverkauf 1

Mit Kaufvertrag vom 12. April 2016 wurden 439 Wohneinheiten veräußert. Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen erfolgte eine Neubewertung des Immobilienportfolios, woraus sich ein Erlös aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 960 Tsd. Euro ergab. Der Buchwertabgang erfolgte mit wirtschaftlichem Übergang am 31. Mai 2016. Der Entkonsolidierungserfolg aus diesem Verkauf betrug 1,7 Mio. Euro.

Portfolioverkauf 2

Am 29. September 2016 wurde der Verkauf eines Immobilienportfolios mit 1.286 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Aus der Neubewertung des Immobilienportfolios ergab sich ein Erlös aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 7,0 Mio. Euro. Der Buchwertabgang erfolgte mit wirtschaftlichem Übergang für 577 Wohn- und Gewerbeeinheiten am 31. Dezember 2016 und für 709 Wohneinheiten am 1. Januar 2017. Der Entkonsolidierungserfolg aus diesem Verkauf betrug 2,0 Mio. Euro.

Portfolioverkauf 3

Am 16. September 2016 erfolgte ein weiterer Blockverkauf von 426 Wohneinheiten. Aus der Neubewertung des Immobilienportfolios ergab sich ein Erlös aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 1,5 Mio. Euro. Der Buchwertabgang erfolgte mit wirtschaftlichem Übergang am 1. Januar 2017.

Portfolioverkauf 4

Am 31. August 2016 erfolgte ein Verkauf eines Immobilienportfolios von 1.953 Wohneinheiten. Der Buchwertabgang erfolgte mit wirtschaftlichem Übergang am 30. September 2016. Der Entkonsolidierungserfolg aus diesem Verkauf betrug 12,8 Mio. Euro.

Die Buchwerte aller bis zum 31. Dezember 2016 veräußerten Immobilien betragen insgesamt 150,3 Mio. Euro. Insgesamt wurden 114,1 Mio. Euro Kaufpreiseinzahlungen für veräußerte Immobilien in bar geleistet.

Die sonstigen Zugänge des Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Bestandsimmobilien. Zu den größten Investitionen im Jahre 2016 zählen unter anderem der Umbau eines Gewerbeobjektes in Kamen, die energetische Modernisierung von Immobilien in Dortmund sowie die Bad- und Leitungssanierung von Immobilien in Bonn.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2016 und 2015 wie folgt auf:

T76 – Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	31.12.2016		31.12.2015	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Mio. €				
Bebaute Grundstücke	7.779,2	55,8	6.256,1	6,4
Unbebaute Grundstücke	21,8	0,2	18,9	0,2
Sonstige	153,9	1,0	123,5	0,0
SUMME	7.954,9	57,0	6.398,5	6,6

Die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte im Geschäftsjahr wird weiterhin von der positiven Entwicklung des Marktumfeldes bestimmt. Die Beobachtung der allgemeinen Transaktionsaktivitäten wird wesentlich mit einem sinkenden Diskontierungssatz reflektiert. Wie im Vorjahr leistet das operative Geschäft in Form von Ist-Miet-Steigerungen und Leerstandsabbau einen soliden Beitrag zur Wertsteigerung der Immobilien.

Zum 31. Dezember 2016 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T77 – Sensitivitätsanalyse 2016

Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungs- technik ³	Sensitivität des Brutto- vermögenswertes (Variation des Diskontierungs- zinssatzes) in %		Sensitivität des Brutto- vermögenswertes (Variation des Kapitalisierungs- zinssatzes) in %	
			-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp
Segment						
Wohnimmobilien ¹						
Wachstumsmärkte	3.324	Discounted Cashflows	4,6	-4,4	2,6	-2,5
Stabile Märkte	2.439	Discounted Cashflows	3,8	-3,8	2,0	-2,1
Märkte mit höheren Renditen	1.754	Discounted Cashflows	3,5	-3,9	1,5	-2,0
Außerhalb NRW	131	Discounted Cashflows	3,8	-3,7	1,9	-2,0
Gewerbeimmobilien ²	179	Discounted Cashflows	2,8	-2,0	2,4	-1,5
Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten	149	Discounted Cashflows	4,7	-4,4	1,9	-1,8
Erbaurechte und unbebaute Flächen	33	Ertrags- wert-/ Vergleichs- wert- verfahren	-	-	-	-
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5	8.009	Discounted Cashflows	4,1	-4,1	2,1	-2,2

¹ Davon ausgenommen sind 324 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 328 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 328 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 324 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

³ Die Informationen über die Bewertungstechnik erfolgt ohne Berücksichtigung von IAS 16-Objekten. In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

Zum 31. Dezember 2015 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T78 – Sensitivitätsanalyse 2015

Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungs- technik ³	Sensitivität des Brutto- vermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes) in %		Sensitivität des Brutto- vermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes) in %	
			-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp
Segment						
Wohnimmobilien ¹						
Wachstumsmärkte	2.855	Discounted Cashflows	4,5	-4,2	2,6	-2,3
Stabile Märkte	1.936	Discounted Cashflows	4,0	-3,8	2,1	-2,0
Märkte mit höheren Renditen	1.219	Discounted Cashflows	3,7	-3,5	1,8	-1,7
Außerhalb NRW	91	Discounted Cashflows	3,7	-3,6	1,8	-1,8
Gewerbeimmobilien ²	159	Discounted Cashflows	2,2	-2,1	1,8	-1,7
Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten	118	Discounted Cashflows	4,7	-4,3	1,9	-1,7
Erbaurechte und unbebaute Flächen	23	Ertrags- wert-/ Vergleichs- wert- verfahren	-	-	-	-
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5	6.401	Discounted Cashflows	4,1	-3,9	2,2	-2,1

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

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

³ In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

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

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

Darüber hinaus bestehen Mietverträge über Werbeflächen.

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

Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien sowie Werbeflächenmietverträgen werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2016 bestehenden Verträge erwartet:

Tabella **T79**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden – siehe hierzu E.11.

T79 – Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien

Mio. €	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2016	16,1	26,4	20,8	63,3
31.12.2015	13,1	22,0	16,4	51,5

2. Sachanlagen

Hinsichtlich der Entwicklung der Sachanlagen wird auf den Konzernanlagespiegel (Anlage I) verwiesen.

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

T80 – Vermögenswerte aus Finanzierungsleasingverhältnissen

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Wärmeerzeugungsanlagen	10,6	12,1
Messgeräte	6,6	7,1
Rauchwarnmelder	3,0	-
Erbbaurechte	3,4	3,3
Stromausleitungstrasse	0,7	0,8
SUMME	24,3	23,3

Der Rückgang der Nettobuchwerte gegenüber dem Vorjahr resultiert überwiegend aus laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres. Zum 31. Dezember 2016 wird erstmals die Anmietung von Rauchwarnmeldern durch die vollkonsolidierte Gesellschaft EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf als Finanzierungsleasingverhältnis bilanziert.

3. Immaterielle Vermögenswerte

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

4. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T81 – Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Anteile an verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	146,1
Anteile an Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	1,2	1,2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	1,5	1,5
SUMME	2,8	148,8

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

5. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T82 – Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – brutto –	33,4	30,5
Wertberichtigungen	-14,1	-12,5
SUMME	19,3	18,0
Davon aus Vermietung und Verpachtung	7,2	5,4
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	5,9	3,8
Davon aus sonstigen Forderungen	6,2	8,8
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	15,2	16,2
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	4,1	1,8
Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	8,9	4,9
Ausleihungen	0,0	0,1
Übrige finanzielle Vermögenswerte	20,7	3,6
Übrige sonstige Vermögenswerte	6,5	6,6
SUMME	36,1	15,2
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	26,3	14,3
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	9,8	0,9
SUMME FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	55,4	33,2

Zu den Details der nahestehenden Personen verweisen wir auf Absatz i. 7.

6. Flüssige Mittel

T83 – Flüssige Mittel

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Guthaben bei Kreditinstituten	166,7	252,7
Kassenbestand	0,0	0,1
FLÜSSIGE MITTEL	166,7	252,8
Verfügungsbeschränktes Guthaben	4,2	7,4

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

7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

T84 – Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Mio. €	2016	2015
BUCHWERT ZUM 01.01.	6,7	58,4
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	96,3	55,7
Umgliederung in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-0,4
Umgliederung aus Sachanlagen	0,4	-
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-14,9	-107,1
Abgang durch Verkauf von Gesellschaften	-32,5	0,0
Sonstige Zugänge	1,0	0,1
BUCHWERT ZUM 31.12.	57,0	6,7

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

Hinsichtlich der Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf Kapitel D.1.

Die Position Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden beinhaltet sowohl bebaute und unbebaute Grundstücke als auch Wohn- und Gewerbebauten. Die Abgänge betreffen mehrere kleinere Block- und Einzelverkäufe.

Der Anstieg der Abgänge durch den Verkauf von Gesellschaften resultiert aus dem Verkauf sämtlicher Anteile an der Johannismarkt Grundstücksgesellschaft mbH, an der Jupp Grundstücksgesellschaft mbH sowie an der LEG Marl GmbH. Siehe hierzu auch Kapitel C.2.

Siehe auch Kapitel F.2.

8. Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

a) Gezeichnetes Kapital

Aufgrund der Ermächtigung gemäß § 4.1 der Satzung – Genehmigtes Kapital 2015 – ist die Erhöhung des Grundkapitals um 418.397,00 Euro auf 63.188.185,00 Euro durchgeführt. Auf jede Aktie entfällt rechnerisch ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von 1,00 Euro. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 24. Mai 2016 sind die §§ 3 und 4 der Satzung (Grundkapital und Aktien, Genehmigtes Kapital) entsprechend geändert. Die Transaktionskosten der Kapitalerhöhung belaufen sich auf 1,5 Mio. Euro und wurden unmittelbar von der Kapitalrücklage abgesetzt.

Die Hauptversammlung vom 19. Mai 2016 hat das bisher bestehende genehmigte Kapital 2015 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital 2016 geschaffen sowie das von der Hauptversammlung am 24. Juni 2015 beschlossene Bedingte Kapital 2013/2015 geändert und § 4.1 sowie § 4.2 der Satzung entsprechend neu gefasst.

Der Vorstand ist 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 31.384.894,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016).

Das Grundkapital ist um bis zu 31.384.894,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 31.384.894 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2016).

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

b) Kapitalrücklage

Aus der Kapitalrücklage wurden 200,0 Mio. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugeführt.

c) Kumulierte sonstige Rücklagen

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Jahr 2015 in Höhe von 141,9 Mio. Euro (2,26 Euro pro Aktie) an die Aktionäre der Gesellschaft.

d) Nicht beherrschende Anteile

Die Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis setzen sich wie folgt zusammen:

T85 – Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	0,0	0,0
Zeitwertanpassungen	0,0	0,0
MINDERHEITENANTEILE AM SONSTIGEN ERGEBNIS	0,0	0,0

9. Pensionsrückstellungen

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von 4,4 Mio. Euro (2015: 3,8 Mio. Euro) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

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

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

T86 – Berechnung der Pensionsrückstellungen

in %	31.12.2016	31.12.2015
Abzinsungssatz	1,50	2,20
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00

Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte zum 31. Dezember 2016 bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung (Barwert der Verpflichtung zum 31. Dezember 2016: 161,7 Mio. Euro):

T87 – Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2016

Mio. €		
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	150,2	174,8
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	163,5	160,1
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	155,6	168,8
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	166,4	157,3

Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte zum 31. Dezember 2015 bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung (Barwert der Verpflichtung zum 31. Dezember 2015: 149,8 Mio. Euro):

T88 – Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2015

Mio. €		
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	139,3	161,4
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	151,3	148,1
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	144,1	156,0
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	153,9	145,7

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

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

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

T89 – Entwicklung der Pensionsverpflichtungen

Mio. €	2016	2015
BARWERT DER VERPFLICHTUNGEN ZUM 01.01.	149,8	164,6
Dienstzeitaufwand	1,6	2,1
Zinsaufwand	3,2	2,9
Zugang durch Ankauf	–	–
Abgang durch Verkäufe	–	–0,9
Zahlungen	–6,9	–6,8
Neubewertung	13,9	–12,1
Davon Verluste (Gewinne) aus Erfahrungsanpassungen	–2,2	–3,2
Davon Verluste (Gewinne) aus geänderten finanziellen Annahmen	16,1	–8,9
Davon Verluste (Gewinne) aus Veränderung der demographischen Entwicklung	–	–
BARWERT DER VERPFLICHTUNGEN ZUM 31.12.	161,7	149,8

Der Barwert der Verpflichtung verteilt sich auf aktive begünstigte Arbeitnehmer 49,6 Mio. Euro (2015: 43,7 Mio. Euro), unverfallbar ausgeschiedene Anwärter 14,0 Mio. Euro (2015: 11,8 Mio. Euro) und Rentner 98,1 Mio. Euro (2015: 94,3 Mio. Euro).

Für das Jahr 2016 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 6,9 Mio. Euro (2015: 7,0 Mio. Euro). Die Duration der Leistungsverpflichtung beträgt 15,4 Jahre (2015: 14 Jahre).

10. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

T90 – Sonstige Rückstellungen

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Rückstellungen für Altersteilzeit	1,2	1,4
RÜCKSTELLUNGEN FÜR DEN PERSONALBEREICH	1,2	1,4
Baubuchrückstellungen	4,0	4,3
Rückstellungen für sonstige Risiken	19,2	20,2
Rückstellungen für Prozessrisiken	1,3	2,2
Rückstellungen für Pachtobjekte	0,8	0,7
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	0,9	1,2
Archivierungsrückstellungen	0,4	0,5
ÜBRIGE SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	26,6	29,1

Zu der Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf Anlage II.

Unter den Baubuchrückstellungen werden Beträge für ausstehende Maßnahmen oder Gewährleistungen aus Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen erfasst.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 15,8 Mio. Euro (Vorjahr: 19,1 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres und mit 13,1 Mio. Euro (Vorjahr: 12,7 Mio. Euro) längerfristig erfolgen.

11. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T91 – Finanzschulden

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	3.746,0	3.215,0
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	28,3	26,6
FINANZSCHULDEN	3.774,3	3.241,6

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung dienen der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

In den Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung ist die Platzierung der Wandelanleihe mit einem Nominalwert in Höhe von 300,0 Mio. Euro enthalten. Die Wandelanleihe wurde infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39.AG29 gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

T92 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2016	545,7	761,4	2.438,9	3.746,0
31.12.2015	491,3	638,7	2.085,0	3.215,0

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Refinanzierungen vorgenommen. Die Valutierungen aus Refinanzierungen und Ankaufsfinauzierungen erhöhten die Finanzschulden um 884 Mio. Euro. Gegenläufig reduzierte der Abgang der Altdarlehen die Summe der Finanzschulden um 373 Mio. Euro. Neben den Valutierungen erhöhte die Darlehensamortisation die Finanzschulden. Gegenläufig wirken geleistete planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen.

Die Immobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheit der Darlehen, bzgl. der Höhe der eingetragenen Grundschulden wird auf Abschnitt I.8 verwiesen.

Darüber hinaus liegen bei einzelnen Darlehensverträgen die Beteiligungen an den einzelnen Gesellschaften sowie die Mietforderungen als Sicherheit zugrunde. Die als Sicherheit zugrunde liegenden Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2016 537,0 Mio. Euro (2015: 460,5 Mio. Euro).

Zusätzlich zur Besicherung in Form von Grundschulden wurden die möglichen Forderungen aus den Gebäudevversicherungen an die Gläubiger der Grundschuld abgetreten. Der Sicherungsumfang der abgetretenen Mietforderungen erhöht sich dagegen noch um den Anspruch aus den Nebenkostenforderungen. Darüber hinaus bestehen bei einzelnen Darlehensverträgen zusätzliche Bürgschaften und gesamtschuldnerische Mithaftungen von weiteren LEG-Gesellschaften gegenüber der Bank.

a) Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Die Laufzeitangaben im Konzernabschluss setzt sich nach den vertraglich festgelegten Zinsbindungen und nicht nach der Endfälligkeit der Finanzschulden.

Die Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung setzt sich wie folgt zusammen: *Tabelle T92*

Die Veränderung der Fristigkeiten im Vergleich zum Stichtag 31. Dezember 2015 resultiert insbesondere aus der getätigten Refinanzierung, die zu einer Erhöhung der Finanzschulden führte.

T93 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2016	6,3	13,3	8,7	28,3
31.12.2015	4,7	12,4	9,5	26,6

T94 – Künftige Mindestleasingzahlungen Überleitung zum 31.12.2016

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt 31.12.2016
Mindestleasingzahlungen	6,1	16,5	25,4	48,0
Finanzierungskosten	-0,2	3,2	16,7	19,7
BARWERT DER MINDESTLEASINGZAHLUNGEN	6,3	13,3	8,7	28,3

T95 – Künftige Mindestleasingzahlungen Überleitung zum 31.12.2015

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt 31.12.2015
Mindestleasingzahlungen	5,0	16,2	24,9	46,1
Finanzierungskosten	0,3	3,8	15,4	19,5
BARWERT DER MINDESTLEASINGZAHLUNGEN	4,7	12,4	9,5	26,6

b) Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen: *Tabelle T93*

Die künftigen Mindestleasingzahlungen leiten sich zum 31. Dezember 2016 wie folgt über: *Tabelle T94*

Die Überleitung zum 31. Dezember 2015 stellt sich folgendermaßen dar: *Tabelle T95*

Detaillierte Ausführungen zu der Leasingfinanzierung sind unter E.2 zu finden.

12. Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

T96 – Sonstige Schulden

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Derivative Finanzinstrumente	192,2	211,1
Erhaltene Anzahlungen	82,0	23,4
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,3	0,2
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	68,1	46,4
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	15,1	13,9
Schulden aus sonstigen Steuern	0,9	1,4
Schulden gegenüber Mitarbeitern	9,0	7,9
Schulden aus der Sozialversicherung	0,5	0,3
Schulden aus Betriebskosten	0,6	0,5
Passivierter Zinsvorteil	6,1	6,3
Übrige Schulden	57,1	48,4
SONSTIGE SCHULDEN	431,9	359,8
Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	316,5	253,3
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	19,3	11,9
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	96,1	94,6

Der Anstieg der sonstigen Schulden beruht im Wesentlichen aus den erhaltenen Kaufpreisen für die Immobilienverkäufe, welche erst im Geschäftsjahr 2017 abgehen werden.

13. Steuerschulden

Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden in Höhe von 15,0 Mio. Euro (2015: 23,6 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen den Barwert aus der Abgeltung der sog. EK02-Bestände mehrerer Konzerngesellschaften in Höhe von 9,3 Mio. Euro (2015: 17,8 Mio. Euro). Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wurde die frühere ausschüttungsabhängige Regelung zur Behandlung der EK02-Bestände abgeschafft und stattdessen pauschale

Abschlagszahlungen eingeführt. Der sich ergebende Steuerbetrag ist innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in gleichen Jahresraten zu entrichten. Eine Ausschüttung löst somit keine weitere Körperschaftsteuerbelastung mehr aus.

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus temporären Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten und steuerlichen Buchwerten sowie steuerlichen Verlustvorträgen und verteilen sich wie folgt:

T97 – Aktive und passive latente Steuern

Mio. €	31.12.2016		31.12.2015	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5,7	662,0	1,6	467,2
Übrige langfristige Vermögenswerte	2,7	7,9	3,7	7,3
Kurzfristige Vermögenswerte	4,3	4,7	5,9	1,9
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	26,4	–	20,7	–
Sonstige Rückstellungen	2,0	0,6	3,3	–
Übrige langfristige Schulden	21,3	44,7	20,6	62,8
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	1,9	14,6	1,5	15,0
Übrige kurzfristige Schulden	26,6	0,5	28,6	0,4
SUMME LATENTE STEUERN AUS TEMPORÄREN DIFFERENZEN	90,9	735,0	85,9	554,6
Latente Steuern auf Verlustvorträge	72,3	–	78,6	–
SUMME LATENTE ERTRAGSTEUERN	163,2	735,0	164,5	554,6
Saldierung	146,9	146,9	150,3	150,3
BILANZAUSWEIS	16,3	588,1	14,2	404,3

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden gemäß obiger Tabelle nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

T98 – Latente Steuern aus Verlustvorträgen

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Körperschaftsteuer	39,1	42,9
Gewerbesteuer	33,2	35,7
SUMME	72,3	78,6

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerschulden aus temporären Differenzen bestehen. Übersteigende latente Steueransprüche auf Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen zu versteuernde Ergebnisse erzielen wird. Auf steuerliche Verlust- und Zinsvorträge in Höhe von 365,1 Mio. Euro wurde zum Bilanzstichtag kein latenter Steueranspruch angesetzt (2015: 348,3 Mio. Euro). Die Verlustvorträge sind grundsätzlich unverfallbar.

Zinsaufwendungen sind bis zur Höhe der Zinserträge abziehbar. Über diesen Betrag hinausgehend ist die Abzugsfähigkeit auf 30% des steuerlichen EBITDA des Geschäftsjahres begrenzt (sog. Zinsschrankenregelung), es sei denn, es greift die sog. Freigrenze oder die Eigenkapital-Escape-Klausel.

Der Zinsaufwand, der im aktuellen Geschäftsjahr nicht abzugsfähig war, wird in die Folgejahre (Zinsvortrag) vorgetragen. Auf den Zinsvortrag werden latente Steueransprüche in dem Umfang gebildet, in dem es wahrscheinlich ist, dass der Zinsaufwand in den folgenden Geschäftsjahren verwendet werden kann. Aufgrund des wirksamen Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen der bestandshaltenden Tochtergesellschaften mit der Konzerngesellschaft LEG NRW GmbH in 2012 und der damit begründeten körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Organschaft findet die Zinsschrankenregelung im (vergrößerten) Organkreis wie im Vorjahr keine Anwendung.

Im Geschäftsjahr 2016 sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von originären und derivativen Finanzinstrumenten 1,5 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend (2015: 10,3 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 4,3 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend (2015: 3,6 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der direkt im Eigenkapital erfasste Bestand aktiver latenter Steuern 30,2 Mio. Euro (2015: 24,5 Mio. Euro).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen, die sich gemäß IAS 12.39 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, wurden in Höhe von 14,5 Mio. Euro (2015: 16,7 Mio. Euro) keine passiven latenten Steuern angesetzt.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T99 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	2016	2015
Nettokaltmieten	511,7	436,1
Ergebnis Betriebskosten/ Heizkosten	-1,6	1,2
Instandhaltungsaufwand	-72,0	-54,4
Personalaufwand	-42,2	-37,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-7,2	-6,0
Abschreibungen	-5,3	-4,6
Sonstiges	-10,3	-14,4
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	373,1	320,5
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	72,9	73,5
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	2,7	2,3
Abschreibungen	5,3	4,6
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	381,1	327,4
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	74,5	75,1

Die LEG-Gruppe konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 52,6 Mio. Euro (16,4%) gegenüber dem Vorjahr steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren um 75,6 Mio. Euro (17,3%) gestiegene Nettokaltmieten sowie gegenläufig um 17,6 Mio. Euro (32,4%) höhere Instandhaltungsaufwendungen.

Die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen entwickelten sich mit 12,8% unterproportional zu den Nettokaltmieten.

Die LEG-Gruppe hat im Berichtszeitraum gezielt in ihre Bestände investiert. Großprojekte und Maßnahmen zur Neuvermietung leerstehender Wohnungen bildeten im Berichtszeitraum einen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. Sie trugen mit einem Zuwachs von 30,8 Mio. Euro zum Anstieg der Gesamtinvestitionen um 35,4 Mio. Euro auf 149,6 Mio. Euro bei.

Von den Gesamtinvestitionen entfielen 11,0 Mio. Euro auf neu akquirierte Bestände, bei denen der wirtschaftliche Übergang in 2016 erfolgte.

2. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

T 100 – Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	2016	2015
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	159,0	112,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-150,3	-107,0
ERTRAG / VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	8,7	5,3
Mio. €	2016	2015
Personalaufwand	-0,7	-0,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,4	-0,4
Bezogene Leistungen	-	-0,6
UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-1,1	-1,7
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	7,6	3,6

Gegenüber dem Vergleichszeitraum wurden im Berichtszeitraum 46,7 Mio. Euro höhere Erlöse aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt.

Neben dem Veräußerungsergebnis (7,6 Mio. Euro) und den verkaufsinduzierten Aufwertungen (9,7 Mio. Euro – ausgewiesen im Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) wurden 7,8 Mio. Euro Buchgewinne aus dem Abgang des übrigen Nettovermögens der veräußerten Portfolios realisiert (ausgewiesen als andere Erträge). Die verkaufsinduzierten Aufwertungen resultierten aus der Aufwertung auf den kaufvertraglich vereinbarten Verkaufswert. 8,2 Mio. Euro hiervon entfallen auf Portfolios, für die zum Berichtsstichtag ein unterschriebener Kaufvertrag vorlag, die jedoch erst nach dem Berichtsstichtag abgehen werden.

Durch die Portfoliabereinigungen wurden im Geschäftsjahr somit Gewinne in Höhe von 25,1 Mio. Euro erwirtschaftet.

3. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 616,6 Mio. Euro (2015: 285,5 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 8,4% (2015: 4,7%).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 31.12.2016 inkl. Ankäufe bei 930 Euro je qm (31. Dezember 2015: 873 Euro je qm) sowie exkl. Ankäufe bei 962 Euro je qm.

Die Portfoliowertsteigerung resultiert vor allem aus der Entwicklung der Ist-Mieten. Hierbei wirkt sich im aktuellen Geschäftsjahr auch der Auslauf der Mietpreisbindungen von geförderten Beständen aus, für die am 28. Februar 2017 Förderdarlehen vorzeitig zurückgeführt wurden. Ein weiterer wichtiger Treiber war eine Reduzierung des Diskontierungszinssatzes.

4. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

T101 – Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Mio. €	2016	2015
ERLÖSE AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	10,3	8,9
Bezogene Leistungen	-1,3	-2,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,2	-2,2
Personalaufwand	-0,8	-0,8
Abschreibungen	-2,3	-2,2
AUFWENDUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT SONSTIGEN LEISTUNGEN	-6,6	-8,0
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	3,7	0,9

In den sonstigen Leistungen werden die Einspeisung von Strom und Wärme, Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie Verwaltungsleistungen für fremde Immobilien ausgewiesen.

Aufgrund der guten Auftragslage und niedriger Rohstoffpreise konnte das operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung im Geschäftsjahr deutlich gesteigert werden.

5. Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

T102 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	2016	2015
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-52,6	-32,3
Personalaufwand	-21,6	-22,7
Bezogene Leistungen	-1,1	-1,0
Abschreibungen	-2,9	-2,1
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-78,2	-58,1

Die in der obigen Tabelle enthaltenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

T103 – Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

Mio. €	2016	2015
Rechts- und Beratungskosten	-10,5	-20,9
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	-4,6	-4,4
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-1,4	-1,8
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-0,6	-0,5
Zeitarbeit	-0,5	-0,2
Kraftfahrzeuge	-0,4	-0,4
Reisekosten	-0,3	-0,4
Werbekosten	-0,4	-0,1
Übrige Aufwendungen	0,5	-3,5
Sonstiges	-34,4	0,0
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	-52,6	-32,2

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen konnten in Folge der Umsetzung von Effizienzsteigerungsmaßnahmen um 4,6 Mio. Euro (12,5%) auf 32,1 Mio. Euro gesenkt werden.

Anschaffungs- und Integrationskosten für den Erwerb von Immobilienportfolios trugen maßgeblich zum Anstieg der Projektkosten um 24,2 Mio. Euro bei. Im Berichtszeitraum entfallen 34,4 Mio. Euro auf Grunderwerbsteuer, die aufgrund der Erwerbsstruktur im Aufwand erfasst und nicht wie sonst üblich aktiviert wurde.

6. Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T104 – Zinsaufwendungen

Mio. €	2016	2015
Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung	-68,4	-66,6
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-81,3	-38,6
Vorfälligkeitsentschädigungen	-1,1	-8,3
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-14,9	-21,5
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-3,2	-2,9
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-1,8	-1,6
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-1,6	-1,4
Übrige Zinsaufwendungen	-4,9	-40,6
ZINSAUFWENDUNGEN	-177,2	-181,5

Der Anstieg der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation resultiert insbesondere aus den Effekten der geplanten Ablösung von Förderdarlehen im Geschäftsjahr 2017. Der Rückgang der übrigen Zinsaufwendungen resultiert aus einer höheren Anzahl abgelöster Zinsderivate im Vorjahr. Die Einmaleffekte aus der Ablösung von Zinsderivaten betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,9 Mio. Euro (Vorjahr 39,5 Mio. Euro). Darüber hinaus führt die geringere Anzahl an Zinsderivaten zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist der Bewertungseffekt der Wandelanleihe in Höhe von 6,6 Mio. Euro (Vorjahr 6,4 Mio. Euro) enthalten.

7. Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten

Im Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten werden die Bewertungsergebnisse von freistehenden Derivaten sowie dem ineffektiven Teil von Zinssicherungsinstrumenten ausgewiesen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beträgt das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten 16,6 Mio. Euro (Vorjahr: -75,8 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum resultiert das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten vorrangig aus Marktwertänderung des eingebetteten Derivates aus der Wandschuldverschreibung in Höhe von 18,5 Mio. Euro (Vorjahr: -74,0 Mio. Euro).

Im Geschäftsjahr 2016 gab es zu buchende Ineffektivitäten in Höhe von 0 Mio. Euro (Vorjahr: -0,5 Mio. Euro).

8. Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

T105 – Ertragsteuern

Mio. €	2016	2015
Laufende Ertragsteuern	-5,0	-1,6
Latente Steuern	-195,4	-80,4
ERTRAGSTEUERN	-200,4	-82,0
Steuererstattungen früherer Jahre	-	0,9

Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern und der rechnerischen Ertragsteuer gestaltet sich die Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern wie folgt:

T106 – Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern

Mio. €	2016	2015
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	779,6	299,7
Konzernsteuersatz in %	31,2	31,2
ERWARTETE ERTRAGSTEUERN	-243,2	-93,5
Steuerminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	52,4	21,1
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	-4,7	-2,2
Steuereffekt aufgrund von aktiven latenten Steuern auf Verlust- / bzw. Zinsvorräte sowie nicht erfolgtem Ansatz von aktiven latenten Steuern mangels Werthaltigkeit	-1,7	-16,7
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	-0,9	5,9
Steuereffekt aus anteilsbasierter Vergütung der Altgesellschafter	-	-0,1
Sonstiges	-2,3	3,5
ERTRAGSTEUERN LAUT GESAMTERGEBNISRECHNUNG	-200,4	-82,0
Effektiver Steuersatz in %	25,7	27,4

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuern anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15%, für den Solidaritätszuschlag von 5,5% auf die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer von 15,4% aufgrund einer Messzahl in Höhe von 3,5% und einem durchschnittlichen Hebesatz in Höhe von 440% (Stadt Düsseldorf).

9. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das Periodenergebnis, welches den Anteilseignern zusteht, durch die durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres geteilt wird.

Am 30. Mai 2016 hat die LEG Immo eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage in Höhe eines Nennbetrags von 418.397 Euro unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durchgeführt.

T107 – Ergebnis je Aktie – unverwässert

	2016	2015
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	578,1	217,8
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	63.013.853	58.286.212
ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €	9,17	3,74

T108 – Ergebnis je Aktie – verwässert

	2016	2015
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	578,1	217,8
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	1,1	1,1
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	-18,5	74,0
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	4,9	4,6
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	565,6	297,5
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	63.013.853	58.286.212
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	5.277.945	5.134.199
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	68.291.798	63.420.411
ERGEBNIS JE AKTIE VERWÄSSERT IN €	8,28	4,69

Per 31. Dezember 2016 hat die LEG AG potenzielle Stammaktien aus einer Wandelschuldverschreibung austehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 5,3 Mio. Aktien ermächtigen.

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon, die Bewertung der eingebetteten Derivate sowie der Amortisation der Wandelanleihe und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**1. Zusammenstellung des Finanzmittelfonds**

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten, ohne die in der Bilanz ausgewiesenen Treuhandguthaben.

2. Sonstige Angaben zur Kapitalflussrechnung

Im Geschäftsjahr 2016 wurden im Rahmen eines Share-Deals 94,9% der Anteile an der LEG Marl GmbH (vormals Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft mbH) übernommen. Der hierfür gezahlte Kaufpreis betrug 96,8 Mio. Euro abzgl. übernommener flüssiger Mittel von 1,7 Mio. Euro.

Für den Erwerb der ab dem 1. Januar 2016 zum Konzern gehörenden sw Westfalen Invest GmbH hat die LEG Immo im Geschäftsjahr noch nachträgliche Kaufpreiszahlungen von 0,5 Mio. Euro geleistet (nach 146,0 Mio. Euro in 2015).

Dazu hat die LEG Immo in 2016 für 9,2 Mio. Euro die mehrheitlichen Anteile an einer weiteren strategischen Beteiligung erworben. Wirtschaftlicher Übergang und Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist hier der 1. Januar 2017 (vgl. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Die LEG Marl GmbH wurde zum 30. September 2016 wieder veräußert. Der hieraus erhaltene Kaufpreis betrug 95,9 Mio. Euro abzgl. abgegebener flüssiger Mittel von 1,0 Mio. Euro.

Daneben wurden zwei weitere Tochtergesellschaften für insgesamt 18,2 Mio. Euro veräußert. Die abgegebenen flüssigen Mittel beliefen sich für diese Gesellschaften auf 0,6 Mio. Euro.

Weitere Auszahlungen von 9,3 Mio. Euro betreffen mit 7,9 Mio. Euro Kapitalrückzahlungen an die Minderheitsgesellschafter zweier Tochtergesellschaften sowie mit 1,4 Mio. Euro die Transaktionskosten im Rahmen der unbaren Aktienaussgabe für einen Portfolioankauf.

Daneben hat die LEG Immo 4,2 Mio. Euro von rwe für den Verkauf von Anteilen an der ESP sowie Kapitaleinzahlungen erhalten.

Der Mittelabfluss aus der Tilgung von Bankdarlehen enthielt auch gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen und Zahlungen aus der Auflösung von Sicherungsgeschäften, welche aufgrund der vorzeitigen Rückführung der Darlehen angefallen sind.

H. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNSEGMENTBERICHT- ERSTATTUNG

Aufgrund der Überarbeitung der internen Managementberichterstattung seit 2016 entfällt für das gesamte Geschäftsjahr 2016 die Steuerung der LEG Immo nach zwei Segmenten. Künftig wird der Konzern nach einem Segment gesteuert.

I. SONSTIGE ANGABEN

1. Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

T109 – Kostenarten

Mio. €	2016	2015
Bezogene Leistungen	323,2	266,4
Personalaufwand	66,7	62,9
Abschreibungen	10,5	9,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	45,9	60,9

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden unter anderem Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen gezeigt.

T110 – Personalaufwand

Mio. €	2016	2015
Kosten für Löhne und Gehälter	56,3	52,7
Kosten der sozialen Sicherheit	9,4	8,7
Kosten der Altersversorgung	1,0	1,5
SUMME PERSONALAUFWAND	66,7	62,9

2. Kapitalmanagement

Das Ziel des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist einerseits die Sicherstellung der Unternehmensfortführung als auch die Generierung von Erträgen für die Anteilseigner. Daneben sollen allen anderen Interessenten der LEG-Gruppe die ihnen zustehenden Leistungen bereitgestellt werden. Insgesamt wird die Wertsteigerung des Gesamtkonzerns angestrebt.

Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die LEG-Gruppe überwacht branchenüblich das Kapital auf Basis des Netto-Verschuldungsgrades. Der Netto-Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Nettofremdkapital zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Hierbei ergibt sich das Nettofremdkapital aus dem Abzug der flüssigen Mittel von den Finanzschulden.

Unverändert zum Vorjahr bestand das Ziel des Konzerns im aktuellen Geschäftsjahr darin, einen angemessenen Verschuldungsgrad aufrechtzuerhalten, um sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten nachhaltig sicherzustellen. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2016 und zum 31. Dezember 2015 ermittelt sich wie folgt:

T111 – Verschuldungsgrad

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Finanzschulden	3.774,3	3.241,6
Flüssige Mittel	166,7	252,8
NETTOFREMDKAPITAL	3.607,6	2.988,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.954,9	6.398,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	57,0	6,7
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	27,3	203,1
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	–	146,1
SUMME	8.039,2	6.754,4
NETTOVERSCHULDUNGSGRAD IN %	44,9	44,2

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beziehen sich in der obigen Tabelle ausschließlich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Der Konzern unterliegt extern auferlegten Kapitalerfordernissen, die weder im Berichts- noch im Vorjahr verletzt wurden. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

Zu verfügungsbeschränkten Mitteln verweisen wir auf das Kapitel E.6.

3. Finanzinstrumente

a) Sonstige Angaben zu den Finanzinstrumenten

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und Klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IAS 39 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

T 112 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2016

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2016	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2016
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,8				2,8
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	2,7	2,7			n/a
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	55,4				55,4
LaR	49,8	49,8			49,8
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	5,6				5,6
Flüssige Mittel	166,7				166,7
LaR	166,7	166,7			166,7
SUMME	224,9	219,3	0,0		224,9
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	216,6	216,6			216,6
AfS	2,7	2,7			n/a
Passiva					
Finanzschulden	-3.774,3				-4.087,0
FLAC	-3.746,0	-3.746,0			-4.058,2
Schulden aus Leasingfinanzierung	-28,3			-28,3	-28,8
Sonstige Schulden	-431,9				-431,9
FLAC	-40,3	-40,3			-40,3
Derivate HFT	-138,6		-138,6		-138,6
Derivate im Hedge Accounting	-53,7				-53,7
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-199,3				-199,3
SUMME	-4.206,2	-3.786,3	-138,6	-28,3	-4.518,9
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-3.786,3	-3.786,6			-4.098,5
Derivate HFT	-138,6		-138,6		-138,6

LaR = Loans and Receivables
HFT = Held for Trading
AfS = Available for Sale
FLAC = Financial Liabilities at Cost
FAHFT = Financial Assets Held for Trading
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

T113 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2015	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2015
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	148,8				148,8
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	148,7	148,7			n/a
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	33,2				33,2
LaR	27,6	27,6			27,6
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	5,6				5,6
Flüssige Mittel	252,8				252,8
LaR	252,8	252,8			252,8
SUMME	434,8	429,2	0,0		434,8
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	280,5	280,5			280,5
AfS	148,7	148,7			n/a
Passiva					
Finanzschulden	-3.241,6				-3.570,0
FLAC	-3.215,0	-3.215,0			-3.542,7
Schulden aus Leasingfinanzierung	-26,6			-26,6	-27,3
Sonstige Schulden	-359,8				-359,8
FLAC	-31,3	-31,3			-31,3
Derivate HFT	-168,8		-168,8		-168,8
Derivate im Hedge Accounting	-42,3				-42,3
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-117,4				-117,4
SUMME	-3.601,4	-3.246,3	-168,8	-26,6	-3.929,8
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-3.246,3	-3.246,3			-3.574,0
Derivate HFT	-168,8		-168,8		-168,8

LaR = Loans and Receivables
HFT = Held for Trading
AfS = Available for Sale
FLAC = Financial Liabilities at Cost
FAHFT = Financial Assets Held for Trading
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungskosten bewerteten Beteiligungen (siehe AfS in der obigen Tabelle) konnte nicht verlässlich ermittelt werden. Eine Veräußerungsabsicht besteht nicht.

Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die bilanzierten Werte entsprechen näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

In der Klasse Finanzschulden werden originäre Finanzinstrumente geführt (Schulden aus Immobilien- und Unternehmensfinanzierung, Kategorie FLAC), deren beizulegender Zeitwert nicht dem Buchwert entspricht. Der beizulegende Zeitwert der Darlehensverbindlichkeiten ergibt sich als Barwert der zukünftigen Cashflows, unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag gültigen risikolosen Zinssätze sowie des LEG-spezifischen Risikoaufschlages.

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

T114 – Nettoergebnisse

Mio. €	2016	2015
LaR	-1,9	-4,1
AfS	2,4	1,9
FAHFT	-	-
FLHFT	15,3	-78,2
FLAC	-151,1	-113,6
SUMME	-135,3	-194,0

Die Nettoergebnisse enthalten sowohl Bewertungseffekte, als auch unterjährige Zinsaufwendungen und -erträge.

b) Risikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements:

Die LEG-Gruppe sieht sich durch den Einsatz von Finanzinstrumenten Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt. Um diesem Umstand Sorge zu tragen, besteht bei der LEG-Gruppe ein wirksames Risikomanagementsystem, das durch eine klare funktionale Organisation des Risikosteuerungsprozesses unterstützt wird.

Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig und unternehmensweit vom Bereich Revision und Compliance überprüft und bewertet; bei erforderlichen Anpassungsmaßnahmen oder erkannten Verbesserungsmöglichkeiten berät, prüft und überwacht der Bereich Revision und Compliance diese Tätigkeiten.

Der Rahmen der Finanzpolitik wird seitens des Vorstands festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik obliegt den Bereichen Finanzen und Liegenschaften sowie Corporate Finance, das laufende Risikomanagement dem Bereich Controlling und Risikomanagement. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch eine entsprechende Treasury-Richtlinie geregelt, die vom Vorstand verabschiedet und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wurde, und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte, zukünftiger Zahlungsströme sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Derivative Finanzinstrumente werden nur zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen.

Ausfallrisiken:

Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter der von der LEG-Gruppe gehaltenen Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die LEG-Gruppe zu einem Verlust führen wird. Zur größtmöglichen Vermeidung sowie zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Der LEG-Konzern sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund der breiten und heterogenen Mieterschaft begrenzt.

Aus der Vermietung und Verpachtung ergeben sich Bruttoforderungen in Höhe von 20,7 Mio. Euro (Vorjahr: 17,4 Mio. Euro). Es sind Wertberichtigungen in Höhe von 13,5 Mio. Euro (Vorjahr: 11,9 Mio. Euro) gebildet, sodass zum 31. Dezember 2016 Nettomietforderungen in Höhe von 7,2 Mio. Euro (Vorjahr: 5,5 Mio. Euro) ausgewiesen werden. In diesem Rahmen existieren für Forderungen Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 12,7 Mio. Euro (Vorjahr: 9,6 Mio. Euro), die für die Verrechnung der offenen Forderungen grundsätzlich in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Eine Verrechnung ist nur möglich, wenn die Forderung, mit der verrechnet wird, entweder:

- unstreitig ist oder
- rechtskräftig durch ein Urteil festgestellt wurde oder
- offensichtlich begründet ist.

Eine Verrechnung durch den Vermieter mit offenkundig streitigen oder mietvertragsfremden Forderungen (wie zum Beispiel Forderungen aus Betriebskosten) ist unzulässig. Zusätzlich sind insbesondere die Einschränkungen des § 9 Abs. 5 Satz 1 WoBindG zu beachten.

Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen erfolgten im Wesentlichen anhand von pauschalierten Einzelwertberichtigungen, ohne Berücksichtigung der Sicherheiten.

Bezüglich der Flüssigen Mittel und der Derivate schließt die LEG-Gruppe entsprechende Verträge grundsätzlich nur mit Finanzinstituten mit sehr guter Bonität ab. Die Bonität der Vertragspartner ist Gegenstand einer laufenden Überwachung und Beurteilung seitens der LEG-Gruppe. Zur Beurteilung werden hierbei externe Ratings verschiedener Agenturen (etwa Standard & Poors, Moody's, Fitch und andere), interne Research-Ergebnisse sowie eingeholte Finanzmarkt-Informationen herangezogen. Dabei bedient sich die LEG-Gruppe – je nach Verfügbarkeit aussagekräftiger Bonitätsinformationen – einer oder mehrerer der beschriebenen Datenquellen. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die LEG-Gruppe bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit den zuvor abgelösten Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, abzüglich jeglicher Wertberichtigungen, das höchstmögliche Ausfallrisiko dar. Bei den finanziellen Vermögenswerten entspricht der Buchwert dem maximalen Ausfallrisiko. Das Ausfallrisiko der Zinsderivate ist auf den Betrag der bilanzierten positiven Zeitwerte der Derivate begrenzt.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag als wertgemindert bestimmt wurden:

T115 – Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2016

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2016	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Ausleihungen und Darlehen	0,4	0,0	0,4
Übrige finanzielle Vermögenswerte	25,6	-2,1	23,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33,4	-14,1	19,3
Flüssige Mittel	166,7	-	166,7
SUMME	226,1	-16,2	209,9

T116 – Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2015

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2015	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Ausleihungen und Darlehen	1,6	-1,3	0,3
Übrige finanzielle Vermögenswerte	159,5	-2,2	157,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30,5	-12,5	18,0
Flüssige Mittel	252,8	-	252,8
SUMME	444,4	-16,0	428,4

Darüber hinaus wird in nachstehender Tabelle die Altersstruktur der zum Abschlussstichtag überfälligen, aber nicht einzelwertgeminderten finanziellen Vermögenswerte dargestellt.

T117 – Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2016

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2016	Buchwert	davon zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
		< 90 Tage	90 – 180 Tage	> 180 Tage
Ausleihungen und Darlehen	-	-	-	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,6	2,9	0,2	0,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,2	0,9	0,1	0,2
SUMME	4,8	3,8	0,3	0,6

T118 – Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2015

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2015	Buchwert	davon zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
		< 90 Tage	90 – 180 Tage	> 180 Tage
Ausleihungen und Darlehen	0,3	-	-	0,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,9	2,5	0,1	0,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,7	0,4	0,1	0,2
SUMME	3,9	2,9	0,2	0,8

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands an Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Neben Einzelwertberichtigungen erfolgten innerhalb der LEG-Gruppe auch pauschalierte Einzelwertberichtigungen. Diese Wertberichtigungen erfolgen je nach Dauer der Überfälligkeit der Forderungen nach unterschiedlichen Wertberichtigungssätzen.

T119 – Wertberichtigungen 2016

Mio. €	Stand 01.01.2016	Veränderung Neubewertung	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2016
Ausleihungen und Darlehen	1,3	-	-	-1,3	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12,3	0,0	11,8	-10,1	14,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,9	-	3,9	-3,3	1,5
SUMME	14,5	0,0	15,7	-14,7	15,5

T120 – Wertberichtigungen 2015

Mio. €	Stand 01.01.2015	Veränderung Neubewertung	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2015
Ausleihungen und Darlehen	1,3	-	-	-	1,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10,5	-0,7	10,0	-7,5	12,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,6	-	1,7	-2,4	0,9
SUMME	13,4	-0,7	11,7	-9,9	14,5

c) Liquiditätsrisiken

Als Liquiditätsrisiko der LEG-Gruppe wird das Risiko bezeichnet, dass der Konzern seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität der LEG-Gruppe werden die Liquiditätsbedürfnisse des Konzerns fortlaufend durch den Unternehmensbereich Finanzen und Liegenschaften überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen

der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können. Derzeit bestehen bei der LEG-Gruppe Kreditlinien bzw. Kontokorrente in Höhe von ca. 50,4 Mio. Euro (Vorjahr: 27,9 Mio. Euro).

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegenden Zeitwert der LEG-Gruppe ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

T121 – Art der Schulden am 31.12.2016

Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	3.746,0	603,5	867,8	3.040,4
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	28,3	6,3	13,3	8,7
Zinsderivate	57,5	14,4	43,6	0,1
Eingebettete Derivate	134,7	-	-	-
Schulden gegenüber Mitarbeitern	9,0	8,3	-	0,7
Schulden aus Betriebskosten	0,6	0,6	-	-
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	15,1	15,1	-	-
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,3	0,3	-	-
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	68,1	65,2	2,9	0,0
Sonstiges	51,9	5,8	7,5	38,6
SUMME	4.111,5	719,5	935,1	3.088,5

Der Anstieg der langfristigen Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten beruht insbesondere auf der in 2015 durchgeführten Refinanzierung.

Aus den eingebetteten Derivaten ergeben sich nur indirekte Mittelabflüsse, die sich in der Laufzeit der Wandelanleihe auswirken. Diese Mittelabflüsse sind in den Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten enthalten und werden dort ausgewiesen.

Des Weiteren führte dies zusammen mit den Ankauf- und Umfinanzierungen zu einer Erhöhung und Verschiebung der Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten.

T122 – Art der Schulden am 31.12.2015

Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	3.215,0	551,0	739,9	2.809,1
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	26,6	4,7	12,4	9,5
Zinsderivate	57,9	17,3	43,6	-1,8
Eingebettete Derivate	153,2	-	-	-
Schulden gegenüber Mitarbeitern	7,9	7,7	-	0,2
Schulden aus Betriebskosten	0,5	0,5	-	-
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	13,9	13,9	-	-
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,2	0,2	-	-
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	46,4	43,7	2,7	0,0
Sonstiges	43,3	4,5	-	38,8
SUMME	3.564,9	643,5	798,6	2.855,8

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart wurden. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen in die dargestellten Zahlen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag festgeschriebenen Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

In einigen Darlehensverträgen der LEG-Gruppe wurden Financial Covenants vereinbart. Die LEG-Gruppe hat bei Nichteinhaltung der vereinbarten Covenants im Regelfall die Möglichkeit zur Heilung der Verstöße; einzelne Verstöße können aber auch unmittelbar ein bankseitiges Kündigungsrecht des Kreditvertrages begründen. Des Weiteren besteht in einigen Verträgen bei einer Nichteinhaltung der Covenants die Möglichkeit für die Bank, Zins- und Tilgungsleistungen zu erhöhen oder weitere Sicherheiten zur Einhaltung der Covenants zu verlangen. In jedem Falle führen dauerhaft nicht geheilte Verstöße

gegen vereinbarte Covenants zu einem Kündigungsrecht für die finanzierende Bank. Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht. Im Geschäftsjahr 2016 sind keine Verstöße gegen die vereinbarten Covenants aufgetreten.

d) Marktrisiken

Die LEG-Gruppe ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Zur Begrenzung des Zinsrisikos werden durch die LEG-Gruppe im Regelfall festverzinsliche Darlehen beziehungsweise variabel verzinsliche Darlehen, teilweise zusammen mit Zins-Payer-Swaps abgeschlossen. Rund 93% der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken sind in dieser Weise wirtschaftlich gesichert.

Bei der LEG-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2016 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

T 123 – Derivate 2016

Mio. € am 31.12.2016	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	–138,5	–
davon aus Zinsswaps	–3,8	–
davon aus eingebetteten Derivaten	–134,7	–
Derivate in Sicherungsbeziehung	–53,7	–

Zum 31. Dezember 2015 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

T 124 – Derivate 2015

Mio. € am 31.12.2015	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	–168,8	0,0
davon aus Zinsswaps	–15,6	0,0
davon aus eingebetteten Derivaten	–153,2	–
Derivate in Sicherungsbeziehung	–42,3	–

Die bei der LEG-Gruppe abgeschlossenen Derivate werden, soweit diese die Hedge Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gemäß IAS 39 eingesetzt. Die im Rahmen des Cash Flow-Hedge Accounting gesicherten Cash Flows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2017 bis 2027 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst wurde. Dieser Betrag entspricht dem effektiven Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts:

T 125 – Eigenkapitalimplikationen

Mio. €	2016	2015
ANFANGSBESTAND PER 01.01.	–45,4	–87,0
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	–24,7	–15,9
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung	18,2	57,5
ENDBESTAND PER 31.12.	–51,9	–45,4

Sensitivitäten:

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital der LEG-Gruppe zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die LEG-Gruppe die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnungs-Effekte durch eine parallele Verschiebung der Euro Zinskurve um +/- 50 Basispunkte betrachtet. Die Cash-Flow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die LEG-Gruppe zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt:

T 126 – Finanzinstrumente 2016

Mio. € am 31.12.2016	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+50 bp	–50 bp	+50 bp	–50 bp
Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	–	–	–2,4	2,4
Zinsderivate	25,1	–25,1	0,6	–0,6
Eingebettete Derivate	–	–	–6,4	6,6

bp = Basispunkte

T 127 – Finanzinstrumente 2015

Mio. € am 31.12.2015	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+50 bp	–50 bp	+50 bp	–50 bp
Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	–	–	–2,5	2,5
Zinsderivate	26,9	–24,3	3,7	–3,5
Eingebettete Derivate	–	–	–7,5	7,8

bp = Basispunkte

Für die eingebetteten Derivate ergibt sich neben dem Zinsänderungsrisiko auch das Aktienkursrisiko. Wäre am Abschluss-Stichtag aufgrund eines veränderten Aktienkurses der LEG Immobilien AG der Marktpreis für das Gesamtinstrument um 5% höher (niedriger) gewesen, so wäre aus Sicht der Gesellschaft bei im Übrigen unveränderten Parametern der beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate um 20,9 Mio. Euro höher (niedriger) gewesen.

e) Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte unterliegen einer Saldierung:

T 128 – Finanzielle Vermögenswerte

Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	erhaltene Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2016						
Unfertige Leistungen	236,1	-227,2	8,9	-	-	8,9
Flüssige Mittel	166,7	-	166,7	-4,8	-	161,9
SUMME	402,8	-227,2	175,6	-4,8	-	170,8
31.12.2015						
Unfertige Leistungen	195,5	-190,6	4,9	-	-	4,9
Flüssige Mittel	252,8	-	252,8	-9,8	-	243,0
SUMME	448,3	-190,6	257,7	-9,8	-	247,9

Die folgenden finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen einer Saldierung:

T 129 – Finanzielle Verbindlichkeiten

Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	geleistete Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2016						
Erhaltene Anzahlungen	261,0	227,2	-33,8	-	-	-33,8
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-3.746,0	-	-3.746,0	4,8	-	-3.741,5
SUMME	-3.485,0	227,2	-3.779,8	4,8	-	-3.775,3
31.12.2015						
Erhaltene Anzahlungen	-213,5	190,6	-22,9	-	-	-22,9
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-3.215,0	-	-3.215,0	9,8	-	-3.205,2
SUMME	-3.428,5	190,6	-3.237,9	9,8	-	-3.228,1

Aus dem vertraglich vereinbarten AGB-Pfandrecht der Banken leitet sich ein Aufrechnungsanspruch der Darlehensinanspruchnahmen mit den Kontoguthaben der einzelnen Gesellschaften her.

4. Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in der LEG-Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

T130 – Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten

	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2016	Mitarbeiterkapazität (FTE) 2016	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2015	Mitarbeiterkapazität (FTE) 2015
Operations	699	609	671	568
Management	176	160	182	168
Spezialgesellschaften	80	77	79	75
GESAMT	955	846	932	811

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

T131 – Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Mio. €	2016	2015
Abschlussprüferleistungen	1,0	1,0
Andere Bestätigungsleistungen	1,6	0,5
GESAMTHONORAR	2,6	1,5

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

6. IFRS 2 Programme

a) Long Term Incentive Plan mit Altgesellschaftern

Durch den Börsengang der LEG Immo sind per 31. Dezember 2016 aus den Verträgen zwischen den Altgesellschaftern und dem Vorstand Ansprüche entstanden. Liquiditätsbelastungen entstehen durch diese Verträge bei der LEG Immo nicht. Ebenso ergibt sich aus den Regelungen des IFRS 2 eine zeitliche sowie in der Höhe abweichende Aufwandserfassung bei der LEG Immo.

Als Aufwand bei der LEG Immo wurden hier von 0,0 Mio. Euro per 31. Dezember 2016 (2015: 0,2 Mio. Euro) gem. den Regelungen des IFRS 2 erfasst.

b) LTI-Vorstandsverträge

Weiterhin beinhalten die Anstellungsverträge der Vorstände ein Long Term Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Das Programm ist auf einen vierjährigen Zeitraum ausgelegt und in drei Performance-Zeiträume (bis zum Ende des ersten, zweiten bzw. dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres) 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.

Die Ablösung des alten Vertrages durch den neuen Vertrag wird als Modifikation bestehender Verträge gem. IFRS 2.28 f. bilanziert. Dies erfordert, dass die Altzusage des Long Term Incentive-Programms für Herrn Hentschel wie bisher bilanziert wird und ein durch die neue Zusage gewährter etwaiger zusätzlicher Vorteil (Incremental Fair Value) ab dem Modifikationstag zusätzlich als Aufwand erfasst wird. Der Incremental Fair Value bestimmt sich aus der Differenz des Fair Value des ursprünglichen Programms zum Fair Value des neuen Programms, beide ermittelt zum Zeitpunkt der Modifikation.

T132 – Beizulegende Zeitwerte der LTI-Zusagen

T €	Fair Value Altvertrag	Fair Value neue Verträge	Incremental Fair Value
Holger Hentschel	141	169	28
SUMME	141	169	28

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Performancehürden 2013–2017 wurde per 31. Dezember 2016 ein Personalaufwand in Höhe von 0,8 Mio. Euro (2015: 0,8 Mio. Euro) erfasst. Die Rückstellung hinsichtlich der Long Term Incentive Pläne betrug zum 31. Dezember 2016 1,5 Mio Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro).

Für das LTI 2017 wurde ein Zielerreichungsgrad von 48% und für das LTI 2016 wurde ein Zielerreichungsgrad von 55,3% erreicht (LTI 2015: 80,3%; LTI 2014: 95,3%; LTI 2013: 100%). Siehe zu den Vorstandsansetzungsverträgen ebenfalls die Ausführungen im Vergütungsbericht.

Der gesamte innere Wert der Schulden am Ende der Berichtsperiode, bei denen das Recht der Gegenpartei auf Erhalt von flüssigen Mitteln oder anderen Vermögenswerten zum Ende der Berichtsperiode ausübbar war, betrug zum 31. Dezember 2016 800,6 Tsd. Euro (Vorjahr: 503,3 Tsd. Euro).

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Nahestehende Personen

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

Nahestehende Unternehmen

Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG Immo zählen sämtliche Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen der LEG-Gruppe, als auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

T133 – Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Bilanz		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,3	0,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen	0,0	0,1

T134 – Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen

Mio. €	2016	2015
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,0
Erträge aus Beteiligungsunternehmen	2,1	1,9

a) Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Nahestehende Unternehmen, die von der LEG Immo beherrscht werden oder auf die sie einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, sind in den Konzernabschluss einbezogen. Die Leistungen aus bestehenden Dienstleistungs- und Managementverträgen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

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

b) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

T135 – 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
Mehrfährige 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 86 Tsd. Euro (Vorjahr: 79 Tsd. Euro).

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung des jeweiligen konsolidierten IFRS-Geschäftsplans (Business Plan). Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender vier Ziele bemessen wird: Netto-Kaltniete, 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.

Weiterhin wurde aus den Long Term Incentive Plänen mit den Altgesellschaftern im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 0,0 Mio. Euro (2015: 0,2 Mio. Euro) erfasst. Siehe hierzu Abschnitt I.6.

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

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 ausbezahlt.

Zusammenfassend ergeben sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstands und Aufsichtsrats gem. IAS 24.17 wie folgt:

T136 – Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat

T €	2016	2015
Kurzfristig fällige Leistungen	2.903	2.356
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	30	31
Andere langfristig fällige Leistungen	0	0
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	841	746
SUMME	3.774	3.133

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

8. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse der LEG-Gruppe bestehen wie folgt:

T137 – Haftungsverhältnisse

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Grundschulden	3.620,1	3.171,5
Patronatserklärungen Betrag der maximalen Inanspruchnahme (Höchstbetragbürgschaft)	0,5	0,5

Die Gewährleistungsverträge beinhalten ausschließlich Patronatserklärungen gegenüber nicht einbezogenen Konzernunternehmen. Für die bei den Verkäufen gewährten Mietgarantien sind Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet worden.

Eventualverbindlichkeiten

Einige Portfolios hat die LEG in kombinierten Asset Deal-/Share Deal-Transaktionsstrukturen erworben.

Die dazu ergangenen Grunderwerbsteuer-Veranlagungen folgten bisher der steuerrechtlichen Würdigung der LEG.

Für den zuletzt nach diesem Modell getätigten Ankauf vertritt die Finanzverwaltung eine abweichende Rechtsauffassung, die bei diesem Ankauf zu einer um 9,5 Mio. Euro erhöhten Grunderwerbsteuer führen würde. Gegen den in diesem Zusammenhang erlassenen Grundlagenbescheid hat die LEG am 25. Mai 2016 Einspruch eingelegt und eine Aussetzung der Vollziehung beantragt, die auch ohne Sicherheitsleistung gewährt wurde. Aufgrund der nach Einschätzung der LEG überwiegenden Erfolgsaussichten der Rechtsmittel, die auch von verschiedenen Steuerexperten geteilt wird, ergibt sich kein Bedarf für eine bilanzielle Abbildung. Der Sachverhalt wird als Eventualschuld dargestellt.

Sollte sich die steuerliche Einschätzung der LEG hinsichtlich sämtlicher in dieser Transaktionsstruktur erfolgten Portfolioankäufe als unzutreffend erweisen, wäre auf den gesamten Verkehrswert der Grundstücke in diesen Transaktionen eine höhere Grunderwerbsteuer zu entrichten. Die Mehrbelastung würde sich dann auf ca. 26,8 Mio. Euro (einschließlich der vorgenannten 9,5 Mio. Euro) belaufen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

T138 – Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Künftige Zahlungen in Operating Lease	82,5	76,5
Verpflichtungen aus Betriebsführungsverträgen	2,5	–
Energieeinkauf	12,6	–
Bestellobligo	11,5	4,3

Zum 31. Dezember 2016 werden erstmalig vertragliche Verpflichtungen zum Einkauf von Energie ausgewiesen.

Die künftigen Zahlungen aus „operating leases“ ergeben sich insbesondere aus Verpflichtungen aus Grundstücken mit Erbbaurechten in Höhe von 69,5 Mio. Euro (2015: 61,5 Mio. Euro) sowie Mietverpflichtungen in Höhe von 10,8 Mio. Euro (2015: 12,3 Mio. Euro).

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen gliedern sich wie folgt auf:

T139 – Mindestleasingzahlungen

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2016	4,7	13,8	64,0	82,5
31.12.2015	5,2	12,9	58,4	76,5

Der Aufwand für Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2016 betrug 3,4 Mio. Euro (2015: 3,2 Mio. Euro).

T140 – Verpflichtungen aus Betriebsführung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2016	0,6	1,9	–	2,5
31.12.2015	–	–	–	–

9. Vorstand

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

HERR THOMAS HEGEL,
Vorstandsvorsitzender (CEO)
der LEG Immobilien AG,
Erftstadt

HERR ECKHARD SCHULTZ,
Finanzvorstand (CFO)
der LEG Immobilien AG,
Neuss

HERR HOLGER HENTSCHEL,
Operativer Vorstand (COO)
der LEG Immobilien AG,
Erkrath

Sitz der Gesellschaft:
Hans-Böckler-Straße 38
40476 Düsseldorf
Deutschland
Handelsregister: HRB 69386
Düsseldorf

10. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG besteht aus 6 Mitgliedern.

Von der Gesellschafterversammlung wurden folgende Mitglieder gewählt:

HERR MICHAEL ZIMMER
– Vorsitzender –, Kaufmann, Pulheim

FRAU NATALIE C. HAYDAY,
selbständige Kapitalmarkt- und
Investor Relations Beraterin, Frankfurt

HERR STEFAN JÜTTE,
stellvertretender Vorsitzender, Kaufmann, Bonn

HERR DR. JOHANNES LUDEWIG,
Unternehmensberater, Berlin

HERR DR. JOCHEN SCHARPE,
Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH,
München

HERR DR. CLAUDIUS NOLTING,
Senior Advisor bei Lone Star Germany,
Frankfurt – ab 19. Mai 2016

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 17. August 2016 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 322 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von anfänglich ca. 2,0 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 4,62 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 2,1%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2017. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Am 14. Dezember 2016 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der BEO Service und Messtechnik AG über die Übernahme von 51% der Geschäftsanteile an der TSP-TechnikServicePlus GmbH (vormals: BEO Service West GmbH) unterzeichnet. Im Rahmen der Transaktion wurden 280 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion zum 1. Januar 2017.

Der Erwerb dieser Gesellschaft wird zum 1. Januar 2017 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die vorläufige Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T141 – Vorläufige Gegenleistung

Mio. €	01.01.2017
Netto-Barkaufpreiskomponente	9,2
Zukünftig vereinbarte Ausgleichszahlungen	0,0
GESAMTGEGENLEISTUNG	9,2

Der vorläufige Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

T142 – Vorläufige Kaufpreisallokation

Mio. €	01.01.2017
Technische Anlagen und Maschinen	0,5
BGA	0,0
Forderungen und sonstige Aktiva	0,4
Liquide Mittel	0,2
SUMME VERMÖGENSWERTE	1,1
Rückstellungen	0,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1,2
Sonstige Verbindlichkeiten	1,0
SUMME VERBINDLICHKEITEN	3,0
Nettovermögen zu Zeitwerten	-1,9
Nicht beherrschende Anteile	0,2
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	-2,1
GEGENLEISTUNG	9,2
GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT	11,3

Es werden Synergien aus Steuer- und Kostenvorteilen in Höhe eines jährlich voraussichtlich mittleren siebenstelligen Betrages erwartet.

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 0,1 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten.

Neben der Gesamtgegenleistung ist die Kaufpreisallokation aufgrund der noch nicht vollständig vorliegenden Datengrundlage im Wesentlichen hinsichtlich folgender Posten vorläufig:

- Eventualverbindlichkeiten
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Latente Steuern.

Am 16. Januar 2017 hat die LEG Immo eine unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 500 Mio. Euro 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.

Mit der Transaktion sichert sich die LEG Immo langfristig attraktive Konditionen an den Finanzierungsmärkten und einen nachhaltigen Zugang zum Markt für Unternehmensanleihen. Der Nettoerlös der Anleihe wird vorwiegend der Refinanzierung bestehender geförderter Darlehen und Bankdarlehen sowie allgemeinen Unternehmenszwecken dienen und führt zu einer weiteren Diversifizierung der Finanzierungsquellen der LEG.

Durch die Refinanzierung wird eine Senkung der durchschnittlichen Finanzierungskosten der LEG Immo auf unter 2,0% erwartet, bei einer weiterhin langen Durchschnittslaufzeit ihrer Verbindlichkeiten von rund 10 Jahren.

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

12. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Lagebericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter https://www.leg-wohnen.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklärung_161-AktG-Nov2016.pdf zugänglich.

Düsseldorf, den 7. März 2017

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

THOMAS HEGEL
ECKHARD SCHULTZ
HOLGER HENTSCHEL

J. AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

Der Umfang des Konsolidierungskreises der LEG-Gruppe ergibt sich aus folgender Aufstellung:

T143 – Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
LEG Immobilien AG, Düsseldorf		Obergesellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	109.456	-6
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	2)	99,98	1.118.446	52.339
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	559.031	0
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	112.639	0***
Solis GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	103.833	0
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	86.392	0
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	10.196	0
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	78.525	0**
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	33.969	0***
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	1.803	0
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	2.556	0
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	2)	94,86	74.582	0
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	2)	94,00	22.542	0
Hiltrup Grundbesitzerwertungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	77	0
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	34	0
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	13.745	0
LEG Grundbesitzerwerb 1 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	-481	-223
LEG Grundbesitzerwerb 2 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	-150	-152
LEG Grundbesitzerwerb 3 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	15	-1
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25.863	0
LEG Management GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	1.124	0***
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	345	0***
LEG Wohnen Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	50	0
LEG Solution GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	66.718	0
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	22	-1
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	13.753	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebscheid	5)	94,86	-2.305	1.307
LEG Grundstücksentwicklung Münsterland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	15	73
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH, Köln	2)	94,90	-7.397	-164
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	2)	100,00	89.970	0***
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	2)	100,00	11.909	0
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	318.566	0***
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	7.452	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	2)	100,00	164.978	0***
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	114	0
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0

T143 – Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	78.957	0
LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	21.092	-291
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	10.548	140
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0***
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	51,00	2.501	75
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	2)	94,90	3.058	0
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	24.986	1.173**
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.318	0
Vitus Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	29	0
BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	24.169	0
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	6.496	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

Tätigkeiten der Tochterunternehmen:

- 1) Erbringung von Dienstleistungen und Verwaltung von Beteiligungen innerhalb der LEG-Gruppe
- 2) Immobilienverwaltung und Standortentwicklung
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten
- 4) Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen
- 5) Strom- und Wärmeerzeugung

T144 – Nicht konsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	2)	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	4)	100,00	1.391	-96
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	-7
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	100	-2
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Essen-Kettwig-Ruhrfer GmbH, Essen	3)	100,00	0	0

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2015 bei der LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf, um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2016.

Tätigkeiten der nicht konsolidierten Unternehmen:

- 1) Immobilienverwaltung
- 2) Komplementär-GmbH
- 3) Mantelgesellschaft
- 4) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten

T145 – Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

	<i>Kapitalanteil in %</i>	<i>Eigenkapital* T€</i>	<i>Ergebnis* T€</i>
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	19.402	675
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3.596	49

* Es handelt sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2016, bei der Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück, um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2015.

T146 – Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

	<i>Kapitalanteil in %</i>	<i>Eigenkapital* T€</i>	<i>Ergebnis* T€</i>
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.

KONZERNANLAGENSPIEGEL/ANLAGE I

T147 – Konzernanlagenspiegel 2016

Mio. €	Anschaffungs- oder Herstellungskosten								
	Stand am 01.01.2016	Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreis- allokation Vitus	Stand am 01.01.2016	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Zugang aus als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in zur Ver- äußerung gehaltene Vermögens- werte
Sachanlagen	109,4	-	109,4	-	11,3	-1,9	2,0	-0,5	-0,4
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	26,5	-	26,5	-	0,2	-0,2	2,0	-0,5	-0,4
Technische Anlagen und Maschinen	37,6	-	37,6	-	5,4	-0,4	-	-	-
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	8,5	-	8,5	-	0,5	-0,2	-	-	-
Finanzierungsleasing	36,8	-	36,8	-	5,2	-1,1	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	74,4	-	74,4	15,0	1,5	-	-	-	-
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	13,5	-	13,5	-	1,5	-	-	-	-
Geschäfts- oder Firmenwert	60,9	-	60,9	15,0	-	-	-	-	-
SUMME	183,8	-	183,8	15,0	12,8	-1,9	2,0	-0,5	-0,4

T148 – Konzernanlagenspiegel 2015

Mio. €	Anschaffungs- oder Herstellungskosten								
	Stand am 01.01.2015	Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreis- allokation Vitus	Stand am 01.01.2015*	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Zugang aus als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in zur Ver- äußerung gehaltene Vermögens- werte
Sachanlagen	111,2	-	111,2	-	5,0	-3,5	0,3	-3,6	-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	26,2	-	26,2	-	0,1	-	0,3	-0,1	-
Technische Anlagen und Maschinen	36,0	-	36,0	-	1,8	-0,2	-	-	-
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	9,6	-	9,6	-	0,6	-1,7	-	-	-
Finanzierungsleasing	39,4	-	39,4	-	2,5	-1,6	-	-3,5	-
Immaterielle Vermögenswerte	74,6	-0,7	73,9	-	0,6	-0,1	-	-	-
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	13,0	-	13,0	-	0,6	-0,1	-	-	-
Geschäfts- oder Firmenwert	61,6	-0,7	60,9	-	-	-	-	-	-
SUMME	185,8	-0,7	185,1	-	5,6	-3,6	0,3	-3,6	-

* Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus

Konzernabschluss
KONZERNANLAGENSPIEGEL/ANLAGE I

Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte						Buchwerte		
Stand am 31.12.2016	Stand am 01.01.2016	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Stand am 31.12.2016	Stand am 31.12.2016	Stand am 31.12.2015
119,9	-50,3	-	-8,0	1,6	-	-56,7	63,2	59,1
27,6	-3,9	-	-0,6	-	-	-4,5	23,1	22,6
42,6	-22,4	-	-2,8	0,3	-	-24,9	17,7	15,2
8,8	-7,1	-	-0,5	0,2	-	-7,4	1,4	1,4
40,9	-16,9	-	-4,1	1,1	-	-19,9	21,0	19,9
90,9	-11,4	-	-2,5	-	-	-13,9	77,0	63,0
15,0	-11,4	-	-2,5	-	-	-13,9	1,1	2,1
75,9	-	-	-	-	-	-	75,9	60,9
210,8	-61,7	-	-10,5	1,6	-	-70,6	140,2	122,1

Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte						Buchwerte		
Stand am 31.12.2015	Stand am 01.01.2015	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Stand am 31.12.2015	Stand am 31.12.2015	Stand am 31.12.2014
109,4	-46,6	-	-7,2	3,3	0,2	-50,3	59,1	64,6
26,5	-3,4	-	-0,5	-	-	-3,9	22,6	22,8
37,6	-20,2	-	-2,4	0,2	-	-22,4	15,2	15,8
8,5	-8,2	-	-0,5	1,6	-	-7,1	1,4	1,4
36,8	-14,8	-	-3,8	1,5	0,2	-16,9	19,9	24,6
74,4	-9,8	-	-1,7	0,1	-	-11,4	63,0	64,8
13,5	-9,8	-	-1,7	0,1	-	-11,4	2,1	3,2
60,9	-	-	-	-	-	-	60,9	61,6
183,8	-56,4	-	-8,9	3,4	0,2	-61,7	122,1	129,4

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL/ANLAGE II

T149 – Konzernrückstellungsspiegel 2016

<i>in Mio.</i>	Stand am 01.01.2016	Veränderung Konsoli- dierungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung
Personalsrückstellung					
Rückstellung aus dem Personalbereich	1,4	–	–0,7	–0,1	–
Übrige Rückstellungen	29,1	–	–4,7	–1,1	–
Risiken Pachtobjekte	0,8	–	–	–	–
Baubuchrückstellungen	4,3	–	–0,5	–	–
Prozessrisiken	2,2	–	–0,6	–0,4	–
Sonstige übrige Rückstellungen	21,8	–	–3,6	–0,7	–
SUMME	30,5	–	–5,4	–1,2	–

T150 – Konzernrückstellungsspiegel 2015

<i>in Mio.</i>	Stand am 01.01.2015	Veränderung Konsoli- dierungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte
Personalsrückstellung					
Rückstellung aus dem Personalbereich	1,8	–	–0,9	–	–
Übrige Rückstellungen	30,3	–	–6,8	–3,3	–
Risiken Pachtobjekte	1,9	–	–1,1	–0,1	–
Baubuchrückstellungen	4,7	–	–1,0	–0,7	–0,1
Prozessrisiken	4,4	–	–0,7	–2,0	0,1
Sonstige übrige Rückstellungen	19,3	–	–4,0	–0,5	–
SUMME	32,1	–	–7,7	–3,3	–

Konzernabschluss
KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL/ANLAGE II

				<i>davon</i>		
	<i>Zuführung</i>	<i>Aufzinsung</i>	<i>Abzinsung</i>	Stand am 31.12.2016	<i>Langfristig</i>	<i>Kurzfristig</i>
	0,6	-	-	1,2	0,5	0,7
	3,2	0,1	-	26,6	11,5	15,1
	-	-	-	0,8	0,5	0,3
	0,2	-	-	4,0	0,5	3,5
	0,1	-	-	1,3	0,4	0,9
	2,9	0,1	-	20,5	10,1	10,4
	3,8	0,1	-	27,8	12,0	15,8

				<i>davon</i>		
	<i>Zuführung</i>	<i>Aufzinsung</i>	<i>Abzinsung</i>	Stand am 31.12.2015	<i>Langfristig</i>	<i>Kurzfristig</i>
	0,5	-	-	1,4	0,7	0,7
	8,7	0,2	-	29,1	10,7	18,4
	0,1	-	-	0,8	0,6	0,2
	1,4	-	-	4,3	0,8	3,5
	0,4	-	-	2,2	0,1	2,1
	6,8	0,2	-	21,8	9,2	12,6
	9,2	0,2	-	30,5	11,4	19,1

STIMMRECHTSMITTEILUNGEN/ ANLAGE III

T151 – Übersicht Stimmrechtsmitteilungen

Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	07.03.16	1, 3	02.03.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	10.03.16	1, 3	07.03.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	11.03.16	1, 2	08.03.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	15.03.16	1, 2, 3	10.03.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	16.03.16	1, 3	11.03.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	18.03.16	1, 2	15.03.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	30.03.16	2	23.03.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	04.04.16	1	30.03.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	05.04.16	1, 3	31.03.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	06.04.16	1, 3	01.04.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	20.04.16	1, 4	13.04.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	20.04.16	1, 2	15.04.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	29.04.16	1, 4	22.04.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	03.05.16	1, 4	28.04.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	12.05.16	1, 4	09.05.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	15.06.16	1, 4	10.06.16
Sun Life Financial Inc.	Toronto, Ontario	Kanada	24.06.16	1	20.06.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	24.06.16	1, 4	22.06.16
CBRE Clarion Securities LLC	Radnor	USA	30.06.16	1	28.06.16
CBRE Clarion Securities LLC	Radnor	USA	05.07.16	1	05.07.16
CBRE Clarion Securities LLC	Radnor	USA	13.07.16	1	11.07.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	17.08.16	1, 4	12.08.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	18.08.16	1, 4	15.08.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	29.09.16	1	26.09.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	18.10.16	1, 4	13.10.16
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	01.11.16	1, 2	26.10.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	01.11.16	1	27.10.16
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	04.11.16	1	28.10.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	11.11.16	1	08.11.16
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	24.11.16	2	18.11.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	07.12.16	1, 4	02.12.16
BNP Paribas Investment Partners S.A.	Paris	Frankreich	16.12.16	1	07.12.16

Namen der Aktionäre mit 3 % oder mehr Stimmrechten	Gesamtstimmrechtsanteile ¹			
	Anteil Stimmrechte in % (absolut)			
	Direkt	zugerechnet	Anteil Instrumente	Summe Anteile
BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00 % (0)	18,59 % (11.666.113)	1,54 %	20,12 %
BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00 % (0)	18,49 % (11.603.922)	1,54 %	20,03 %
BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00 % (0)	18,44 % (11.575.026)	1,54 %	19,98 %
BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00 % (0)	18,37 % (11.530.441)	1,52 %	19,89 %
BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00 % (0)	18,40 % (11.546.955)	1,53 %	19,93 %
BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00 % (0)	18,48 % (11.597.010)	1,55 %	20,03 %
BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00 % (0)	18,24 % (11.452.089)	1,75 %	19,999 %
BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00 % (0)	18,27 % (11.468.805)	1,77 %	20,04 %
BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00 % (0)	18,27 % (11.468.567)	1,76 %	20,03 %
BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00 % (0)	18,32 % (11.498.292)	1,75 %	20,07 %
BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00 % (0)	18,29 % (11.478.966)	1,77 %	20,06 %
BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00 % (0)	18,13 % (11.380.638)	1,77 %	19,90 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	17,39 % (10.917.784)	1,60 %	18,99 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	17,04 % (10.694.963)	1,56 %	18,60 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	16,94 % (10.631.209)	1,57 %	18,50 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	16,76 % (10.592.992)	1,77 %	18,53 %
-	0,00 % (0)	10,03 % (6.335.583)	0,00 %	10,03 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	16,52 % (10.441.470)	1,60 %	18,12 %
-	0,00 % (0)	4,99 % (3.152.092)	0,00 %	4,99 %
-	0,00 % (0)	5,003 % (3.161.223)	0,00 %	5,003 %
-	0,00 % (0)	4,999 % (3.158.643)	0,00 %	4,999 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	15,71 % (9.926.567)	1,53 %	17,24 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	15,55 % (9.825.826)	1,52 %	17,07 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	14,94 % (9.440.028)	1,59 %	16,53 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	13,68 % (8.642.699)	2,79 %	16,47 %
-	4,05 % (2.558.221)	0,00 % (0)	1,84 %	5,89 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	15,10 % (9.542.063)	1,57 %	16,67 %
-	2,83 % (1.786.333)	0,00 % (0)	1,84 %	4,66 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	14,99 % (9.473.745)	1,54 %	16,53 %
-	2,78 % (1.759.270)	0,00 % (0)	2,49 %	5,27 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	14,44 % (9.123.294)	1,41 %	15,84 %
-	0,00 % (0)	3,02 % (1.911.013)	0,09 %	3,11 %

T151 – Übersicht Stimmrechtsmitteilungen

<i>Mitteilende Gesellschaft</i>	<i>Ort</i>	<i>Land</i>	<i>Tag der Mitteilung</i>	<i>Grund der Mitteilung</i>	<i>Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht</i>
AXA S.A.	Paris	Frankreich	16.12.16	1	13.12.16
AXA S.A.	Paris	Frankreich	16.12.16	1	14.12.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	19.12.16	1	14.12.16
BlackRock Global Funds	Luxemburg	Luxemburg	20.12.16	1	14.12.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	22.12.16	1, 4	19.12.16
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	23.12.16	1, 4	20.12.16
Schroders plc	London	England	23.12.16	1	20.12.16
Schroders plc	London	England	23.12.16	1, 3	21.12.16
BNP Paribas Investment Partners S.A.	Paris	Frankreich	30.12.16	1	28.12.16

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

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

Konzernabschluss
STIMMRECHTSMITTEILUNGEN/ANLAGE III

Gesamtstimmrechtsanteile ¹				
Anteil Stimmrechte in % (absolut)				
Namen der Aktionäre mit 3 % oder mehr Stimmrechten	Direkt	zugerechnet	Anteil Instrumente	Summe Anteile
-	0,00 % (0)	3,002 % (1.896.730)	0,19 %	3,19 %
-	0,00 % (0)	2,99 % (1.891.130)	0,19 %	3,18 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	13,23 % (8.360.656)	1,42 %	14,65 %
-	4,71 % (2.977.635)	0,00 % (0)	0,00 %	4,71 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	12,39 % (7.830.451)	1,41 %	13,80 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	12,06 % (7.623.012)	1,41 %	13,47 %
-	0,00 % (0)	3,06 % (1.933.807)	0,00 %	3,06 %
-	0,00 % (0)	3,08 % (1.946.968)	0,00 %	3,08 %
-	0,00 % (0)	2,937 % (1.855.857)	0,086 %	3,023 %

BESTÄTIGUNGS- VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

„Wir haben den von der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, den 7. März 2017

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

THOMAS KIEPER
Wirtschaftsprüfer

PPA. MARTIN FLÜR
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

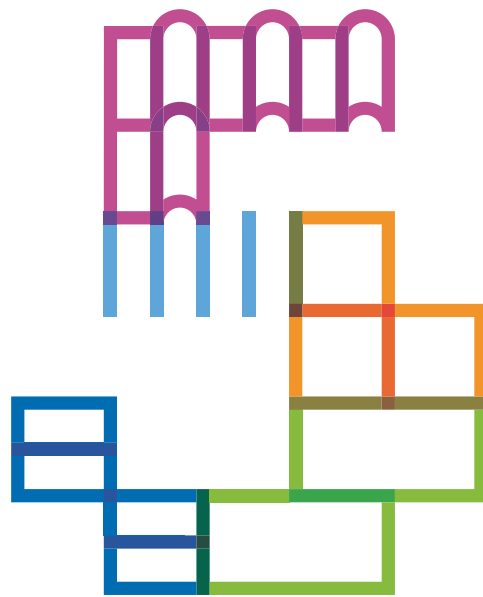
Düsseldorf, den 7. März 2017

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

THOMAS HEGEL
ECKHARD SCHULTZ
HOLGER HENTSCHEL

Kapitel



*Weitere
Informationen*

*Tabellen- und
Grafikverzeichnis*

179

Glossar

181

Vorstand

182

Finanzkalender

2017

U3

Kontakt & Impressum

U3

TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS

Tabellenübersicht

Seite	Seite
Tabelle	
T1 Kennzahlen	Umschlag

An die Aktionäre

Seite	Seite
Tabelle	
T2 Kennzahlen der Aktie	26
T3 EPRA-Kennzahlen	28
T4 Akquisitionen 2016	31
T5 Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte	32
T6 Performance des LEG-Portfolios	32
T7 Marktsegmente	34

Unternehmensführung

Seite	Seite
Tabelle	
T8 Teilnahme Gremientermine Prüfungsausschuss 2016	39
T9 Teilnahme Gremientermine Aufsichtsrat 2016	39
T10 Bilanz Einzelabschluss	49

Konzernlagebericht

Seite	Seite
Tabelle	
T11 Mitarbeiter LEG zum 31.12.	60
T12 Entwicklung des Immobilienbestandes	61
T13 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	67
T14 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	68
T15 EPRA-Leerstandsquote	69
T16 Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	69
T17 Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	69
T18 Bereinigtes Ergebnis aus Veräußerung von Immobilienportfolios	70
T19 Veräußerung von Vorratsimmobilien	70
T20 Sonstige Leistungen	70
T21 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	71
T22 Finanzergebnis	71
T23 Steuern vom Einkommen und Ertrag	72
T24 Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	73
T25 EPRA Ergebnis je Aktie	74
T26 Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	75
T27 EPRA-NAV	76
T28 Loan to Value Ratio	77
T29 Kapitalflussrechnung	77
T30 Risikokategorien	82
T31 Vergütungsbestandteile	91
T32 LTI 2013/Performance-Zeitraum I	94
T33 LTI 2013/Performance-Zeitraum II	94
T34 LTI 2013/Performance-Zeitraum III	94
T35 LTI 2014/Performance-Zeitraum I	95

T36 LTI 2014/Performance-Zeitraum II	95
T37 LTI 2014/Performance-Zeitraum III	95
T38 LTI 2015/Performance-Zeitraum I	96
T39 LTI 2015/Performance-Zeitraum II	96
T40 LTI 2015/Performance-Zeitraum III	96
T41 LTI 2016/Performance-Zeitraum I	97
T42 LTI 2016/Performance-Zeitraum II	97
T43 LTI 2016/Performance-Zeitraum III	97
T44 LTI 2017/Performance-Zeitraum I	98
T45 LTI 2017/Performance-Zeitraum II	98
T46 LTI 2017/Performance-Zeitraum III	98
T47 Gewährte Zuwendungen	99
T48 Zufluss	100
T49 Gesamtbezüge	100
T50 Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen	102

Konzernabschluss

Seite	Seite
Tabelle	
T51 Konzernbilanz	111
T52 Konzerngesamtergebnisrechnung	112
T53 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	113
T54 Konzernkapitalflussrechnung	114
T55 Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen	116
T56 Erstmals verpflichtend angewendete Standards und Interpretationen	117
T57 Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	118
T58 Anzahl assoziierter Unternehmen at equity	118
T59 Gegenleistung	119
T60 Kaufpreisallokation	119
T61 Gegenleistung	120
T62 Kaufpreisallokation	120
T63 Bilanz EnergieServicePlus GmbH	121
T64 Ergebnisrechnung EnergieServicePlus GmbH	121
T65 Kapitalflussrechnung EnergieServicePlus GmbH	121
T66 Auswirkung assoziierter Unternehmen	121
T67 Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	121
T68 Bilanz (assoziierte Unternehmen)	122
T69 Ergebnisrechnung (assoziierte Unternehmen)	122
T70 Überleitung (assoziierte Unternehmen)	122
T71 Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 2016	126
T72 Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 2015	126
T73 Nutzungsdauern Sachanlagen	128
T74 Fair-Value-Hierarchie	132
T75 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	136
T76 Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	137
T77 Sensitivitätsanalyse 2016	138
T78 Sensitivitätsanalyse 2015	138

Konzernabschluss

<i>Tabelle</i>	<i>Seite</i>
T79 Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien	139
T80 Vermögenswerte aus Finanzierungsleasingverhältnissen	139
T81 Sonstige finanzielle Vermögenswerte	139
T82 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	140
T83 Flüssige Mittel	140
T84 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	140
T85 Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis	141
T86 Berechnung der Pensionsrückstellungen	141
T87 Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2016	142
T88 Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2015	142
T89 Entwicklung der Pensionsverpflichtungen	142
T90 Sonstige Rückstellungen	142
T91 Finanzschulden	143
T92 Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	143
T93 Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	144
T94 Künftige Mindestleasingzahlungen Überleitung zum 31.12.2016	144
T95 Künftige Mindestleasingzahlungen Überleitung zum 31.12.2015	144
T96 Sonstige Schulden	144
T97 Aktive und passive latente Steuern	145
T98 Latente Steuern aus Verlustvorträgen	145
T99 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	146
T100 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	147
T101 Ergebnis aus sonstigen Leistungen	148
T102 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	148
T103 Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen	148
T104 Zinsaufwendungen	148
T105 Ertragsteuern	149
T106 Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern	149
T107 Ergebnis je Aktie – unverwässert	150
T108 Ergebnis je Aktie – verwässert	150
T109 Kostenarten	151
T110 Personalaufwand	151
T111 Verschuldungsgrad	151
T112 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2016	152
T113 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015	153
T114 Nettoergebnisse	153
T115 Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2016	155
T116 Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2015	155
T117 Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2016	155
T118 Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2015	155
T119 Wertberichtigungen 2016	156
T120 Wertberichtigungen 2015	156
T121 Art der Schulden am 31.12.2016	156
T122 Art der Schulden am 31.12.2015	157
T123 Derivate 2016	158
T124 Derivate 2015	158
T125 Eigenkapitalimplikationen	158
T126 Finanzinstrumente 2016	158

T127 Finanzinstrumente 2015	158
T128 Finanzielle Vermögenswerte	159
T129 Finanzielle Verbindlichkeiten	159
T130 Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	160
T131 Gesamthonorar des Abschlussprüfers	160
T132 Beizulegende Zeitwerte der LTI-Zusagen	160
T133 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	161
T134 Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	161
T135 Gesamtbezüge des Vorstands	161
T136 Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat	162
T137 Haftungsverhältnisse	162
T138 Sonstige finanzielle Verpflichtungen	162
T139 Mindestleasingzahlungen	163
T140 Verpflichtungen aus Betriebsführung	163
T141 Vorläufige Gegenleistung	164
T142 Vorläufige Kaufpreisallokation	164
T143 Vollkonsolidierte Unternehmen	165
T144 Nicht konsolidierte Unternehmen	166
T145 Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	167
T146 Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	167
T147 Konzernanlagenspiegel 2016	168
T148 Konzernanlagenspiegel 2015	168
T149 Konzernrückstellungsspiegel 2016	170
T150 Konzernrückstellungsspiegel 2015	170
T151 Übersicht Stimmrechtsmitteilungen	172

Grafikübersicht

An die Aktionäre

<i>Grafik</i>	<i>Seite</i>
G1 Aktienkursentwicklung	27
G2 Aktionärsstruktur	27
G3 Die LEG in Nordrhein-Westfalen nach Marktsegmenten	30

Konzernlagebericht

<i>Grafik</i>	<i>Seite</i>
G4 Struktur der LEG-Gruppe	53
G5 Aufgliederung der Mitarbeiter 1	60
G6 Aufgliederung der Mitarbeiter 2	60
G7 Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios	63
G8 Zinssicherungsinstrumente	64
G9 Risikomatrix	80
G10 Performance-Zeiträume 2013	94
G11 Performance-Zeiträume 2014	95
G12 Performance-Zeiträume 2015	96
G13 Performance-Zeiträume 2016	97
G14 Performance-Zeiträume 2017	98

GLOSSAR

EBIT	Earnings before Interest and Tax Operatives Ergebnis Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern.
EBITDA	Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen.
adj. EBITDA	adjusted (bereinigtes) EBITDA Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Projektkosten mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge.
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.
EPRA	European Public Real Estate Association
EPRA-Leerstandsquote	Leerstandsquote nach Definition der EPRA Die Verhältniszahl berechnet sich auf Basis der zu Marktmieten angesetzten entgangenen Mieterlöse, die in Relation zu der Marktmiete des Gesamtportfolios gesetzt werden.
EPRA Ergebnis je Aktie	Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis , angepasst um nicht liquiditätswirksame Bewertungseffekte des Immobilienvermögens sowie Derivate, Akquisitionskosten und aperiodische Finanzierungsaufwendungen und Ertragsteuern, die keine laufenden Ertragsteuern darstellen.
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, Derivate oder WFA-Darlehen entfallen.
EPRA-NNNAV	Triple Net Asset Value nach Definition der EPRA Entspricht dem EPRA-NAV unter Berücksichtigung der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.
EPRA-NIY	Anfängliche Nettomietrendite nach Definition der EPRA Jährliche Mieteinnahmen abzüglich der nicht umlegbaren Immobilienaufwendungen dividiert durch den Marktwert des Immobilienvermögens unter Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten.
EPRA-Kostenquote	Die Kostenquote ist ein Indikator für die operative Effizienz des Unternehmens. Operative und administrative Aufwendungen werden ins Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen gesetzt, angepasst um Erbbauzinsen und, sofern nicht anders gekennzeichnet, um direkte Leerstandskosten.
LTV	Loan to Value Entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (ohne EK-02-Steuerverbindlichkeiten), abzüglich flüssiger Mittel, zur Summe der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.
CAPEX	Capital Expenditure Aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.
Projektkosten	Diese beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und unter vorgegebener Zeit erreicht werden soll.

T152 – EPRA Net Initial Yield (Anfängliche Nettomietrendite)

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.950,9	6.101,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	57,0	6,7
Verkehrswert des Wohnen-Immobilienportfolios (netto)	8.007,9	6.108,3
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	789,2	601,5
Verkehrswert des Wohnen-Immobilienportfolios (brutto)	8.797,0	6.709,8
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (brutto)	500,3	428,1
Nicht umlegbare Immobilienaufwendungen	-79,1	-61,4
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (netto)	421,2	366,7
Topped-up annualisierte Cash-Mieteinnahmen (netto)	424,3	369,7
EPRA NET INITIAL YIELD IN %	4,8	5,5
TOPPED-UP EPRA NET INITIAL YIELD IN %	4,8	5,5

T153 – EPRA Cost Ratio (Kostenquote)

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Bereinigtes EBITDA	-355,8	-293,7
Nettokaltmieten	511,7	436,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-72,0	-54,4
Bewirtschaftungskosten	83,9	88,0
Aufwendungen für Instandhaltung	72,0	54,4
Erbbauszinsen	-4,3	-3,9
EPRA Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	151,6	138,5
Direkte Leerstandskosten	-6,3	-6,0
EPRA Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	145,3	132,5
Nettokaltmieten	511,7	436,1
Erbbauszinsen	-4,3	-3,9
Nettokaltmieten (brutto)	507,4	432,2
EPRA KOSTENQUOTE (INKLUSIVE DIREKTE LEERSTANDSKOSTEN) IN %	29,9	32,0
EPRA KOSTENQUOTE (EXKLUSIVE DIREKTE LEERSTANDSKOSTEN) IN %	28,6	30,7
EPRA KOSTENQUOTE, ANGEPASST UM INSTANDHALTUNGS-AUFWAND (INKLUSIVE DIREKTE LEERSTANDSKOSTEN) IN %	15,7	19,5
EPRA KOSTENQUOTE, ANGEPASST UM INSTANDHALTUNGS-AUFWAND (EXKLUSIVE DIREKTE LEERSTANDSKOSTEN) IN %	14,4	18,1

VORSTAND

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

THOMAS HEGEL

Vorstandsvorsitzender (CEO)
Unternehmensentwicklung, Akquisitionen,
Unternehmenskommunikation, Recht,
Revision und Compliance, Personal, IT,
Vorstands- und Aufsichtsratsbüro,
Zentrale Dienste

ECKHARD SCHULTZ

Finanzvorstand (CFO)
Finanzen und Treasury, Corporate Finance,
Investor Relations, Controlling & Risikomanagement,
Rechnungswesen, Steuern, Portfolio Management

HOLGER HENTSCHEL

Operativer Vorstand (COO)
Asset und Property Management, Einkauf/Technik,
Miet- und Betriebskostenmanagement,
Forderungsmanagement, Gewerbermanagement,
Quartiersmanagement, Integration,
Energie- und Reparaturmanagement

FINANZKALENDER 2017

LEG-Finanzkalender 2017

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2016	9. März
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2017	10. Mai
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	17. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2017	10. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2017	10. November

KONTAKT & IMPRESSUM

HERAUSGEBER

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
D-40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 0
Fax +49 (0) 2 11 45 68 - 261
info@leg-wohnen.de
www.leg.ag

KONTAKT

Investor Relations
Burkhard Sawazki/Karin Widenmann/
Katharina Wicher
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-400
ir@leg.ag

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

hw.design, München

FOTOS

Rüdiger Nehmzow, Düsseldorf (Vorstand)
Heleen Berkemeyer, Düsseldorf (Aufsichtsrat)

DRUCK

Gotteswinter und Aumaier GmbH, München

AUFLAGE

250 Exemplare
Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2016
liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung
maßgeblich.

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
D-40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 0
Fax +49 (0) 2 11 45 68 - 261
info@leg-wohnen.de
www.leg.ag