

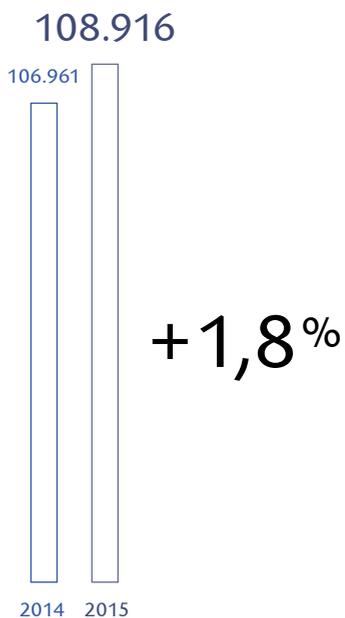


**WE
FOCUS.**

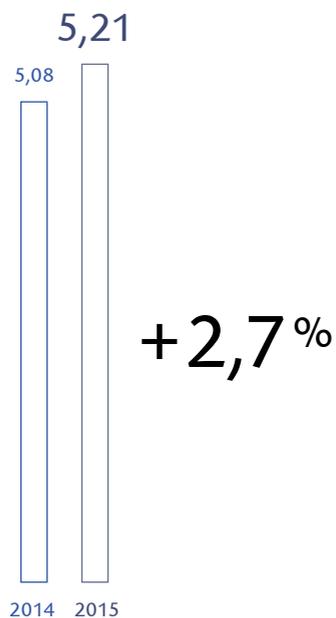
**WE
GROW.**



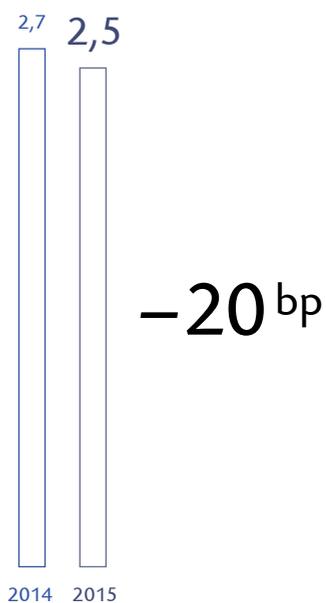
KENNZAHLEN 2015



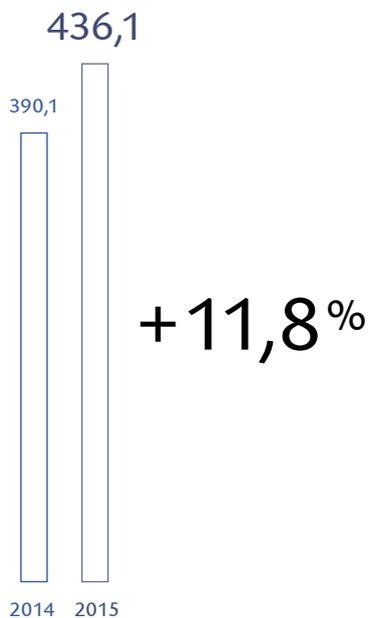
Wohneinheiten



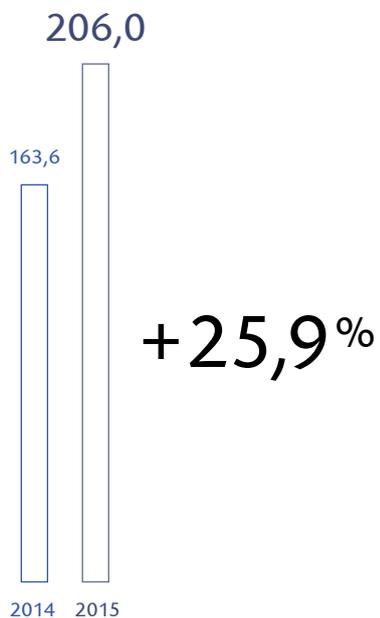
Ist-Miete zum 31.12. (like-for-like) in €/qm



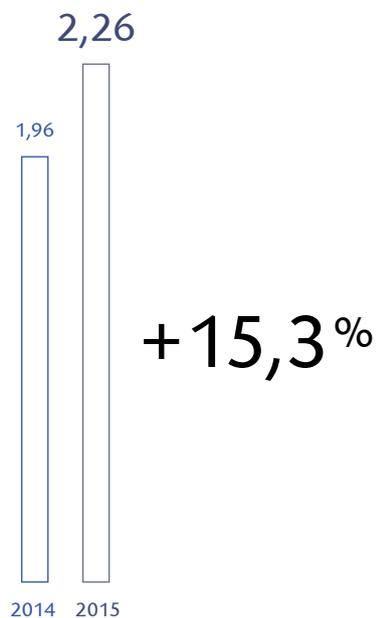
EPRA-Leerstandsquote zum 31.12. (like-for-like) in %



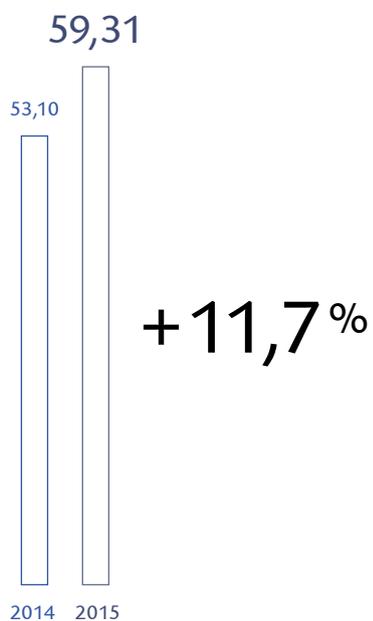
Netto-Kaltmiete in Mio. €



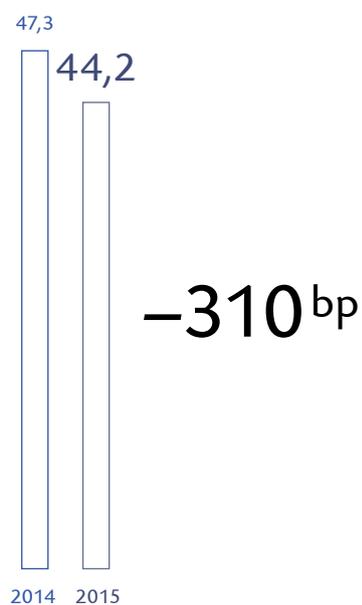
FFO I in Mio. €



Dividende pro Aktie in €



EPRA-NAV pro Aktie in €, verwässert



LTV in %

bp = Basispunkte

KENNZAHLEN 2015

T1 – Kennzahlen

		2015	2014	+/- %/bp
ERTRAGSLAGE				
Netto-Kaltmiete	Mio. €	436,1	390,1	11,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	320,5	284,9	12,5
EBITDA	Mio. €	561,0	390,3	43,7
EBITDA bereinigt	Mio. €	293,7	259,3	13,3
EBT	Mio. €	299,7	219,5	36,5
Periodenergebnis	Mio. €	217,7	155,6	39,9
FFO I	Mio. €	206,0	163,6	25,9
FFO I pro Aktie	€	3,53	3,04	16,1
FFO II	Mio. €	209,6	161,9	29,5
FFO II pro Aktie	€	3,60	3,00	20,0
AFFO	Mio. €	146,2	120,2	21,6
AFFO pro Aktie	€	2,51	2,23	12,6
PORTFOLIO				
		31.12.2015	31.12.2014	+/- %/bp
Wohneinheiten		108.916	106.961	1,8
Ist-Miete	€/qm	5,21	5,07	2,8
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,21	5,08	2,7
EPRA-Leerstandsquote	%	2,6	2,8	-20 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,5	2,7	-20 bp
BILANZ				
		31.12.2015	31.12.2014	+/- %/bp
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	6.398,5	5.914,3	8,2
Liquide Mittel	Mio. €	252,8	129,9	94,6
Eigenkapital	Mio. €	2.985,0	2.490,4 ¹	19,9
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	3.241,6	2.960,3	9,5
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	496,0	413,8	19,9
LTV	%	44,2	47,3	-310 bp
Eigenkapitalquote	%	41,5	39,5	200 bp
EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	4.027,1	3.294,7	22,2
EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	59,31	53,10	11,7

¹ Anpassung aufgrund Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus
bp = Basispunkte

INHALT

<hr/> AN DIE AKTIONÄRE S. 2	Vorwort des Vorstands	S. 3
	Equity Story	S. 6
	Aktie	S. 8
	Portfolio	S. 10
<hr/> WE FOCUS. WE GROW. S. 17	Vorstandsinterview	S. 18
	We Focus. We Grow.	S. 26
<hr/> UNTERNEHMENS- FÜHRUNG S. 35	Bericht des Aufsichtsrats	S. 37
	Corporate Governance	S. 44
	Compliance	S. 47
	Nachhaltigkeit / Code of Corporate Sustainability	S. 48
	Einzelabschluss LEG Immobilien AG	S. 51
<hr/> KONZERN- LAGEBERICHT S. 53	Grundlagen des Konzerns	S. 55
	Wirtschaftsbericht	S. 58
	Nachtragsbericht	S. 82
	Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	S. 83
	Vergütungsbericht	S. 98
	Erklärung zur Unternehmensführung § 289a HGB	S. 110
	Übernahmerelevante Angaben zu § 315 Abs. 4 HGB	S. 115
<hr/> KONZERNABSCHLUSS S. 117	Konzernbilanz	S. 119
	Konzerngesamtergebnisrechnung	S. 120
	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	S. 121
	Konzernkapitalflussrechnung	S. 122
	Anhang	S. 123
	Konzernanlagenspiegel / Anlage I	S. 184
	Konzernrückstellungsspiegel / Anlage II	S. 186
	Stimmrechtsmitteilungen / Anlage III	S. 188
	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	S. 192
	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	S. 192
<hr/> WEITERE INFORMATIONEN S. 193	Tabellen- und Grafikverzeichnis	S. 195
	Glossar	S. 197
	Vorstand	S. 198
	Finanzkalender 2016 / Kontakt & Impressum	U3



ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand (cfo)

THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender (ceo)

HOLGER HENTSCHEL
Operativer Vorstand (coo)

VORWORT DES VORSTANDS

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

2015 war ein bewegtes Jahr für die LEG – ein Jahr der Herausforderungen, aus dem unser Unternehmen weiter gestärkt hervorgegangen ist. Wir haben unsere wertsteigernde Wachstumsstrategie kraftvoll fortgesetzt und unsere Zielsetzungen dabei insgesamt erneut übertreffen können.

Der Titel des Geschäftsberichts 2015 »We Focus. We Grow.« beschreibt, was den Erfolg der LEG ausmacht und was unser Selbstverständnis ist. Die LEG als Marktführerin in Nordrhein-Westfalen setzt mit ihrem führenden Bewirtschaftungskonzept auf eine tiefe Kenntnis der Märkte in NRW und die Nähe zu ihren Kunden. Die regionale Konzentration unseres Wohnportfolios geht einher mit einer führenden Effizienz in der Bewirtschaftung. Gezielte Investitionen mit Augenmaß unterliegen einer hohen Kapitaldisziplin und berücksichtigen die Interessen von Mietern sowie Aktionären. Die Kundenzufriedenheit weiter zu erhöhen ist ein zentrales Anliegen unserer Bewirtschaftungsstrategie. Diesem Anspruch begegnen wir mit einer hohen Motivation und Serviceorientierung unserer Mitarbeiter.

Der Erfolg spiegelt sich in den erfreulichen operativen Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2015 wider: Bezogen auf die vergleichbare Fläche erreichten wir im Berichtsjahr ein Mietwachstum pro qm von +2,7%. Im frei finanzierten Bestand konnten wir sogar ein Wachstum von +3,6% (like-for-like) erzielen und somit erneut die hohe Bewirtschaftungskompetenz der LEG und die Qualität unseres Immobilienportfolios belegen. Die EPRA-Leerstandsquote hat sich, auch aufgrund der erfolgreichen Umsetzung individueller Leerstandskonzepte, auf 2,5% (like-for-like) verringert und somit das niedrige Niveau des Vorjahres noch weiter unterschritten.

Zugleich konnte die LEG ihre Expansionsstrategie weiter kräftig vorantreiben. 2015 haben wir Vereinbarungen über den Erwerb von insgesamt rund 21.000 Wohneinheiten in unseren Kernmärkten abgeschlossen. Einen bedeutenden Anteil davon erzielten wir im November 2015 mit der Einigung zur Übernahme eines Portfolios von rund 13.600 Wohneinheiten. Das ist der größte Zukauf unserer Firmengeschichte. Der Kaufpreis für dieses Portfolio beläuft sich auf rund 600 Mio. Euro. Dies entspricht einer sehr attraktiven Mietrendite von 8%. Damit baut die LEG ihre führende Marktstellung auf dem attraktiven Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalens weiter aus.

Mit der Integration von Akquisitionen vergrößern wir gleichzeitig die Plattform für das Angebot von miernahen Services. So konnte das Multimedia-Geschäft im zweiten Jahr des Bestehens steigende Ergebnisbeiträge aufweisen. Im Januar 2016 startete zudem die Gesellschaft EnergieServicePlus, die wir in Kooperation mit RWE betreiben. Wir arbeiten weiter an der Entwicklung innovativer Konzepte, die sowohl für unsere Mieter als auch für unsere Aktionäre Mehrwert schaffen.

Das dynamische organische und externe Wachstum der LEG, positive Effekte aus gesunkenen Finanzierungskosten sowie unsere strikte Kostendisziplin werden in einer weiteren deutlichen Steigerung unserer finanziellen Kennzahlen sichtbar. Der FFO I, unsere wesentliche finanzielle Kennzahl, konnte so im Geschäftsjahr 2015 um 25,9 % auf 206,0 Mio. Euro zulegen. Pro Aktie stieg der FFO I um 16,1 % auf 3,53 Euro; entsprechend werden unsere Aktionäre auch von einer höheren Dividende profitieren. Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 daher eine Dividende von 2,26 Euro je Aktie vorschlagen. Das ist ein Plus von 15,3 % gegenüber der Ausschüttung im Vorjahr.

Mit der positiven Wertentwicklung des Immobilienportfolios konnte ein weiterer zusätzlicher Wert für unsere Aktionäre geschaffen werden. So konnte der Nettovermögenswert (NAV exklusive Goodwill) mit einem Anstieg von 11,8 % im Jahresvergleich auf 58,92 Euro je Aktie ebenfalls deutlich anziehen. Das Fundament bildet dabei weiterhin eine starke Bilanz mit einem niedrigen Verschuldungsgrad (LTV) von 44,2 %.

Der Kapitalmarkt honoriert die positive Geschäftsentwicklung und die Perspektive für wertsteigerndes Wachstum. Einschließlich der ausgeschütteten Dividende von 1,96 Euro pro Aktie konnte die LEG-Aktie einen Total Return von 25,6 % erzielen. Das Vertrauen des Kapitalmarktes zeigte sich im Übrigen auch in der Resonanz und Unterstützung, die wir im vergangenen Geschäftsjahr bei der Durchführung von zwei Kapitalerhöhungen mit einem Volumen von insgesamt 380 Mio. Euro erfahren durften.

Wir werden unsere fokussierte Wachstumsstrategie weiter entschlossen umsetzen und uns auf das konzentrieren, was wir seit jeher am besten können: unser Wohnungsportfolio kompetent und effizient bewirtschaften, diszipliniert interne und externe Wachstumschancen nutzen sowie innovative miernahe Dienstleistungen weiter ausbauen. Auf diese Weise schaffen wir sichtbaren und nachhaltigen Mehrwert für Mieter, Aktionäre und Kommunen. Für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 gehen wir jeweils von einer weiter dynamischen Gewinnentwicklung aus. Für 2016 erwarten wir einen Anstieg des FFO I auf 254 Mio. Euro bis 259 Mio. Euro (4,05 bis 4,13 Euro pro Aktie) und für 2017 auf 279 Mio. Euro bis 284 Mio. Euro (4,44 bis 4,52 Euro pro Aktie). Die wesentlichen Ergebnistreiber bleiben dabei

eine Fortsetzung des starken organischen Wachstums, die positiven Effekte aus den bereits abgesicherten Akquisitionen und die zusätzlichen positiven Effekte aus unserem Effizienzsteigerungsprogramm. Wir gehen daher davon aus, dass die führende operative Profitabilität weiter ausgebaut und die EBITDA-Marge von 67,3 % in 2015 auf rund 72 % in 2017 weiter ausgebaut werden kann.

Die LEG blickt also sehr zuversichtlich in die Zukunft. Die fundamentalen Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell bleiben weiterhin positiv. Jedoch sehen wir auch Herausforderungen, die auf die gesamte Branche zukommen. Der Wohnungswirtschaft kommt eine zentrale Rolle bei der Integration von Migranten und Flüchtlingen zu. Wir als LEG stellen uns hier auch unserer gesellschaftlichen Verantwortung. Um die anstehenden Aufgaben zu meistern, braucht die Wohnungswirtschaft aber Handlungsspielräume und die Unterstützung der Politik. Bereits bisherige und weitere Verschärfungen des regulatorischen Umfelds werden hier langfristig kontraproduktiv auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wirken.

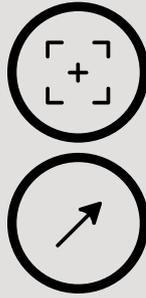
Der wichtigste Erfolgsfaktor der LEG waren auch im vergangenen Jahr unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen gilt unser besonderer Dank! Ihre Loyalität und Leistungsstärke ermöglichen erst die erfolgreiche Umsetzung unserer Wachstumsstrategie. Ebenso bedanken wir uns bei unseren Aktionärinnen und Aktionären für das in uns gesetzte Vertrauen und den intensiven Gedankenaustausch. Wir freuen uns auf unseren weiteren gemeinsamen Weg in eine wachstumsstarke und erfolgreiche Zukunft.

THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender (CEO)

ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand (CFO)

HOLGER HENTSCHEL
Operativer Vorstand (COO)

EQUITY STORY



Fokussierte Strategie spiegelt sich in führender Profitabilität und operativer Performance wider.

Führende operative Profitabilität als Basis für attraktive, wachsende Dividenden

Durch die Marktführerschaft in einer der größten Metropolregionen Europas in Verbindung mit einer hohen Kostendisziplin erzielt die LEG eine führende Effizienz in der Bewirtschaftung. Dies ist das Fundament für attraktive Ausschüttungen mit stabilem Wachstumspotenzial.

72%

PROGNOSE EBITDA-
MARGE 2017

LEG – die Immobilien- experten in NRW: exzellente Vermietungs- ergebnisse mit nachhaltiger Bewirt- schaftungsstrategie

Die LEG kennt ihre Märkte und ihre Kunden. In der Vermietung konnte die LEG sich in den letzten Jahren kontinuierlich besser entwickeln als der Markt. Ein vergleichbares Mietwachstum im nicht preisgebundenen Bestand von 3,6 %, ein niedriger Leerstand von 2,5 % und gleichzeitig eine Investitionsstrategie mit Augenmaß sind Beleg für die Leistungsfähigkeit der LEG.

2,5%

LEERSTANDSQUOTE
(LIKE-FOR-LIKE)

Erfolgreiche Akquisitionsstrategie schafft deutlichen Mehrwert

Seit dem Börsengang Anfang 2013 hat die LEG rund 40.000 Wohneinheiten in ihren Kernmärkten akquiriert. Der Gewinn pro Aktie konnte deutlich gesteigert und gleichzeitig konnte auch eine Belastung des NAV vermieden werden. Die profunde Marktkenntnis und die hohen Synergien der LEG sind dabei wesentliche Erfolgsfaktoren.

25,9%

STEIGERUNG FFO

Niedrige Kapitalkosten langfristig abgesichert

Eine durchschnittliche Kreditlaufzeit der Darlehen von 11 Jahren zu niedrigen Zinskonditionen von durchschnittlich 2,3 % sichern ein hohes Maß an Planbarkeit für das zukünftige Gewinn- und Dividendenwachstum. Die LEG ist durch ihre starke Bilanz und ihre Transparenz am Finanzierungsmarkt ideal positioniert.

2,3%

DURCHSCHNITTLICHE
ZINSKOSTEN

Innovative Dienstleistungen: Ausbau neuer Geschäftsfelder sichert zusätzliches, attraktives Wachstum

Die LEG behauptet eine Innovationsführerschaft im Wohnsektor für den Aufbau neuer mieternaher Dienstleistungen. Das Multimediageschäft, der Einstieg in den Markt für Energiedienstleistungen sowie Pilotprojekte für die Betreuung von Senioren wirken positiv auf die Kundenzufriedenheit und liefern bereits heute einen spürbar positiven Ergebnisbeitrag.

3

NEUE
GESCHÄFTSFELDER

AKTIE

Der deutsche Aktienmarkt konnte in 2015 zulegen, zeichnete sich dabei aber durch eine insgesamt hohe Volatilität aus. So beendete der DAX® das Börsenjahr mit einem Plus von 9,6 %. Nach einer starken Performance zu Jahresbeginn führten im weiteren Verlauf insbesondere die Schuldenkrise in Griechenland und die Konjunkturschwäche in China in Verbindung mit einer Abwertung des Yuan zu teilweise deutlichen Korrekturen. Für die LEG-Aktionäre ergibt sich für 2015 inklusive der gezahlten Dividende eine Rendite von 25,6 %.

In den ersten Monaten des Jahres 2015 wiesen die Aktienmärkte in Deutschland und Europa eine hohe Dynamik auf. Wesentlicher Treiber dieser positiven Entwicklung war die weitere Lockerung der Geldpolitik durch den Start des Anleihekaufprogramms der EZB. Daneben wurden exportorientierte Titel durch den schwächeren Euro begünstigt. In diesem Umfeld erzielte der DAX® am 10. April einen Höchststand von 12.375 Punkten. Der Druck auf die Anleihenmärkte verstärkte sich entsprechend, sodass die Rendite 10-jähriger deutscher Staatsanleihen im selben Monat auf einen Tiefstand von 0,05 % sank.

Bereits im Laufe des zweiten Quartals trübte sich die Stimmung an den Aktienmärkten jedoch deutlich ein. Nach Spekulationen über eine Einigung im Schuldenstreit mit Griechenland sorgte im weiteren Jahresverlauf auch die Verunsicherung über den Eintritt der Zinswende in den USA für große Kursschwankungen. Vor allem schürten jedoch die enttäuschenden Konjunkturdaten in China in Verbindung mit einer Abwertung des Yuan die Befürchtungen einer globalen Konjunkturabkühlung. So führten anhaltende Turbulenzen und ein Crash an den chinesischen Börsen weltweit zu teilweise massiven Kursrückgängen. Auch der zunehmende Verfall des Ölpreises wurde als Signal für eine Verschlechterung der Weltwirtschaft interpretiert.

Der deutsche Aktienmarkt verzeichnete im vergangenen Jahr die höchste Volatilität seit Ende 2011. Im September fiel der DAX® auf ein Jahrestief von 9.428 Punkten und büßte damit vom Jahreshoch innerhalb von fünf Monaten fast 24 % ein. Hier hatte sich auch eine sehr negative Entwicklung von Einzelaktien infolge von unternehmens- und branchenspezifischen Faktoren auf den Gesamtmarkt ausgewirkt. Im Jahresvergleich erzielte der DAX® mit einem Schlusskurs von 10.743 Punkten ein Plus von 9,6 %.

Die deutschen Immobilien-Titel konnten sich den allgemeinen Marktschwankungen nicht entziehen; sie wurden jedoch weiterhin vom anhaltenden Niedrigzinsumfeld begünstigt. So stieg der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index, der die deutschen Immobilienwerte abbildet, um +18,4 %.

LEG-Aktie mit starker Performance in 2015

Die LEG-Aktie erzielte mit einem Schlusskurs von 75,50 Euro einen Kurszuwachs von 21,8 % und übertraf damit neben dem deutschen Gesamtmarkt auch den Vergleichsindex der Peer-Group. Einschließlich der ausgeschütteten Dividende von 1,96 Euro pro Aktie ergibt sich somit für die LEG-Aktionäre eine Gesamrendite von 25,6 %. Das Jahreshoch erreichte die LEG-Aktie am 10. April mit einem Xetra-Schlusskurs von 77,30 Euro. Der Tiefstkurs lag im Juli bei 61,44 Euro.

T2 – Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien	62.769.788
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX , FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes, Stoxx® Europe 600
Stichtagskurs (31. Dezember 2015)	75,50 €
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2015)	4.739,1 Mio. €
Streubesitz (31. Dezember 2015)	100 %
Gewichtung im MDAX (31. Dezember 2015)	3,05 %
Gewichtung im EPRA Europe (31. Dezember 2015)	2,33 %
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (2015)	196.367 Stück
Höchstkurs (2015)	77,30 €
Tiefstkurs (2015)	61,44 €

G1 – Aktienkursentwicklung



Aktienkursentwicklung

Datum	Kurs
01.02.2013	44,00 €
02.01.2015	62,26 €
10.04.2015	77,30 €
08.07.2015	61,44 €
31.12.2015	75,50 €

Aktienkurs 2015 auf 100 indiziert

Investor Relations-Aktivitäten

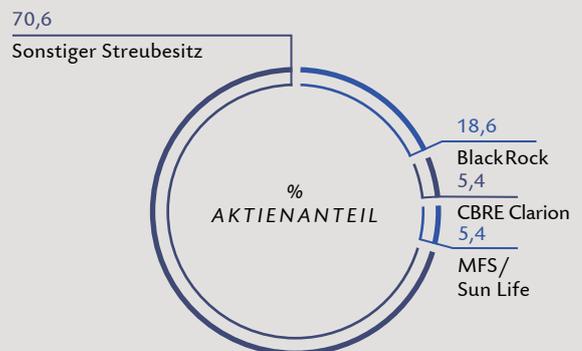
Für die LEG hat die aktive und transparente Kommunikation mit den Investoren einen sehr hohen Stellenwert. Um den persönlichen Dialog zu intensivieren, hat die LEG im Jahr 2015 an rund 40 Tagen an Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen sowie Roadshows an wichtigen internationalen Finanzplätzen durchgeführt. Darüber hinaus haben Vorstand und Investor Relations-Team Investoren in der Düsseldorfer Hauptverwaltung begrüßt und im Rahmen von Property Tours die Immobilienbestände präsentiert.

Aktuell wird die LEG-Aktie von 20 Analysten namhafter Institute aktiv beobachtet. Damit konnte die Coverage im Jahr 2015 weiter ausgeweitet werden. Dies ist auch ein Beleg für das anhaltend große Interesse der Investoren an der LEG-Aktie. Die Einschätzungen der Analysten zur zukünftigen Entwicklung der LEG-Aktie sind überwiegend positiv. Zum Stichtag 31. Dezember 2015 lag der Mittelwert der Kursziele bei 78 Euro. Eine aktuelle Übersicht der Analystenempfehlungen und Kursziele steht auf der LEG-Website unter www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/aktie/analystenempfehlung/zur-Verfuegung.

Stellenwert der LEG-Aktie weiter gestiegen

Die positive Kursentwicklung und die Emission neuer Aktien hatte auch eine höhere Gewichtung der LEG-Aktie in den relevanten Benchmark-Indizes zur Folge. So stieg die Gewichtung im deutschen Midcap-Index MDAX® von 2,66% im Vorjahr auf 3,05% im Dezember 2015. Im EPRA Europe-Index wurde die LEG-Aktie zum Jahresende 2015 mit 2,33% gewichtet (Vorjahr: 2,21%).

G2 – Aktionärsstruktur



Kapitalerhöhungen erfolgreich platziert

Das Vertrauen des Kapitalmarkts in die Wachstumsstrategie der LEG spiegelte sich auch in der erfolgreichen Durchführung von zwei Kapitalerhöhungen wider: Am 12. November konnte LEG im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens nach Börsenschluss 4.510.000 neue Aktien bei institutionellen Investoren zum Preis von 68,00 Euro je Aktie platzieren. Dies entsprach einem Abschlag auf den Xetra-Schlusskurs von 3,2%. Der Bruttoemissionserlös von 306,7 Mio. Euro war für den Erwerb eines Portfolios mit rund 13.600 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen bestimmt.

Bereits am 23. Juni 2015 hatte LEG zur teilweisen Finanzierung einer weiteren Akquisition von 3.500 Wohneinheiten eine maßgeschneiderte Kapitalerhöhung in einem beschleunigten Orderbuch-Verfahren durchgeführt und 1.196.344 neue Aktien zu je 61,54 Euro bei institutionellen Investoren platziert. Daraus ergab sich ein Bruttoemissionserlös von 73,6 Mio. Euro.

PORTFOLIO

Das Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 31. Dezember 2015 108.916 Wohneinheiten, 1.053 Gewerbeeinheiten sowie 26.840 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 im Durchschnitt sieben Wohneinheiten umfassenden Gebäude erstrecken sich über drei Geschosse.

108.916

WOHNEINHEITEN

+3,6%

MIETWACHSTUM LIKE-FOR-LIKE
IM FREI FINANZIERTEN BEREICH

+4,8%

WERTZUWACHS DES
IMMOBILIENPORTFOLIOS

Die LEG in Nordrhein-Westfalen nach Marktsegmenten



Akquisitionen der LEG

T3 – Akquisitionen 2015

Wohneinheiten	Wesentliche Standorte	Wirtschaftlicher Übergang	Nettokaltmiete	Leerstandsquote
713	Köln, Leverkusen, Sankt Augustin	Juni 2015	5,33 €	2,9%
3.539	Bielefeld, Detmold	Januar 2016	5,19 €	3,6%
2.037	Duisburg, Essen	Januar 2016	5,04 €	6,7%
13.570	Gelsenkirchen, Bergkamen, Marl, Herne	April 2016	4,86 €	5,3%
1.291	Siegen	Januar / Juli 2016	5,16 €	17,3%

Portfoliosegmentierung

Das LEG-Portfolio lässt sich mithilfe eines Scoring-systems in drei Marktcluster aufteilen: Wachstumsmärkte, Stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen.

Das Scoring-System wird in einem Dreijahresturnus aktualisiert. Für die Aktualisierung zum 31. Dezember 2015 wurden Datengrundlagen genutzt, die der LEG aufgrund der Zusammenarbeit mit der INWIS Forschung & Beratung GmbH sowie CBRE zur Verfügung stehen.

Die zugrunde gelegten Indikatoren basieren 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 Markt-Clusterung erfolgt flächendeckend auf Landkreisebene und umfasst auch jene Kreise, in denen kein LEG-Bestand vorhanden ist.

Die wachstumsstarken Regionen liegen im Rheinland sowie rund um die westfälischen Oberzentren Münster, Bielefeld und Paderborn.

Die Kernstädte des Ruhrgebietes – Essen und Dortmund – sind ebenso dem Cluster der Stablen Märkte zugeordnet wie die Gebiete Bergisches Land und Siegerland sowie die westfälischen Regionen Hamm und Unna.

T4 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	31.12.2015				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %
WACHSTUMSMÄRKTE	37.329	34,3	2.466.722	5,76	1,2
Kreis Mettmann	8.160	7,5	565.696	5,84	1,1
Münster	6.076	5,6	403.461	6,20	0,2
Düsseldorf	3.503	3,2	227.096	6,32	0,8
Sonstige Standorte	19.590	18,0	1.270.469	5,47	1,6
STABILE MÄRKTE	40.523	37,2	2.597.195	4,92	2,6
Dortmund	12.439	11,4	813.340	4,80	1,5
Mönchengladbach	6.037	5,5	382.442	5,05	1,5
Hamm	3.974	3,6	239.782	4,76	1,4
Sonstige Standorte	18.073	16,6	1.161.631	5,00	3,9
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	29.607	27,2	1.818.825	4,83	4,8
Kreis Recklinghausen	6.554	6,0	408.611	4,83	6,3
Duisburg	6.519	6,0	403.003	5,02	4,2
Märkischer Kreis	4.679	4,3	287.067	4,62	2,7
Sonstige Standorte	11.855	10,9	720.144	4,81	5,1
AUSSERHALB VON NRW	1.457	1,3	96.230	5,49	0,7
GESAMT	108.916	100,0	6.978.972	5,21	2,6

Die Märkte mit höheren Renditen konzentrieren sich halbkreisförmig ausgehend vom Kreis Lippe und Höxter über den Hochsauerlandkreis und den Märkischen Kreis bis zur Stadt Hagen. Darüber hinaus sind die Ruhrgebietsstädte Duisburg, Gelsenkirchen, Bochum und Herne sowie der Kreis Recklinghausen diesem Cluster zugeordnet.

In der aktualisierten Portfoliosegmentierung wurde bei folgenden Standorten eine veränderte Zuord-

nung vorgenommen: Die vorherigen Stablen Märkte Bielefeld, Leverkusen sowie der Kreis Soest werden nun als Wachstumsmärkte klassifiziert. Der Kreis Unna, der zuvor ein Markt mit höherer Rendite war, wird nun als Stabiler Markt eingestuft und die ehemals Stablen Märkte Bochum, Bottrop sowie der Kreis Lippe werden nun dem Segment Märkte mit höheren Renditen zugeordnet. Insgesamt ergibt sich durch die Aktualisierung in der Nettobetrachtung eine Hochstufung von 5.250 Wohneinheiten.

WACHSTUMSMÄRKTE

STABILE MÄRKTE

MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN

Wachstumsmärkte zeichnen sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung, günstige Haushaltsprognosen und eine nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage aus.

Stabile Märkte sind hinsichtlich ihrer demografischen und sozio-ökonomischen Entwicklung heterogener als Wachstumsmärkte, die wohnungswirtschaftliche Attraktivität ist im Durchschnitt solide bis hoch.

Märkte mit höheren Renditen unterliegen grundsätzlich einem größeren Risiko von Bevölkerungsrückgängen. In diesen räumlichen Teilmärkten wird es jedoch bei hoher Vor-Ort-Präsenz, attraktiven Mikrostandorten und guter Marktdurchdringung weiterhin Chancen für attraktive Renditen geben.

31.12.2014							Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like (31.12.2015)
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		
36.827	34,4	2.423.628	5,62	1,3	2,6		-10
8.248	7,7	571.548	5,70	1,4	2,5		-20
6.098	5,7	404.555	6,06	0,3	2,3		-10
3.542	3,3	228.960	6,06	0,7	4,6		20
18.939	17,7	1.218.564	5,36	1,7	2,3		-10
39.389	36,8	2.527.601	4,79	3,2	2,5		-50
12.554	11,7	821.009	4,71	2,2	1,8		-70
6.050	5,7	383.259	4,87	2,6	3,6		-110
3.975	3,7	239.894	4,60	1,9	3,5		-40
16.810	15,7	1.083.439	4,86	4,4	2,4		-10
28.831	27,0	1.772.393	4,71	4,8	2,7		10
6.567	6,1	410.197	4,72	6,3	2,3		10
5.697	5,3	353.197	4,92	3,6	3,0		80
4.679	4,4	287.067	4,52	2,7	2,4		0
11.888	11,1	721.933	4,68	5,3	2,8		-20
1.914	1,8	131.056	5,05	1,4	3,0		-100
106.961	100,0	6.854.678	5,07	2,8	2,7		-20

Performance des LEG-Portfolios Operative Entwicklung (Mieten, Leerstandsquote)

Im Geschäftsjahr 2015 konnte die LEG erneut ein dynamisches Mietwachstum verzeichnen. Die Ist-Miete je qm auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) stieg im Vorjahresvergleich um 2,7 % von 5,08 Euro auf 5,21 Euro.

Im frei finanzierten Segment konnte im selben Zeitraum eine Steigerung von 3,6 % auf 5,51 Euro je qm (like-for-like) erzielt werden. Die positive Entwicklung wird in allen Marktsegmenten sichtbar: In den Wachstumsmärkten stieg die Miete je

qm zum 31. Dezember 2015 um 3,6 % auf 6,25 Euro (like-for-like). In den Stablen Märkten beträgt der Mietzuwachs pro qm 3,5 % auf 5,13 Euro (like-for-like). Im Marktsegment mit höheren Renditen konnte eine Steigerung der Mieten um 3,3 % auf 5,02 Euro (like-for-like) realisiert werden.

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen ist die durchschnittlich erzielte Miete im Jahresvergleich um 0,7 % auf 4,66 Euro je qm (like-for-like) gestiegen.

+ 2,7 %

MIETWACHSTUM LIKE-FOR-LIKE

T5 – Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte		Stabile Märkte	
		31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Wohnungen preisgebunden					
Anzahl		13.002	12.666	14.200	15.386
Fläche	qm	914.382	887.954	963.193	1.036.205
Ist-Miete	€/qm	4,94	4,91	4,57	4,51
EPRA-Leerstandsquote	%	0,7	1,0	2,5	3,0
Wohnungen frei finanziert					
Anzahl		24.327	24.161	26.323	24.003
Fläche	qm	1.552.340	1.535.673	1.634.003	1.491.396
Ist-Miete	€/qm	6,24	6,04	5,13	4,98
EPRA-Leerstandsquote	%	1,4	1,4	2,6	3,3
Wohnungen gesamt					
Anzahl		37.329	36.827	40.523	39.389
Fläche	qm	2.466.722	2.423.628	2.597.195	2.527.601
Ist-Miete	€/qm	5,76	5,62	4,92	4,79
EPRA-Leerstandsquote	%	1,2	1,3	2,6	3,2
Gewerbe gesamt					
Anzahl					
Fläche	qm				
Garagen und Stellplätze gesamt					
Anzahl					
Sonstiges gesamt					
Anzahl					

Die erfolgreiche Bewirtschaftungsstrategie und die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum haben per 31. Dezember 2015 auch zu einem weiteren Anstieg der Vermietungsquote auf 97,5 % (like-for-like) geführt. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen beläuft sich damit auf 2.701 Einheiten (like-for-like) und unter Berücksichtigung der Akquisitionen auf 2.799 Einheiten (absolut).

(like-for-like). Dabei unterstreichen die Standorte Dortmund und Mönchengladbach mit niedrigen Leerstandsquoten von 1,5 % (like-for-like) die Attraktivität der LEG-Wohnungen in diesem Marktsegment. Die Märkte mit höheren Renditen wiesen eine nahezu stabile Vermietungsquote von 95,2 % (like-for-like) auf.

In den Wachstumsmärkten waren die LEG-Bestände zum Jahresende 2015 zu 98,8 % (like-for-like) vermietet. Erfreulich entwickelte sich auch die Vermietungsquote in den Stablen Märkten mit einem Anstieg von 50 Basispunkten auf 97,4 %

97,5 %

VERMIETUNGSQUOTE LIKE-FOR-LIKE

	Märkte mit höheren Renditen		Außerhalb von NRW		Gesamt	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	7.289	7.653	108	120	34.599	35.825
qm	481.227	509.967	8.824	9.809	2.367.626	2.443.935
€/qm	4,33	4,27	4,37	4,31	4,67	4,61
%	5,4	5,2	0,0	1,6	2,3	2,7
	22.318	21.178	1.349	1.794	74.317	71.136
qm	1.337.598	1.262.426	87.405	121.247	4.611.346	4.410.742
€/qm	5,01	4,88	5,60	5,11	5,48	5,33
%	4,6	4,6	0,8	1,3	2,7	2,8
	29.607	28.831	1.457	1.914	108.916	106.961
qm	1.818.825	1.772.393	96.230	131.056	6.978.972	6.854.678
€/qm	4,83	4,71	5,49	5,05	5,21	5,07
%	4,8	4,8	0,7	1,4	2,6	2,8
					1.053	1.059
qm					183.440	195.572
					26.840	26.695
					1.526	1.240

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Wohnimmobilien-Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 6,9 % (Mietmultiplikator 14,5x). Die Bewertung des Wohnportfolios entspricht einer anfänglichen Nettomietrendite gemäß EPRA-Definition (net initial yield) von 5,5 %.

Investitionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 114,2 Mio. Euro bzw. 16,1 Euro je qm für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen aufgewandt (Vorjahr: 89,1 Mio. Euro bzw. 13,8 Euro je qm). Von den Gesamtaufwendungen entfielen

59,8 Mio. Euro auf wertsteigernde, aktivierbare Investitionen (Vorjahreszeitraum 43,4 Mio. Euro) und 54,4 Mio. Euro auf Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahreszeitraum 45,7 Mio. Euro). Damit beträgt die Aktivierungsquote 52,4 % (Vorjahreszeitraum 48,7 %).

Zu den größten Investitionen im Jahr 2015 zählt die Fortsetzung der energetischen Sanierung der Gebäudehüllen in Monheim. Besonders zu erwähnen ist auch die im vierten Quartal 2015 eingeleitete Modernisierung der Gebäudetechnik innerhalb der denkmalgeschützten Reutersiedlung in Bonn. Diese Maßnahme stellt den Auftakt für die dort bis 2017 geplanten und mit besonderer Umsicht auszuführenden Revitalisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von rund 1,5 Mio. Euro dar.

T6 – 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	37.329	2.855	47	1.157	17,1x	171	3.025
Kreis Mettmann	8.160	613	10	1.085	15,8x	64	677
Münster	6.076	564	9	1.399	18,9x	37	601
Düsseldorf	3.503	311	5	1.394	18,5x	19	331
Sonstige Standorte	19.590	1.366	22	1.072	16,7x	50	1.417
STABILE MÄRKTE	40.523	1.937	32	745	13,1x	89	2.025
Dortmund	12.439	639	10	782	13,9x	36	675
Mönchengladbach	6.037	286	5	747	12,9x	9	295
Hamm	3.974	159	3	660	11,7x	3	162
Sonstige Standorte	18.073	852	14	736	12,9x	40	893
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	29.607	1.219	20	668	12,2x	37	1.256
Kreis Recklinghausen	6.554	291	5	676	12,7x	15	306
Duisburg, Stadt	6.519	287	5	708	12,4x	10	298
Märkischer Kreis	4.679	172	3	600	11,2x	2	174
Sonstige Standorte	11.855	469	8	669	12,3x	9	479
NRW-PORTFOLIO	107.459	6.011	99	872	14,5x	296	6.307
Portfolio außerhalb NRW	1.457	91	1	943	14,5x	1	92
GESAMTPORTFOLIO	108.916	6.102	100	873	14,5x	297	6.399
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							203
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							26
Vorräte (IAS 2)							4
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
GESAMTBILANZ³							6.635

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, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten: 6,7 Mio. Euro.



**WE
FOCUS.**

**WE
GROW.**



VORSTANDSINTERVIEW

Mit ihrem regional fokussierten Portfolio baute die LEG ihre führende operative Performance und Profitabilität auch 2015 weiter aus. Die Fortsetzung der Stand-alone-Strategie wird vom Kapitalmarkt begrüßt und das Wachstum der LEG schreitet kontinuierlich voran. Diese erfreuliche Bilanz zieht der Vorstand der LEG für das vergangene Jahr, ist sich aber auch der Herausforderungen bewusst, die auf das Unternehmen und die gesamte Wohnungswirtschaft zukommen werden. Im Interview blicken die Vorstände Thomas Hegel (CEO), Eckhard Schultz (CFO) und Holger Hentschel (COO) auf das vergangene Geschäftsjahr zurück und stehen Rede und Antwort zur strategischen Ausrichtung des Unternehmens.

2015 GAB ES VIEL BEWEGUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT. STICHWORT KONSOLIDIERUNG. WAS IST IHR RESÜMEE?

THOMAS HEGEL Zunächst einmal: Wir sind sehr zufrieden damit, wo wir jetzt stehen. Im vergangenen Jahr gab es tatsächlich besonders viel Bewegung im Wohnimmobilienmarkt – und die LEG befand sich mittendrin. Im Interesse unserer Aktionäre haben wir strategische Optionen geprüft, letztendlich hat sich der Kapitalmarkt jedoch dafür ausgesprochen, dass wir unsere erfolgreiche Wachstumsstrategie auf bewährter Stand-alone-Basis weiter konsequent fortsetzen. Unabhängig davon, wie sich die Wettbewerbsstruktur entwickelt: Die LEG ist ein wirtschaftlich starkes Unternehmen mit einem sehr soliden Fundament – und so gehen wir gestärkt in ein weiteres Jahr.

WELCHES FEEDBACK BEKOMMEN SIE VOM KAPITALMARKT?

ECKHARD SCHULTZ Wir führten im abgelaufenen Geschäftsjahr viele intensive Gespräche mit Investoren und Analysten. Dabei erhielten wir ein überaus positives Feedback zu unserer Strategie und unserer Geschäftsentwicklung. Wir zeichnen uns mit unserem regional fokussierten Wohnungsportfolio und durch unsere führende operative Performance sowie Profitabilität aus. Unsere Akquisitionen schaffen mit hohem Synergiepotenzial deutlich sichtbaren Mehrwert bei vergleichbar geringem Risiko – das rechnen uns die Investoren hoch an.

Mit dem Börsengang hat die LEG von Anfang an auf eine offene und faire Kommunikation gesetzt. Diese Transparenz gewinnt am Kapitalmarkt zunehmend an Bedeutung und wird auch entsprechend honoriert. Das bestätigt uns auf unserem Weg.

Das Vertrauen des Kapitalmarkts in uns und unsere Leistungsfähigkeit wird schließlich auch durch die beiden Kapitalerhöhungen untermauert, mit welchen wir im vergangenen Jahr rund 380 Mio. Euro eingenommen haben.

WIE POSITIONIERT SICH DIE LEG – NEBEN TRANSPARENTEM HANDELN – IM MARKT? WAS UNTERSCHIEDET SIE VON IHREN WETTBEWERBERN?

THOMAS HEGEL Die LEG verfügt über eine einzigartige Unternehmenskultur und setzt stark auf Flexibilität. Wir sind so aufgestellt, dass wir uns kontinuierlich aus uns selbst heraus weiterentwickeln. Das klingt vielleicht zunächst befremdlich, schließlich sind wir eine ehemalige Landesentwicklungsgesellschaft. Aber genau das ist der Punkt: Als früheres Landesunternehmen waren wir im Zuge der Privatisierung gezwungen, uns radikal zu verändern. Dieses Momentum haben wir beibehalten. Denn in den Folgejahren sind wir enorm gewachsen. Zugleich waren und sind wir uns unserer Verantwortung für Kunden und Mitarbeiter stets bewusst. Diese Eigenschaften werden am Kapitalmarkt überaus geschätzt, und deshalb stehen wir heute besser da als je zuvor.

AUF EINEN EINFACHEN NENNER GEBRACHT:
WOFÜR STEHT DIE LEG?

THOMAS HEGEL Es ist unser oberstes Ziel, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Dazu setzen wir auf organisches und externes Wachstum mit einer effizienten Bewirtschaftung sowie auf den Ausbau der mieternahen Dienstleistungen. Dazu kommen eine außerordentlich starke Bilanz und eine weiterhin defensive Finanzierungsstrategie. Kurzum: Wir wollen unsere führende Kosteneffizienz und Profitabilität ausbauen und so weiter wertsteigernd wachsen.

HOLGER HENTSCHEL Aufgrund unserer breiten Marktaufstellung kennt keiner den Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen so gut wie wir. Nur deshalb können wir an jedem Standort passgenau die richtige Miete erzielen. Zugekaufte Wohnungsbestände können wir vom ersten Tag an gewinnbringend integrieren, weil wir mit unseren erfahrenen Mitarbeitern und unseren Services überall bereits vor Ort sind. Auch relatives Neuland, wie innovative Mehrwertdienstleistungen, zum Beispiel im Energiesektor, können wir so erfolgreich bespielen, weil wir unsere Märkte und die Bedürfnisse unserer Kunden kennen.

»Wir wollen unsere führende
Kosteneffizienz und
Profitabilität ausbauen und so weiter
wertsteigernd wachsen.«

THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender (CEO)





»Bei leicht unterbewirtschafteten Beständen können wir mit gezielten Investitionen, Mietanpassungen und Leerstandsmanagement weiteres Wertsteigerungspotenzial heben.«

ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand (cfo)

SIE HABEN 2015 DEN ZUKAUF EINES PAKETS VON 13.600 WOHNUNGEN VEREINBART. BRINGT DAS DIE LEG AN IHRE GRENZEN?

ECKHARD SCHULTZ Wir besitzen die organisatorische und die finanzielle Schlagkraft, um solche Ankäufe zu tätigen – auch in Zukunft. Wie bisher gehen wir dabei Schritt für Schritt vor. Unser sehr solides finanzielles Fundament ist dafür die starke Basis. Wir genießen großes Vertrauen am Kapitalmarkt und auch bei den Banken. Wir können so Eigen- sowie Fremdkapital für unseren Wachstumskurs zu günstigen Konditionen aufnehmen. Zudem steht uns mit dem Investment-grade-Rating Baa1 durch Moody's grundsätzlich die Möglichkeit offen, weitere Finanzierungsinstrumente, wie zum Beispiel Anleihen, zu nutzen. Unsere Flexibilität hat sich dadurch weiter erhöht.

HOLGER HENTSCHEL Darüber hinaus haben wir inzwischen viel Erfahrung in der Integration von Beständen erworben. Allein in den letzten drei Jahren kauften wir rund 40.000 Wohneinheiten. Das ist natürlich kein Selbstläufer, aber unsere erprobten Strukturen und erfahrenen Mitarbeiter können das. In unseren akquirierten Beständen konnten wir mit unserer führenden Bewirtschaftungsplattform die Leerstände senken und dabei mit unserem Produktangebot auch höhere Mieten erzielen. So haben wir zusätzliche Werte geschaffen. Neben der Integration neuer Bestände konnten wir zusätzlich die Kennzahlen des bestehenden Portfolios seit 2009 kontinuierlich verbessern. Dies ist ein Beleg für die Leistungsfähigkeit unserer Bewirtschaftungsplattform.

DIE MESSLATTE WURDE MIT DIESEM GRÖSSTEN ZUKAUF DER FIRMENGESCHICHTE SEHR HOCH GELEGT. IST DIESE DIMENSION VON NUN AN STANDARD FÜR DIE LEG?

THOMAS HEGEL Nein, das ist nicht die Regel – aber muss auch nicht die Ausnahme bleiben. Wir stehen grundsätzlich weiterhin zu unserem jährlichen Akquisitionsziel von 5.000 Wohneinheiten. Aber wenn ein Portfolio auf dem Markt ist, das im Hinblick auf Qualität, Preis und Vereinbarkeit zu unserer regionalen Ausrichtung passt, dann werden wir zugreifen. Wir wollen nicht um jeden Preis wachsen, sondern Wachstum muss für uns immer mit Wertsteigerung einhergehen.

ECKHARD SCHULTZ Und diese Akquisitionsstrategie wird vom Kapitalmarkt hoch geschätzt: Wir schaffen unmittelbaren Mehrwert. Dafür haben wir strenge Akquisitionskriterien formuliert. Unsere Ankäufe steigern den FFO pro Aktie unmittelbar und gleichzeitig vermeiden wir eine Verwässerung des Net Asset Value. Über Skaleneffekte erhöhen wir unsere operative Effizienz.

NICHT JEDES HAUS IM EINGEKkauFTEN PORTFOLIO IST EINE CASH-COW. WIE GEHEN SIE DAMIT UM?

ECKHARD SCHULTZ Alle Akquisitionen müssen bei uns diese strengen Ankaufskriterien erfüllen. Seit dem Börsengang 2013 haben wir rund 40.000 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen anfänglichen FFO-Rendite von über 8 % erworben. Bei allen Zukäufen handelte es sich um Off-Market-Transaktionen in unseren Kernmärkten, die über ein hohes Synergiepotenzial verfügten. Das von Vonovia verkaufte Wohnungspaket mit 13.600 Einheiten konnten wir mit einer sehr attraktiven Mietrendite von 8 % erwerben.

Der Standard der Wohneinheiten darf beim Ankauf durchaus etwas unterhalb des LEG-Standards liegen. Bei leicht unterbewirtschafteten Beständen können wir mit gezielten Investitionen, Mietanpassungen und Leerstandsmanagement weiteres Wertsteigerungspotenzial heben. Hier sind wir sehr erfolgreich unterwegs. Unsere tiefe Marktkenntnis hilft uns, dieses Potenzial beim Ankauf richtig einzuschätzen.

HOLGER HENTSCHEL Genau hier setzt auch unser Quartiermanagement an. Wir kümmern uns nicht nur um Bausubstanz und Energetik, wir setzen auch bei den Menschen an. Mit unserem Engagement, das sich zum Beispiel durch bis zu 150 Mieterfeste, Ferienfreizeiten für Kinder und die kompetenten Ansprechpartner vor Ort zeigt, schaffen wir Gemeinschaften und stärken unsere Nachbarschaften. Neue Mieter werden behutsam in die bestehenden Gemeinschaften integriert.

NRW IST EIN HETEROGENER MARKT. SIE FOKUSSIEREN SICH BEI IHREN ANKÄUFEN AUF NRW UND ANGRENZENDE GEBIETE – SIND SIE DER NRW-SPEZIALIST?

THOMAS HEGEL Ganz klar: ja. Nordrhein-Westfalen, eine der größten Metropolregionen Europas, ist unser Kernmarkt, und den kennen wir besser als jeder andere Wohnungsanbieter. Mit unserem umfassenden Know-how setzen wir differenzierte Wachstums- und Mieterhöhungsstrategien um. Das bedeutet, dass wir unsere Aktivitäten bis auf Straßenebene herunterbrechen und so für jeden Markt die geeigneten Maßnahmen umsetzen.

ECKHARD SCHULTZ Diese starke lokale Marktstellung ist zudem ein zentraler Hebel für Effizienzvorteile in der Bewirtschaftung – das beweisen unsere Zahlen. LEG zeichnet sich so durch eine führende operative Performance und Profitabilität im deutschen Wohnimmobilienmarkt aus.

SIE BIETEN IHREN MIETERN SCHON SEIT LÄNGEREM MEHRWERTDIENSTLEISTUNGEN. WAS HEISST DAS GENAU?

HOLGER HENTSCHEL Wir bieten unseren Mietern mehr als nur eine Wohnung. Über unsere Kooperation mit dem Kabelnetzbetreiber Unitymedia offerieren wir ihnen maßgeschneiderte TV- und Internetlösungen. Zusammen mit dem erfahrenen Anbieter von Sozialdiensten K&S haben wir das „VitalLokal“ ins Leben gerufen. Dort können Senioren Services nutzen, wie zum Beispiel Pflegedienste, Car-Sharing und das Angebot einer Begegnungsstätte. Ein wichtiger Schritt zu mehr Dienstleistung war die Gründung der EnergieServicePlus (ESP). Gemeinsam mit RWE haben wir eine Gesellschaft gegründet, die sich um die komplette energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien kümmert. Dieses innovative Geschäftsmodell ist aus Sicht der LEG sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvoll und entspricht zudem den aktuellen Zielsetzungen und den politischen Vorgaben im Bereich Energiemanagement.

ECKHARD SCHULTZ Die EnergieServicePlus erwirtschaftet seit der Gründung 2015 positive Ergebnisse und kann die Investitionen in voller Höhe über den operativen Cashflow und die Aufnahme von Fremdkapital finanzieren – es sind keine Investitionskostenzuschüsse durch die Gesellschafter nötig. Kosteneinsparungen, Effizienzsteigerungen und Synchronisierung von Prozessen innerhalb der ESP werden zu spürbaren FFO-Zuflüssen bei der LEG führen. Das ist ein ganz neuer Werthebel, den wir uns hier zunutze machen. Neben unseren Mietern profitieren so auch unsere Aktionäre vom Ausbau der miernahen Dienstleistungen.

MIETER WOLLEN BETREUT UND BERATEN WERDEN – NICHT NUR IN BEZUG AUF DIE NEUEN DIENSTLEISTUNGEN. WIE STELLEN SIE SICH DARAUF EIN?

HOLGER HENTSCHEL Unser Anspruch an uns selbst und einen idealen Kundenservice ist hoch. Unsere flächendeckende Vor-Ort-Präsenz ist da schon mal ein großer Pluspunkt. Ebenso wie unsere kostenlose 24-Stunden-Service-Hotline, die allen Mietern an sieben Tagen in der Woche zur Verfügung steht. Und trotzdem gibt es immer noch Optimierungspotenzial. Deshalb haben wir im Geschäftsjahr 2015 ein Projekt zur Reorganisation unserer operativen Bereiche auf den Weg gebracht. Durch die Einrichtung sogenannter Service-Center, die zukünftig alle eingehenden Kundenkontakte bündeln und koordinieren sollen, wollen wir im Laufe dieses Jahres die Erreichbarkeit unserer Mitarbeiter verbessern, die Reaktionszeit auf Anfragen verringern und so die Zufriedenheit unserer Kunden weiter deutlich steigern.

DAS SIND SERVICES FÜR DIE MIETER. WAS TUN SIE FÜR IHRE ANDEREN „KUNDEN“, DIE AKTIONÄRE?

ECKHARD SCHULTZ Letztlich zahlt jede Serviceleistung für den Mieter auch auf unseren Erfolg am Kapitalmarkt ein. Zufriedene Mieter bleiben bei uns wohnen, und eine geringe Fluktuation senkt unsere Kosten. Aber das ist natürlich nur ein Baustein. Seit unserem Börsengang überzeugen wir mit einer starken Geschäftsentwicklung. Der FFO I ist signifikant auf 206 Mio. Euro angestiegen, und unser EPRA-NAV konnte ebenfalls sehr deutlich auf 58,92 Euro pro Aktie zulegen. Wir schütten nachhaltig rund 65 % des FFO I an unsere Anteilseigner aus. Mit unserem Ausblick für 2016 und 2017 stellen wir bereits heute eine weiter dynamische Gewinn- und Dividendenentwicklung in Aussicht.

APROPOS EINSPARUNGEN: IM VERGANGENEN JAHR KÜNDIGTEN SIE EINSPARUNGEN IN HÖHE VON 5 MIO. EURO AN. WAS IST DARAUS GEWORDEN?

ECKHARD SCHULTZ Wir waren zunächst davon ausgegangen, dass wir nach einer intensiven Überprüfung aller internen Prozesse und Strukturen bis 2016 zusätzliche jährliche Kosteneinsparungen von mindestens 5 Mio. Euro realisieren können. Tatsächlich kommen wir mit dem

laufenden Effizienzsteigerungsprogramm jedoch besser voran als erwartet. Daher konnten wir das Kosteneinsparungsziel weiter anheben – auf insgesamt 10 Mio. Euro. Wir erwarten, dass die Einspar-effekte im Geschäftsjahr 2017 im vollen Umfang sichtbar werden. Infolge dessen konnten wir auch das Ziel für die EBITDA-Marge 2017 von 71 % auf 72 % anheben.

SETZEN SIE AUCH WEITER AUF LANGFRISTIGE FINANZIERUNGEN?

ECKHARD SCHULTZ Unsere defensive und langfristig gesicherte Finanzierungsstruktur mit einem ausgewogenen Fälligkeitsprofil ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Equity Story. Im letzten Jahr haben wir 900 Mio. Euro refinanziert und konnten damit unser Fälligkeitsprofil auf durchschnittlich 11 Jahre verlängern. Trotz der volatilen Märkte und der Tatsache, dass die langfristigen Zinsen, nach einem Rekordtief, während der Refinanzierungsphase anzogen, haben wir unsere Ziele erreicht. Das heißt, wir konnten unsere durchschnittlichen Zinskosten deutlich von 2,8 % auf unter 2,3 % senken. Durch die aktuell sehr attraktiven Finanzierungsangebote für unsere Akquisitionen erwarten wir ein weiteres Absinken der durchschnittlichen Finanzierungskosten.

AUCH MITARBEITER SCHÄTZEN KONTINUITÄT. WIE IST DAS ECHO AUS DEN EIGENEN REIHEN?

THOMAS HEGEL Lassen Sie es mich so sagen: Unsere Mannschaft weiß, wie wichtig eine gesunde Weiterentwicklung ist, und trägt die LEG-Strategie. Ich weiß, dass unsere Mitarbeiter ein bewegtes und auch forderndes Jahr hinter sich haben. Aber wir, der Vorstand und die gesamte Führungsmannschaft der LEG, haben uns stets für eine offene Kommunikation und größtmögliche Transparenz eingesetzt. Vertrauen ist ein wichtiger Faktor und bei der LEG in hohem Maße zu finden. Unsere Mitarbeiter sind flexibel und haben in der Vergangenheit schon einige anspruchsvolle Zeiten erlebt – denken Sie nur an die Privatisierung und den Börsengang.

Auf dem Erreichten würde sich vielleicht so mancher ausruhen, aber wir sind umtriebiger denn je: Wir optimieren, modernisieren, integrieren – nicht nur Bestände, sondern auch Prozesse. Die Flexibilität unserer Mitarbeiter ist ein hohes Gut, auf das wir uns verlassen können.



»Durch die Einrichtung sogenannter Service-Center, die zukünftig alle eingehenden Kundenkontakte bündeln und koordinieren sollen, wollen wir im Laufe dieses Jahres die Erreichbarkeit unserer Mitarbeiter verbessern, die Reaktionszeit auf Anfragen verringern und so die Zufriedenheit unserer Kunden weiter deutlich steigern.«

HOLGER HENTSCHEL
Operativer Vorstand (COO)

WAS TUN SIE FÜR IHRE MITARBEITER BEZIEHUNGSWEISE WAS BIETEN SIE BEWERBERN?

THOMAS HEGEL Viel. Neben einer ausgeprägten Unternehmenskultur, die sowohl Sicherheit als auch Raum für Wandel bietet, interessieren wir uns für die Meinung unserer Mitarbeiter und reagieren darauf. Wir führen einen offenen Mitarbeiterdialog, haben das 360-Grad-Feedback eingeführt und setzen auf eine individuelle Personalentwicklung. Wir nahmen 2014 an der Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ teil und arbeiteten die Ergebnisse in interdisziplinären Workshops auf. Das zeigt klar, wie intensiv wir daran arbeiten, die Anregungen unserer Mitarbeiter umzusetzen. Wir wissen, dass die Mitarbeiter das Kapital unseres Unternehmens sind, und tun deshalb viel für sie. Und das gilt nicht nur für aktuelle „LEGLer“, sondern auch für zukünftige Mitarbeiter beziehungsweise Bewerber. Durch professionelles Employer Branding tragen wir das nach außen, was wir schon lange wissen: Wir bieten mehr als ein Dach über dem Job!



DIE TATSACHE, DASS DEUTSCHLAND EIN ZENTRALER ANLAUFPUNKT FÜR FLÜCHTLINGE AUS KRISENGEBIETEN GEWORDEN IST, BESCHÄFTIGT AUCH DIE LEG – INWIEFERN?

HOLGER HENTSCHEL Wir haben bereits rund 1.300 Wohnungen an Flüchtlinge vermieten können. Aber es gilt nicht nur Wohnraum bereitzustellen, es müssen auch entsprechende integrative Maßnahmen wie Sprachkurse oder die Unterstützung beim Besuch von Ämtern verstärkt angeboten werden. Als verlässlicher Partner der Kommunen trägt die LEG bereits seit vielen Jahren soziale Verantwortung und betreibt professionelles Quartiermanagement für verschiedene Mieterzielgruppen. Schließlich haben bei uns Menschen aus rund 120 unterschiedlichen Nationen ein Zuhause.

Nicht nur für die LEG, sondern für alle beteiligten Akteure muss das Ziel sein, die Zuwanderung als eine Daueraufgabe der Wohnungswirtschaft und der Stadtentwicklung anzuerkennen, sie zu strukturieren, zu finanzieren und zu lösen. Die bisherige Erfahrung der LEG mit der Unterbringung von Flüchtlingen zeigt: Wir integrieren die Menschen behutsam in die bestehenden und gefestigten Nachbarschaften. So ist sichergestellt, dass für alle Beteiligten eine harmonische Integration der neuen Mieter erfolgen kann und weder Hausgemeinschaften noch Quartiere überfordert werden. Einzelne Wohnungen müssen, in Absprache mit

»Wir sind uns unserer Verantwortung voll bewusst und wollen Themen wie die Unterbringung von Flüchtlingen und den Klimaschutz vorantreiben.«

THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender (CEO)

den Kommunen, gezielt an Flüchtlinge vergeben und die Nachbarschaften transparent darüber informiert werden. Das hat bislang nie zu einer Abwehrreaktion unserer Mieter geführt, sondern Spannungen von vornherein auf ein Minimum reduziert.

THOMAS HEGEL Wir sind uns unserer gesellschaftspolitischen Aufgabe durchaus bewusst. Auch der Tatsache, dass wir diese Situation besser gemeinschaftlich anpacken. Deswegen haben wir im Rahmen einer Initiative zur Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum zusammen mit anderen Immobilienunternehmen eine zentrale Datenbank eingerichtet. Sie weist freie Wohnungen aus und gibt diese Informationen unverzüglich an Städte und Kommunen weiter. So kann zeitnah an bedürftige Familien vermietet werden.

WELCHE HERAUSFORDERUNGEN ERGEBEN SICH DURCH DEN ZUZUG VON FLÜCHTLINGEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT, ABER AUCH FÜR STÄDTE UND KOMMUNEN?

THOMAS HEGEL Die Integration von Flüchtlingen stellt die Wohnungswirtschaft, aber auch die Stadtentwicklung, vor große Herausforderungen. Es gilt, den neuen Aufgaben gemeinschaftlich mit gezielten Initiativen und Programmen zu begegnen. Hierbei benötigen die Wohnungsunternehmen, Kommunen, Wohlfahrtsverbände und zivilgesellschaftliche Organisationen gezielte Unterstützung seitens der Politik. Nur gemeinsam können wir erfolgreich auf die neue Situation reagieren und schnelle und praktikable Lösungen schaffen.

Etwas weniger Bürokratie würde der Wohnungswirtschaft auch in anderen Bereichen guttun. Wir benötigen in Deutschland mehr preisgünstigen Wohnraum – gerade in Ballungsgebieten. Aber in Neubau zu investieren wird heutzutage leider niemandem mehr leicht gemacht. Es gibt zu viele Regularien, Auflagen und andere Hemmschuhe. Nehmen wir zum Beispiel die neue Energieeinsparverordnung: Die hohen energetischen und sonstigen Baustandards lassen die Baukosten weiter steigen. Das hält Investoren vom Neubau ab, anstatt sie zu ermutigen. Auch das Vermietungsgeschäft wird in vielen Bereichen eher eingeschränkt als unterstützt. Die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierung oder auch die Absenkung der Modernisierungsumlage – das alles hilft uns nicht dabei, unseren Beitrag zur Energiewende zu leisten oder Wohnungen im Hinblick auf den demografischen Wandel umzubauen.

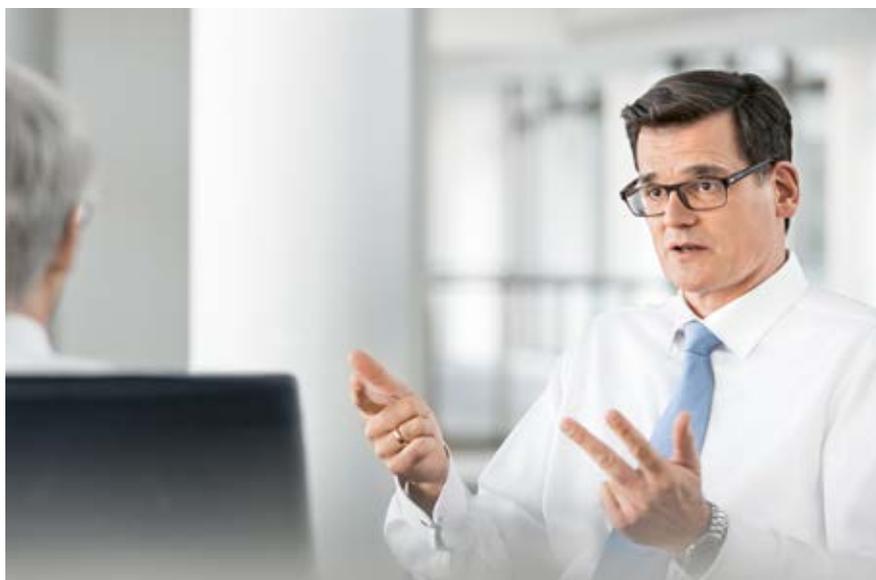
Ich spreche nicht nur für die LEG, sondern für die gesamte Branche: Wir sind uns unserer Verantwortung voll bewusst und wollen Themen wie die Unterbringung von Flüchtlingen und den Klimaschutz vorantreiben. Aber die Verschärfung der Mietgesetzgebung und die immer stärkere Regulierung des Marktes machen es uns schwer. Die aktuellen und politisch geplanten Regularien belasten diejenigen Akteure, auf die die Gesellschaft zur Lösung der Wohnungsfragen angewiesen ist.

WAGEN SIE EINEN AUSBLICK AUF DIE ZUKUNFT DER LEG BZW. DAS MARKTUMFELD?

THOMAS HEGEL Trotz einzelner Unsicherheitsfaktoren bleiben die fundamentalen Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter günstig. Wir als LEG blicken dabei sehr zuversichtlich in die Zukunft. Im vergangenen Jahr konnten wir einmal mehr die Flexibilität und die Beweglichkeit unseres Unternehmens beweisen. Wir sind das wendige Schnellboot im Wohnimmobilienmarkt – und legen auch keinen Wert darauf, ein schwer zu manövrierender Tanker zu werden.

»Mit unserem Ausblick für 2016 und 2017 stellen wir bereits heute eine weiter dynamische Gewinn- und Dividendenentwicklung in Aussicht.«

ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand (CFO)



WE FOCUS.



MIETER

KLARE AUSRICHTUNG AUF
KUNDENBEDÜRFNISSE

GROSSE NÄHE
ZUM KUNDEN

AUSGEWÄHLTE
MEHRWERT-DIENSTLEISTUNGEN



IMMOBILIEN

KONZENTRATION
AUF ATTRAKTIVEN MARKT
NORDRHEIN-WESTFALEN

GEZIELTE
INVESTITIONEN

EFFIZIENTE
BEWIRTSCHAFTUNG



MITARBEITER

DIALOG- UND FEEDBACK-KULTUR
FÖRDERN

GEZIELTE
WEITERBILDUNGSMASSNAHMEN

MITARBEITER
MACHEN DEN UNTERSCHIED

WE GROW.



MIETE PRO QM
SEIT 2012 UM DURCHSCHNITTLICH

2,6 %

PRO JAHR GESTIEGEN
(LIKE-FOR-LIKE)

FFO I
IN DREI JAHREN UM

51 %

GESTIEGEN

LEERSTANDSQUOTE
IN DREI JAHREN KUMULIERT UM

80

BASISPUNKTE GESENKT
(LIKE-FOR-LIKE)

INVESTITIONEN
IN DREI JAHREN UM

49 %

GESTIEGEN



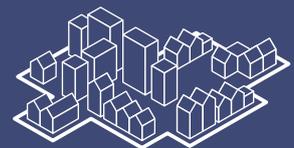
91.000

IMMOBILIENBESTAND
GJ 2012



107.000

IMMOBILIENBESTAND
GJ 2014



130.000

IMMOBILIENBESTAND
Q2 / 2016

IMMOBILIENBESTAND
IN CA. DREI JAHREN UM

43 %

GESTIEGEN*

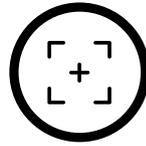
*INKL. AKQUISITIONEN AUS 2015

»Die Wohnung hier ist rundherum das,
was wir brauchen. Wir haben
kurze Wege, eine super Verkehrs-
anbindung, und es ist trotzdem ruhig
und bezahlbar.«

FAMILIE ADORF, MÜNSTER



**WE
FOCUS.**



Nah dran sein

Fokus Mieter

Ihre Wohnung ist für die meisten Menschen von existenzieller Bedeutung. Ob sie sich gut aufgehoben fühlen, entscheiden dabei nicht nur Größe und Ausstattungsqualität. Mindestens ebenso wichtig sind Nachbarschaft, Wohnumgebung und Service.

Nur wenn wir unsere Mieter mit all ihren Wünschen und Bedürfnissen wirklich kennen, können wir unser Angebot passgenau gestalten. Deshalb pflegen wir den regelmäßigen Kontakt über die üblichen Berührungspunkte hinaus: durch Präsenz vor Ort, die Bereitstellung vielfältiger Dienstleistungen, Mieterfeste und ein engagiertes Quartiermanagement.

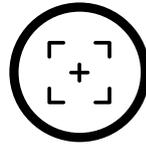
Weil wir den konkreten Bedarf so jederzeit im Blick haben, können wir auf Veränderungen zeitnah reagieren und unsere Ergebnisse stetig verbessern.



»Ob Instandhaltung oder
Modernisierung:
Wenn wir investieren, kann
man sicher sein,
dass es sich lohnt – für
Mieter und Unternehmen.«

UTE LARISCH, HAMM
Niederlassungsleiterin

**WE
FOCUS.**



In echte Chancen investieren

Fokus Immobilien

Gelegenheiten sind nur dann wirklich gut, wenn sie zu uns passen. Die besten Aussichten für eine überzeugende Weiterentwicklung unseres Bestands sehen wir in komplementären Portfolios und im systematischen Ausbau unserer starken Marktposition.

Als heute schon größter Vermieter in der Metropolregion Nordrhein-Westfalen sind wir mit diesem attraktiven Markt bestens vertraut und können sehr gezielt investieren. Das gilt für die Erweiterung unseres Bestands ebenso wie für den Werterhalt durch kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung.

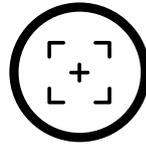
Unser Angebot besteht im Kern aus bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten und besetzt damit ein stark nachgefragtes Segment. Mit einer effizienten Bewirtschaftung sorgen wir dafür, dass es dabei bleibt. So sichern wir uns nachhaltigen Erfolg: durch Konzentration auf unsere Stärken.

»Ich arbeite gern bei der LEG,
weil es mich glücklich macht, Menschen
ein neues Zuhause zu geben.«

MICHAEL JÜDES, ISERLOHN
Kundencenter



**WE
FOCUS.**



Gemeinsam weiterentwickeln

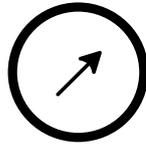
Fokus Mitarbeiter

Auch bei unserer Belegschaft wollen wir nur das Beste – von ihr und für sie. Deshalb richten wir unser Hauptaugenmerk zugleich auf Ressourcen und persönliche Interessen und leben unternehmensweit eine gemeinschaftliche Kultur.

Um Potenziale auszuschöpfen, pflegen wir die gezielte individuelle Förderung und verständigen uns im regelmäßigen Dialog über Kompetenz- und Leistungsanforderungen. Damit unsere Mitarbeiter sie dauerhaft erfüllen können und wollen, unterstützen wir eine gute Work-Life-Balance mit einem fundierten Gesundheitsmanagement inklusive Familienservice.

Miteinander arbeiten, voneinander lernen, aufeinander achten: Diese Ausrichtung gilt über sämtliche Hierarchieebenen hinweg zum Vorteil aller Beteiligten. Ein Ergebnis ist die meist langjährige Unternehmenszugehörigkeit.

**WE
GROW.**



Vorsprung ausbauen

Ergebnis »Wachstum«

Wo wir unsere Kräfte bündeln, werden wir stärker. Das beginnt an der Basis: Mithilfe einer ganzheitlichen Personalentwicklung und einem starken Employer Branding gewinnen wir genau die Fach- und Führungskräfte, die wir für eine erfolgreiche Zukunft brauchen.

Zum Beispiel im Kundenservice, den wir kontinuierlich optimieren und um innovative Dienstleistungen erweitern. Verbunden mit aktivem Quartiermanagement und konsequenter Bedarfsorientierung können wir so immer mehr Wohnungssuchende von unserem Wohnungsangebot überzeugen und Vermietungsquote wie Mieteinnahmen steigern. Dass wir unseren Wohnungsbestand vor allem um Portfolios mit hohem Synergiepotenzial erweitern, zahlt sich dabei ebenso aus wie die intensive Bestandspflege.

Konzentration auf Stärken, Potenziale und reelle Chancen: Auf diesem Weg ist auch weiterhin ein nachhaltiges Wachstum möglich.

UNTERNEHMENS- FÜHRUNG

2

**BERICHT DES
AUF SICHTSRATS**

S. 37

**CORPORATE
GOVERNANCE**

S. 44

COMPLIANCE

S. 47

**NACHHALTIGKEIT /
CODE OF CORPORATE
SUSTAINABILITY**

S. 48

**EINZELABSCHLUSS
LEG IMMOBILIEN AG**

S. 51

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



MICHAEL ZIMMER
Aufsichtsratsvorsitzender

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir blicken auf ein intensives und gleichzeitig erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 zurück. Maßgeblich geprägt wurde das Jahr durch die Konsolidierungsbestrebungen der Immobilienwirtschaft am Kapitalmarkt. Für die LEG Immobilien AG bedeutet dies, dass Vorstand und Aufsichtsrat sich im September 2015 für die Unterstützung des Übernahmeangebots der LEG Immobilien AG durch die Deutsche Wohnen AG ausgesprochen haben. Die Gesellschaft schloss in diesem Zusammenhang eine Grundsatzvereinbarung mit der Deutsche Wohnen AG ab. Diese Vereinbarung wurde einvernehmlich beendet, nachdem die Deutsche Wohnen AG eine für den 28. Oktober 2015 einberufene Hauptversammlung aufgrund mangelnder Aussichten, die erforderliche Mehrheit von 75 Prozent der Aktionärsstimmen für eine zur Durchführung der Übernahme erforderliche Kapitalerhöhung zu erreichen, abgesagt hat. Die LEG Immobilien AG konnte nach Absage des Zusammenschlusses sofort ihre bewährte und von den Investoren geschätzte Strategie fortsetzen und intensivieren.

Die LEG Immobilien AG hat ihren ambitionierten Wachstumskurs fortgesetzt und in 2015 die größten Wachstumsschritte in der Firmengeschichte umgesetzt.

Portfolioankäufe von rund 21.000 Wohneinheiten (notariell in 2015 beurkundet) in Verbindung mit maßgeschneiderten Kapitalerhöhungen von rd. 380 Mio. Euro haben bestätigt, dass die Gesellschaft ihre Wachstumsziele nicht nur erfüllen kann, sondern diese übererfüllt. Dabei konzentrierte sich die Gesellschaft auf ihren Kernmarkt Nordrhein-Westfalen.

Durch die beständige Beobachtung der Märkte und durch die konsequente und beständige Weiterentwicklung der internen Abläufe ist es der LEG gelungen, ihre Marktposition zu festigen und die Profitabilität weiter auszubauen. Dies wird durch die konsequente Verfolgung eines Effizienzprogrammes maßgeblich unterstützt.

Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrates

Vorstand, Aufsichtsrat und die Gesellschaft stellten sich in 2015 besonderen Herausforderungen. Dies erforderte eine intensive Zusammenarbeit der Organe. Es erfolgte ein regelmäßiger und umfassender Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat über strategische, wirtschaftliche und finanzielle Sachverhalte sowie über Geschäftsentwicklungen. Eine kontinuierliche und umfassende Einbindung des Aufsichtsrates bei sämtlichen Entscheidungen, die für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung waren, wurde durch den Vorstand auch neben den regelmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen sichergestellt. Dies zeigt auch die Anzahl der durchgeführten Aufsichtsratssitzungen im Geschäftsjahr 2015, die jeweils unverzüglich bei Bedarf einberufen wurden. Die Mitglieder des Aufsichtsrates standen der Gesellschaft – auch bei kurzfristig einberufenen Sitzungen und Telefonkonferenzen – immer zur Verfügung.

Das Geschäftsjahr 2015 hat gezeigt, von welcher großer Bedeutung die angemessene Zusammensetzung des Aufsichtsrates ist. Die Mitglieder des Aufsichtsrates verfügen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und speziellen Erfahrungen. Die jeweilige fachliche Kompetenz der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ergänzt sich wechselseitig, sodass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit und Vielfalt in der Lage ist,

seine Aufgaben umfassend zu erfüllen. Somit wird sichergestellt, dass der Aufsichtsrat seine Kontroll- und Beratungsfunktion gemäß Gesetz, Satzung, Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung ordnungsgemäß wahrnimmt.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden vier turnusmäßige Aufsichtsratssitzungen und sechs außerordentliche Sitzungen (teils auch als Telefonkonferenzen) abgehalten.

Das Aufsichtsratsmitglied Nathan Brown, CFO der Perry Capital UK LLP, hat mit Wirkung zum Ablauf des 24. Juni 2015 (Hauptversammlung) sein Mandat niedergelegt. Die Mandatsniederlegung erfolgte vor dem Hintergrund der am 17. Oktober 2014 erfolgten Veräußerung des Aktienanteils der Perry Luxco RE S.à.r.l., einer Gesellschaft der Perry-Gruppe. Damit hält die Perry Luxco RE S.à.r.l. keine nennenswerten Anteile an der LEG Immobilien AG.

Als Nachfolger von Nathan Brown wurde mit Wirkung zum 24. Juni 2015 Natalie C. Hayday von der Hauptversammlung in den Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG gewählt. Natalie C. Hayday verfügt über langjährige Kapitalmarkt-Expertise. Seit 2013 hat sie ein eigenes Beratungsunternehmen für die Bereiche Kapitalmarkt und Investor Relations.

Um die Kontinuität in den Ausschüssen zu wahren, sind in der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 24. Juni 2015 die Mandate von Nathan Brown im Präsidium, im Nominierungsausschuss und im Prüfungsausschuss nachbesetzt worden. Demnach sind die Gremien folgendermaßen neu besetzt worden:

T7 – Besetzung der Gremien der LEG Immobilien AG 2015

	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Präsidium	Nominierungsausschuss
Nathan Brown	Mitglied bis 24.06.2015	Mitglied bis 24.06.2015	Mitglied bis 24.06.2015	Mitglied bis 24.06.2015
Natalie Hayday	Mitglied ab 24.06.2015	Mitglied ab 24.06.2015	–	–
Stefan Jütte	Stellv. Vorsitzender	Vorsitzender	Stellv. Vorsitzender	Stellv. Vorsitzender
Dr. Johannes Ludewig	Mitglied	–	Mitglied ab 24.06.2015	Mitglied ab 24.06.2015
Dr. Jochen Scharpe	Mitglied	Stellv. Vorsitzender	Vertretungsmitglied ab 24.06.2015	Vertretungsmitglied ab 24.06.2015
Jürgen Schulte-Laggenbeck	Mitglied	Vertretungsmitglied	–	–
Michael Zimmer	Vorsitzender	–	Vorsitzender	Vorsitzender

Präsidium

Mitglieder des Präsidiums sind der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zimmer, sein Stellvertreter, Herr Stefan Jütte, sowie mit Wirkung zum 24. Juni 2015 Herr Dr. Johannes Ludewig als Nachfolger von Herrn Nathan Brown (bis 24. Juni 2015). Zum Vertretungsmitglied wurde Herr Dr. Jochen Scharpe (ab 24. Juni 2015) gewählt. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums. Das Präsidium tagte im Geschäftsjahr 2015 acht 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 beschäftigt und jeweils entsprechende Empfehlungen zu den Ankäufen an den Aufsichtsrat ausgesprochen. Insgesamt handelt es sich um Ankäufe mit einem Gesamtvolumen von rund 21.150 Wohneinheiten.

Darüber fand sich das Gremium bei Bedarf unterjährig mehrfach zu Telefonkonferenzen zusammen.

Gegenstand der Sitzungen waren schwerpunktmäßig die Beratung und Beschlussfassung zur Finanzierungs- und Wachstumsstrategie (z. B. Ankäufe und deren Finanzierung sowie Refinanzierungen) sowie zur Zielerreichung der Vorstandsmitglieder. Einen besonderen Fokus legte das Präsidium auf die Beobachtung des Konsolidierungsmarktes und die Positionierung der LEG in diesem Marktumfeld wie auch auf die Gespräche mit der Deutsche Wohnen AG. Weiter unterstützte das Präsidium die Akquisitionsmaßnahmen der Gesellschaft.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Der Nominierungsausschuss besteht aus den Mitgliedern des Präsidiums. Als Nachfolger von Nathan Brown wurde mit Wirkung zum 24. Juni 2015 Herr Dr. Johannes Ludewig gewählt. Zum Vertretungsmitglied wurde Herr Dr. Jochen Scharpe (ab 24. Juni 2015) gewählt. Im Berichtsjahr 2015 hat der Nominierungsausschuss telefonisch zwei Mal getagt. Gegenstand der Telefonkonferenzen war die Abstimmung über eine Nachfolgeregelung von Herrn Nathan Brown und Herrn Jürgen Schulte-Laggenbeck. Berufsbedingt hat Herr Schulte-Laggenbeck im

Laufe des Geschäftsjahres 2015 seinen Wohnsitz ins außereuropäische Ausland verlegt, sodass er in diesem Zusammenhang sein Aufsichtsratsmandat zum 31. Dezember 2015 niedergelegt hat. Als Nachfolgerin für Herrn Nathan Brown hat der Nominierungsausschuss Frau Natalie Hayday der Hauptversammlung am 24. Juni 2015 zur Wahl vorgeschlagen. Die Hauptversammlung ist dem Vorschlag gefolgt. Herrn Dr. Claus Nolting schlägt der Nominierungsausschuss als Nachfolger für Herrn Jürgen Schulte-Laggenbeck vor. Die Wahl steht in der Hauptversammlung am 19. Mai 2016 an.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss besteht aus folgenden drei Mitgliedern: Herr Stefan Jütte (Vorsitzender), Herr Dr. Jochen Scharpe (stellvertretender Vorsitzender) und Frau Natalie Hayday (ab 24. Juni 2015) als Nachfolgerin von Nathan Brown. Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck blieb im Berichtsjahr Vertretungsmitglied im Prüfungsausschuss.

Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2015 fünf Mal, davon einmal außerordentlich. Gegenstände der ordentlichen Prüfungsausschusssitzungen waren die ausführliche Erörterung des Jahresabschlusses und -berichtes inklusive des Lageberichtes 2014 (Einzelabschluss) und des Konzernabschlusses und -berichts inklusive des Lageberichts 2014. 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 den Refinanzierungen in 2015 sowie mit der Darlehensplanung 2015. Weiter beschäftigte sich der Prüfungsausschuss unter anderem mit dem Verkaufsprogramm 2015/2016, dem Bericht des Vorstands nach § 107 Abs. 3 AktG, dem Sachstand zum Projekt „LenErGy“, der Gründung des Joint Ventures mit rWE zur Erbringung energienaher Dienstleistungen für die LEG-Immobilien und deren Mieter, dem aktuellen Stand zum Ratingprozess, der Fortschreibung der Revisionsplanung 2015 sowie schwerpunktmäßig mit der Wirtschaftsplanung 2016 – 2020.

In seiner außerordentlichen Sitzung am 5. November 2015 erörterte der Prüfungsausschuss die geplante Kapitalerhöhung zur Finanzierung des Ankaufs eines Wohnungsportfolios von rund 13.570 Wohneinheiten von der Vonovia SE.

Sitzungen des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2015 fand sich der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und fünf außerordentlichen Sitzungen zusammen. Weiter hielt der Aufsichtsrat bei Bedarf kurzfristig Telefonkonferenzen zum Informationsaustausch ab.

Es wurden zwölf 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. Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck hat an der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

T8 – Teilnahme Gremientermine Prüfungsausschuss 2015

Prüfungsausschussmitglied	23.03.15	01.06.15	17.09.15	05.11.15 (a.o.)
Stefan Jütte (Vorsitzender)	X	X	X	X
Dr. Jochen Scharpe (stellv. Vorsitzender)	X	X	X	X
Natalie Hayday	noch kein Mitglied	noch kein Mitglied	X	X
Nathan Brown*	X	X	X	X

Alle Aufsichtsräte haben an der Hauptversammlung am 24.06.2015 teilgenommen.
* bis 24.06.2015
X = Teilnahme

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

Konzernlagebericht. Im Rahmen der Vorbereitung zur dritten 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 dritte ordentliche Hauptversammlung sowie mit der Bestellung des Abschlussprüfers 2016.

Des Weiteren verabschiedete der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014 an die Hauptversammlung; der Aufsichtsrat billigte den Geschäftsbericht 2014 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.

Ein weiterer Fokus der Sitzung war die Anpassung und Verlängerung der Vorstandsanstellungsverträge. Der Aufsichtsrat beschloss folgende Wiederbestellungen:

- Die Bestellung von Herrn Holger Hentschel zum Vorstandsmitglied wird für die Restlaufzeit im Einvernehmen mit ihm aufgehoben bei gleichzeitiger Wiederbestellung bis zum 31. Dezember 2019
- Herr Thomas Hegel wird ab dem 1. Februar 2016 für weitere 5 Jahre bis zum 31. Januar 2021 zum Vorstandsvorsitzenden der LEG Immobilien AG wiederbestellt
- Herr Eckhard Schultz wird ab dem 1. Februar 2016 für weitere 5 Jahre bis zum 31. Januar 2021 zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden der LEG Immobilien AG wiederbestellt

T9 – Teilnahme Gremientermine Aufsichtsrat 2015

Aufsichtsratsmitglied	24.03.15	02.06.15	24.06.15 (a.o.)	18.09.15	19.09.15 (a.o.)	20.09.15 (a.o.)	28.09.15 (a.o.)	02.11.15 (a.o.)	05.11.15 (a.o.)	01.12.15
Michael Zimmer (Vorsitzender)	X	X	-	X	X	X	X	-	-	X
Stefan Jütte (stellv. Vorsitzender)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Dr. Johannes Ludewig	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-
Dr. Jochen Scharpe	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Jürgen Schulte-Laggenbeck	-	X	-	X	X	X	-	X	-	-
Natalie Hayday	noch kein Mitglied	noch kein Mitglied	X	X	X	X	X	X	X	X
Nathan Brown*	X	X								

Alle Aufsichtsräte haben an der Hauptversammlung am 24.06.2015 teilgenommen.
* bis 24.06.2015
X = Teilnahme, - = keine Teilnahme

Des Weiteren beschloss der Aufsichtsrat die Anpassung der Vorstandsvergütung.

Ebenso beschäftigte sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Zielerreichung des Vorstands. PwC wurde beauftragt, zu überprüfen, ob das der STI-Berechnung zugrunde liegende Zahlenwerk mit den Jahresabschlusszahlen zum 31. Dezember 2014 übereinstimmt. PwC bestätigte die rechnerische Richtigkeit der STI-Berechnung. Auf Basis der von PwC verprobten Zahlen beschloss der Aufsichtsrat die Auszahlung der vom Vorstand erworbenen Tantieme-Ansprüche (100 % des Ziel-STI) für das Geschäftsjahr 2014. In diesem Zusammenhang erörterte der Aufsichtsrat ebenfalls die Erreichung der Long-Term-Incentives 2013 und 2014 und beschloss auf dieser Basis die Auszahlung des LT1 2013 für den Performance-Zeitraum 1 in voller Höhe. Weitere Schwerpunkte der Sitzung des Aufsichtsrates vom 24. März 2015 waren die Nachfolgeregelung von Nathan Brown, die Erhöhung der Vergütung für den Aufsichtsrat mit Wirkung zum 1. Juli 2015, das Verkaufsprogramm 2014/2015, die Darlehensplanung 2015 sowie aktuelle Portfolioankäufe.

Schwerpunkte der Erörterung der Sitzung des Aufsichtsrates vom 2. Juni 2015 waren die Berichte aus den Ausschüssen, die Kenntnisnahme des Quartalsberichts Q1/2015, die Beschlussfassung einer Frauenquote für Aufsichtsrat und Vorstand, die Kenntnisnahme von Berichten zu wesentlichen Projekten des Unternehmens. Der Aufsichtsrat nahm weiter den Bericht über die Verkehrssicherungspflicht im Geschäftsjahr 2014 zur Kenntnis.

In der außerordentlichen Sitzung vom 24. Juni 2015 wurde als einziger Tagesordnungspunkt die Nachbesetzung der Mandate von Nathan Brown in Ausschüssen des Aufsichtsrates behandelt. Es fanden Nachwahlen zum Präsidium, zum Nominierungsausschuss und zum Prüfungsausschuss statt. Mit Wirkung zum 24. Juni 2015 werden die Gremien folgendermaßen besetzt:

Präsidium

- Herr Michael Zimmer (Vorsitzender)
- Herr Stefan Jütte
(stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Dr. Johannes Ludewig
(als Nachfolger von Herrn Nathan Brown)
- Herr Dr. Jochen Scharpe
(Vertretungsmitglied)

Nominierungsausschuss

- Herr Michael Zimmer (Vorsitzender)
- Herr Stefan Jütte
(stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Dr. Johannes Ludewig
(als Nachfolger von Herrn Nathan Brown)
- Herr Dr. Jochen Scharpe
(Vertretungsmitglied)

Prüfungsausschuss

- Herr Stefan Jütte (Vorsitzender)
- Herr Dr. Jochen Scharpe
(stellvertretender Vorsitzender)
- Frau Natalie Hayday
(als Nachfolgerin von Herrn Nathan Brown)
- Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck
(Vertretungsmitglied)

Die Sitzung des Aufsichtsrates am 18. September 2015 war geprägt von der Diskussion über einen möglichen Zusammenschluss der LEG mit der Deutsche Wohnen AG. Daneben nahm der Aufsichtsrat den Quartalsbericht Q1/2015 sowie die Berichte aus den Ausschüssen zur Kenntnis. Des Weiteren wurde eine altersunabhängige Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat von fünfzehn Jahren festgelegt (Erstbestellung plus zweimalige Wiederbestellung). Weiter wurde dem Abschluss eines Nachtrags zur Sozialcharta zugestimmt, wonach Investitionsmaßnahmen der sog. LenErGy-Projektgesellschaft auf die Sozialcharta-Investitionsverpflichtungen anrechenbar sind.

Gegenstand der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom 20. September 2015 waren der Sachstand der Verhandlungen mit der Deutsche Wohnen AG sowie die Vorstellung der unterschrittsreifen Grundsatzvereinbarung zum Übernahmeangebot. Die gemeinsame künftige Wachstumsstrategie, die Stärkung des operativen Standortes Düsseldorf, die Gremienbesetzung sowie der Arbeiterschutzes wurden insbesondere als Eckpunkte der Grundsatzvereinbarung mit dem Aufsichtsrat thematisiert und erörtert.

In einer weiteren außerordentlichen Aufsichtsratsitzung am 28. September 2015 im Wege einer Telefonkonferenz wurde schwerpunktmäßig die Marktreaktion zur Bekanntgabe des Zusammenschlusses von LEG und Deutsche Wohnen dargestellt. Weiter führte der Aufsichtsrat nach intensiver Erörterung der Vor- und Nachteile den Beschluss zur Ermächtigung des Aufsichtsrates mit der Mandatierung einer Bank zur Abgabe einer Fairness Opinion herbei.

Einzigster Tagesordnungspunkt bei der außerordentlichen Aufsichtsratsitzung am 2. November 2015, die ebenfalls als Telefonkonferenz abgehalten wurde, waren der Ankauf und die Finanzierung eines Wohnungsportfolios von rund 13.570 Wohneinheiten von der Vonovia. Auf Empfehlung des Präsidiums hat der Aufsichtsrat dem Erwerb und der Finanzierung des Wohnungsportfolios zugestimmt.

Schwerpunkte der Erörterung der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates am 5. November 2015 waren die Herbeiführung eines Grundsatzbeschlusses zur Kapitalerhöhung mit Ausgabe von bis zu 5.825.978 neuen Aktien ohne Bezugsrechte zwecks Darstellung der Finanzierung des Wohnungsportfolios von rund 13.570 Wohnungen. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich weiterhin mit der Ergänzung einer Beschlussfassung eines Wohnungsportfolios im Großraum Westfalen sowie der Zustimmung und Abgabe der Entsprechenserklärung von Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 161 AktG.

In der letzten Sitzung des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2015 vom 1. Dezember 2015 bildeten die Kenntnisnahme des Quartalsberichtes QIII/2015 und des Aufsichtsrats-Reportings sowie die Billigung der Wirtschaftsplanung für 2016 und die Kenntnisnahme der Wirtschaftsplanung der Jahre 2017 bis 2020, die zuvor intensiv im Prüfungsausschuss am 30. November 2015 diskutiert wurde, den Schwerpunkt der Sitzung. Weiter nahm der

Aufsichtsrat das Verkaufsprogramm 2016 zur Kenntnis, stimmte der vorzeitigen Refinanzierung der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH zu und nahm die Agenda für die geplante Strategieklausurtagung im Januar 2016 zur Kenntnis.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich gemeinsam mit dem Vorstand im November 2015 mit der Fortschreibung der im Vorjahr abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG befasst und hat diese abgegeben. Die fortgeschriebene Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss (Einzelabschluss) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 nach den Vorschriften des HGB und den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den gemäß § 315a HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften auf. Die Pricewaterhouse-Coopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) wurde zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 bestellt. PwC hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Prüfer hat in seinem Bericht zum Risikomanagement- und Überwachungssystem des Vorstands in Bezug auf bestandsgefährdende Risiken Stellung genommen. Er hält das Risikomanagement- und Überwachungssystem für geeignet, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten. Der Aufsichtsrat hat den geprüften und testierten Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 rechtzeitig erhalten und unter Berücksichtigung des Berichts des Abschlussprüfers und des Berichts des Prüfungsausschussvorsitzenden über die Vorprüfung selbst geprüft. Dies gilt auch für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie für den Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung.

Die Vertreter des Abschlussprüfers erläuterten in der Sitzung des Aufsichtsrats am 24. März 2015 sowie in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 23. März 2015 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Es haben sich keine sonstigen Beanstandungen ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen.

Sie informierten darüber, dass keine Umstände vorliegen, die 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 24. März 2015 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2014 (Einzelabschluss) der Gesellschaft und den Konzernabschluss 2014. Der Jahresabschluss 2014 ist damit festgestellt und der Konzernabschluss 2014 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, 111.844.350,24 Euro als Dividende auszuschütten.

Der auf nicht dividendenberechtigte Stückaktien entfallende Betrag in Höhe von 3.302.535,16 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Aufsichtsrat stellte in seiner Sitzung am 9. März 2016 nach eingehender Prüfung und Erörterung auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2015 inklusive des Lageberichts fest und billigte den Konzernabschluss 2015 inklusive Konzernlagebericht.

Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2015 gab es im Vorstand keine personellen Veränderungen.

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. Der Nominierungsausschuss hat sich als Nachfolge für Herrn Schulte-Laggenbeck für Herrn Dr. Claus Nolting entschieden und schlägt diesen in der Hauptversammlung am 19. Mai 2016 den Aktionären zur Wahl vor.

Der Aufsichtsrat dankt den Aktionären des Unternehmens für Ihr Vertrauen in das Unternehmen und die Unterstützung der LEG-Strategie. Insbesondere dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern des LEG-Konzerns für das Engagement und den wirtschaftlichen Erfolg im intensiven Berichtsjahr 2015.

Düsseldorf, 9. März 2016

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, werte-basierte und auf einen langfristigen Unternehmens-erfolg ausgerichtete Führung und Kontrolle des Un-ternehmens gewonnen und erhalten. Die Achtung der Interessen der Aktionäre und Mitarbeiter, die Transparenz und Verantwortung bei den unterneh-merischen Entscheidungen sowie ein angemesse-ner 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 Govern-ance in der LEG Immobilien AG. Weitere Informa-tionen dazu enthält die Erklärung zur Unterneh-mensführung (Seite 110 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 an-wendbaren Empfehlungen des Deutschen Cor-porate 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 2015 eine Entsprechens-erklärung nach § 161 Abs. 1 AktG abgegeben. Die im Geschäftsjahr 2015 abgegebene Entsprechens-erklärung ist in der Erklärung zur Unternehmens-führung (Seite 110 des Geschäftsberichts) abge-druckt.

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

- Gemäß Ziffer 2.3.3 des Kodex sollte die Ge-sellschaft den Aktionären die Verfolgung der Hauptversammlung über moderne Kommuni-kationsmedien (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 Ver-hältnis zu dem Informationsgewinn der Aktio-näre unverhältnismäßig wäre, zumal ohnehin alle Präsentationen und von Vorstand und Auf-sichtsrat 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 ein-berufen, in der die Aktionäre über das Übernah-meangebot beraten und gegebenenfalls über ge-sellschaftsrechtliche Maßnahmen beschließen. Aufgrund des organisatorischen Aufwands der Einberufung einer Hauptversammlung scheint es fraglich, ob dieser Aufwand auch dann gerecht-fertigt ist, wenn keine gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen beschlossen werden sollen. Der Vorstand behält es sich daher vor, eine außeror-dentliche 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 Haupt-versammlung gewählt werden. Die Mandate der derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrats werden turnusgemäß mit Ablauf der ordentlichen Haupt-versammlung 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) und am 18. September 2015 (hinsichtlich der Festlegung einer Regelgrenze für Aufsichtsratswiederbestellungen) 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.

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 und Dr. Jochen Scharpe.

Angaben zu Directors' Dealings

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind gemäß § 15a Wertpapierhandelsgesetz verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der LEG Immobilien AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich offenzulegen, soweit der Wert der von dem Mitglied und ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigten Geschäfte die Summe von 5.000 Euro erreicht oder übersteigt. Im Geschäftsjahr 2015 wurden der LEG Immobilien AG acht entsprechende Aktiengeschäfte 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 2015 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 47 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 110 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 ein wesentliches Element der verantwortlichen 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 sowohl für das Verhalten im Unternehmen als auch gegenüber Geschäftspartnern sind im LEG-Verhaltenskodex zusammengefasst, der auf der LEG-Website abrufbar ist. Als Richtschnur für integrires Verhalten hilft er den Mitarbeitern, die richtigen Entscheidungen in der täglichen Arbeit zu treffen. Zugehörige Richtlinien konkretisieren den Verhaltenskodex zu den zentralen Themen Integrität, Wettbewerb und Umgang mit Geschäftspartnern.

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

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

Zur Steuerung des Compliance-Managementsystems hat die LEG einen Compliance Officer ernannt. Der Compliance Officer unterstützt die Führungskräfte bei der Sicherstellung der Compliance. Zudem übernimmt er Beratungen und Schulungen der Mitarbeiter. In regelmäßigen Sitzungen berät der Compliance Officer gemeinsam mit den Verantwortlichen für Recht, Personal als auch Revision sowie dem externen Ombudsmann die Ausgestaltung des Systems. Ebenso wird durch das stetige Benchmarking mit anderen Compliance-Systemen und die unabhängige Beurteilung durch externe Fachleute eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung des LEG-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 im Stabsbereich Recht, Revision und Compliance angesiedelt, der unmittelbar an den Vorstandsvorsitzenden der LEG berichtet.

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

NACHHALTIGKEIT / CODE OF CORPORATE SUSTAINABILITY

Als eines der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland nimmt die LEG ihre gesellschaftliche Verantwortung sehr ernst. Schon seit Jahren setzt die LEG daher auf die nachhaltige Ausrichtung des Geschäfts und die Verbindung von wirtschaftlicher Stabilität, sozialem Engagement und ökologischen Ansprüchen.

Um dem Vertrauen von Mietern, Investoren, Geschäftspartnern und Mitarbeitern auch in Zukunft gerecht zu werden, ist nachhaltiges Handeln fest in der Strategie der LEG verankert. 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 Mieter – Zufriedenheit im Quartier

Das Quartiermanagement ist – neben zielgerichteten Investitionen und nachhaltiger Bewirtschaftung – ein wesentliches Element zur Werterhaltung und Wertsteigerung des Unternehmens. Die LEG legt beim Quartiermanagement großen Wert auf eine gute Zusammenarbeit mit Städten und Kommunen. So schloss das Unternehmen 2015 beispielsweise die zweite Siedlungsvereinbarung für Dorsten, Wulfen-Barkenberg, ab. Zusammen mit der Stadt Dorsten und der Dorstener Wohnungsgesellschaft werden die städtebauliche Entwicklung und soziale Projekte fortgeführt. Mit dieser Siedlungsvereinbarung erneuerten die drei Partner ihr 2011 gegebenes Bekenntnis zum Standort und zeigten, dass sie gemeinsam an einer positiven Zukunft für den Stadtteil arbeiten und die Ziele von 2011 fortführen. Hierzu zählen die sinnvolle Nutzung von Abbruchflächen oder Aufwertungsmaßnahmen ebenso wie die Neuorganisation des Stadtteilbüros oder die Fortführung des Streetwork-Projekts Winni. Die LEG investierte in Barkenberg insgesamt 27.000 Euro allein in soziale Maßnahmen.

Für LEG als Wohnungsunternehmen ist es wichtig, frühzeitig auf demografische Entwicklungen zu reagieren. Zu diesem Zweck öffnete Anfang 2015 in Dortmund-Wickede das erste VitalLokal seine Türen. Die Gemeinschaftseinrichtung von LEG und der K&S Unternehmensgruppe mit ihrem Tochterunternehmen Ambulanter Pflegedienst Dr. Krantz ist generationenübergreifender Treffpunkt im Dortmunder Meylant-Viertel. VitalLokal dient nicht nur als lokale Anlaufstelle, sondern bietet bei Bedarf auch haushaltsnahe Dienste und Pflegeleistungen zu fairen Konditionen an. Zudem ist es Service-Ort für kostenlose Veranstaltungen, für Menüservice, Einkaufshilfen und Carsharing. Eine weitere Maßnahme der LEG, die dem demografischen Wandel an diesem Standort Rechnung trägt, ist der geplante Umbau eines Hauses. Mit der barrierefreien Modernisierung eines kompletten Gebäudes wird die LEG dort gezielt ihre älteren Bewohner unterstützen. Das Projekt ist Bestandteil der Landesinitiative „Besser Wohnen – Energetisches Sanierungsplus“. Bei jeder Modernisierungsmaßnahme im Bestand prüft die LEG zudem, ob der Umbau zu barrierearmen Wohnungen möglich ist.

Im Rahmen der Bewirtschaftungs- und Belegungsstrategie in ihren Wohnquartieren legt die LEG großes Gewicht auf ein harmonisches und verständnisvolles Miteinander der Mieter. Mieterfeste sind hierbei ein wichtiger Baustein für funktionierende Nachbarschaften. Bereits seit Anfang der 1990er Jahre stärkt die LEG mit ihrem beliebten Freizeit- und Ferienprogramm für kleine und große Mieter ihre Nachbarschaften in ganz NRW. Im abgelaufenen Geschäftsjahr bot das Unternehmen rund 150 Veranstaltungen an. Darunter waren beispielweise Mieter- und Stadtteil-Events. Die Mieterfeste sind – neben der flächendeckenden Vor-Ort-Präsenz des Unternehmens – ein weiteres Alleinstellungsmerkmal der LEG, die konsequent auf den persönlichen Kontakt zu ihren Mietern setzt. Ziel ist es, die Wohnanlagen mit einer Kombination aus Bestandspflege, professionellem Quartiermanagement und sozialen Events weiterzuentwickeln und langfristig an zufriedene Kunden zu vermieten.

Sport-Sponsoring gehört traditionell zum nachhaltigen Engagement des Unternehmens. So unterstützt das Unternehmen beispielsweise den LEG-Super-Cup in Mönchengladbach, der im August 2015 stattfand. Die LEG-Vorgängergesellschaft Gladbau hatte das Turnier für U9- und U13-Mannschaften von Beginn an personell und finanziell unterstützt. Dieses Engagement setzt die LEG fort. An den Camps der LEG-Arminia-Fußballschule nahmen 2015 mehr als 600 Kinder und Jugendliche teil.

Miteinander ins Ziel kommen – das möchte das integrative Lauf-Team des Sportvereins Blau-Weiß Aasee beim alljährlichen Münster-Marathon, das von der LEG finanziell unterstützt wird. Bereits seit sieben Jahren laufen Sportler und Läufer mit einer Behinderung gemeinsam die letzten 800 Meter bis ins Ziel.

Auch die Hoffungsflotte segelte wieder – im Sommer 2015 befuhren zwölf Yachten des Sunshine4kids e. V. die Ostsee. Mit an Bord waren sechs junge LEG-Mieter. Die Hoffungsflotte ermöglicht Kindern und Jugendlichen in Not einen Urlaub.

Die zunehmende Anzahl von Asylbewerbern und Flüchtlingen stellte Städte und Kommunen 2015 vor große Herausforderungen. Die LEG unterstützte Städte und Kommunen in NRW per Ende Februar 2016 mit der Vermietung von rund 1.300 Wohnungen. Das Unternehmen bereitet Bestandsmieter vor Ort in Gesprächen und Informationsveranstaltungen auf die neuen Nachbarn vor. In Castrop-Rauxel wurde so vor diesem Hintergrund eine Wohnung zum Quartierbüro umgebaut, und Ansprechpartner der Stadt sind regelmäßig vor Ort. Die LEG kümmert sich auch um die Betreuung der Flüchtlinge vor Ort. Sie reicht von Sprachkursen bis hin zur Unterstützung bei Behördengängen. Zudem beteiligt sich die LEG an einem Projekt der Landesregierung, der Internet-Plattform www.wohnraumkarte/refugees.de. Auf dieser Website werden freie Wohnungen eingestellt, um Städten und Kommunen die Anmietung für Flüchtlinge zu erleichtern.

Darüber hinaus berücksichtigt die LEG die Bedürfnisse ihrer aus rund 120 Nationen stammenden ausländischen Mieter und bietet mehrsprachige Informationen rund um das Thema Wohnen, beispielsweise auf der eigenen Website, in Flyern und in Form von Fremdsprachenpaketen für TV und Internet, die die LEG-Unternehmenstochter WohnServicePlus im Jahr 2015 erweiterte.

Unter dem Motto „Dortmund wohnt bunt“ warben die LEG und weitere führende Vermieter vor Ort für ein vielfältiges und tolerantes Miteinander in Dortmund. Damit engagiert sich das Unternehmen für die vielen Menschen unterschiedlichen Alters, ethnischer Herkunft und Glaubensrichtung, die in LEG-Wohnungen leben, für Toleranz und ein friedliches Zusammenleben.

Eine neuartige Krisenberatung bot das Unternehmen im Jahr 2015 an – in Kooperation mit der Schuldnerhilfe Köln e. V. Sie unterstützt auf Wunsch Mieter in Köln, Remscheid, Wuppertal und anderen Städten im Bergischen Land und im Rhein-Erft-Kreis. Der gemeinnützige Verein, der eng mit dem örtlichen Hilfenetz zusammenarbeitet, will Menschen in Not helfen. Das Projekt „Mietschuldenservice NRW – Präventive Budgetberatung zur Wohnungssicherung“ läuft bis Ende August 2017 und wird vom Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW gefördert.

Die unabhängige LEG NRW Mieter-Stiftung fördert Projekte mit mildtätigem und gemeinnützigem Charakter, sowohl für Einzelpersonen als auch für Gruppen. Ziel ist es, in Not geratene Mieter individuell zu unterstützen. So zum Beispiel bei plötzlich auftretenden Behinderungen oder finanziellen Engpässen. Darüber hinaus unterstützt die Stiftung integrationsfördernde oder interkulturelle Veranstaltungen und Projekte und trägt damit zu mehr Toleranz und zur Völkerverständigung bei. Im Jahr 2015 stellte die Stiftung rund 109.000 Euro für Mieter bereit.

Für die Umwelt – nachhaltige Bewirtschaftung und energetische Sanierung

Die LEG übernimmt Verantwortung beim Klimawandel und gründete mit dem Kooperationspartner RWE die neue Gesellschaft EnergieServicePlus (ESP). Sie bündelt alle Aufgaben und Leistungen im Bereich Heizwärme. So ist die ESP zuständig für den Betrieb, die Wartung und die Investition in energieeffiziente Anlagentechnik, übernimmt sukzessive die Wärmeversorgung und bietet spezielle Angebote für Mieter. Um eine sichere Versorgung mit preisstabiler, umweltschonender Heizwärme zu garantieren, setzt die ESP eine Reihe von Maßnahmen um. Hierzu gehören die Modernisierung der vorhandenen Heizungsanlagen, die Kontrolle und Steuerung des Anlagenbetriebs, der Einkauf von Gas sowie die Verminderung des CO₂-Ausstoßes von Heizungsanlagen. Überdies erhalten die

Mieter Zugriff auf modernste Effizienz-Produkte von RWE zum Stromsparen. Und sie profitieren von gesenktem Verbrauch durch ferngesteuerte Anpassung der Heizungsanlagen.

Beim Erfassen des Verbrauchs von Wärme und Warmwasser setzt die LEG auf ihren neuen Partner Techem. Sukzessive werden auch die Erfassungsgeräte für den Wärmeverbrauch im gesamten LEG-Bestand erneuert, sodass der Verbrauch der Mieter exakt gemessen werden kann, was nachweislich zur Reduzierung des Verbrauchs beiträgt. Bei den Geräten arbeitet Techem mit Funk-Komfort. Der sorgt für Zeitersparnis und für eine gerechtere Verteilung der Heizkosten.

Die LEG modernisierte ihren Wohnungsbestand auch 2015 mit Augenmaß und investierte insgesamt rund 23 Mio. Euro in Maßnahmen, die mit energetischen Effizienzsteigerungen verbunden waren. In Monheim setzte das Unternehmen beispielsweise rund 1,6 Mio. Euro für die Modernisierung seiner Wohnungen ein; darüber hinaus flossen weitere 100.000 Euro in die Spielplätze des Berliner Viertels. In Münster gab das Unternehmen 2,6 Mio. Euro für die Modernisierung und Wärmedämmung von 188 Wohnungen im Stadtgebiet aus. In der Zeit von 2008 bis Ende 2014 modernisierte die LEG alleine im Meylant-Viertel in Dortmund-Wickede 800 Wohnungen und investierte insgesamt 13,1 Mio. Euro. Bis Ende 2016 werden diese Zahlen auf knapp 1.000 Wohnungen und über 16 Mio. Euro ansteigen.

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

Für den Wiederaufbau – internationale Entwicklungshilfe

Die LEG unterstützt seit 2010 nachhaltige internationale Projekte gemeinsam mit der DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. Nach der Errichtung des LEG-Dorfs in Indien für 127 Familien der Kaste der sogenannten Unberührbaren begann das mehrjährige Engagement auf den Philippinen. Nach den Verwüstungen des Taifuns Haiyan 2013 entschloss sich das Unternehmen zum Bau von 13 Häusern

innerhalb eines größeren Projekts von insgesamt 124 Häusern in der besonders stark betroffenen Stadtgemeinde Tanauan auf der Insel Leyte. Ein weiterer schwerer Taifun im Januar 2015 konnte den entstehenden sturm- und flutsicheren Häusern nichts anhaben.

Für die Mitarbeiter – Weiterentwicklung des Gesundheitsmanagements

Das Engagement, die Kompetenz und die Kreativität der Mitarbeiter machen den Erfolg der LEG erst möglich. Basis dafür ist eine Unternehmenskultur, die von Offenheit, Vertrauen und gegenseitigem Respekt geprägt ist. Deshalb haben nachhaltiges Personalmanagement und Personalentwicklung einen hohen Stellenwert im Unternehmen.

Im Jahr 2015 wurde das Gesundheitsmanagement der LEG weiter ausgebaut. Die Mitarbeiter konnten an aktiven Mittagspausen teilnehmen. Darüber hinaus lieferte ein externer Dienstleister Obstkörbe an die LEG-Standorte. Erstmals bot die LEG Gesundheitstage an den großen Standorten an. Dabei konnten sich die Mitarbeiter über Themen wie Ernährung, Bewegung und Ergonomie informieren.

Weiterhin bestanden die Angebote des externen Dienstleisters pme Familienservice. Der Familienservice unterstützt Mitarbeiter bei allen Fragen rund um die Kinderbetreuung inklusive der Notbetreuung, Homecare und Eldercare sowie Lebenslagencoaching, um Beruf und Familie im Einklang zu halten.

Schnelle technische, gesellschaftliche und ökonomische Entwicklungen erfordern ständiges Lernen. Die LEG legt großen Wert auf qualifizierte Weiterbildung und bietet ein umfangreiches Weiterbildungsportfolio mit qualifizierten maßgeschneiderten Seminaren und Workshops an, sowohl fachlich als auch für Themen der 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 2015 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 2015

Bilanzgewinn

Der Einzelabschluss der LEG Immobilien AG weist zum 31. Dezember 2015 einen Bilanzgewinn in Höhe von 148,5 Mio. Euro aus. Dieser resultiert aus einem Jahresfehlbetrag von 24,8 Mio. Euro, einer Entnahme aus der Kapitalrücklage von 170,0 Mio. Euro und einem Gewinnvortrag von 3,3 Mio. Euro, der sich nach einer Ausschüttung von 111,8 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2015 aus dem Bilanzgewinn 2014 (115,1 Mio. Euro) ergeben hat.

Aktiva

Die Veränderungen bei den Finanzanlagen ergeben sich im Wesentlichen aus der Einlage von 150,0 Mio. Euro bei der LEG NRW GmbH und einer Ausleihung von 150,0 Mio. Euro an die LEG NRW GmbH.

Das Umlaufvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 298,8 Mio. Euro (Vorjahr: 334,1 Mio. Euro). Dieses wird vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (279,0 Mio. Euro), den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der Neugründung der Energie ServicePlus GmbH (7,0 Mio. Euro) und den flüssigen Mitteln (12,7 Mio. Euro) bestimmt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von 34,5 Mio. Euro beinhaltet im Wesentlichen ein Disagio, welches aus dem Unterschiedsbetrag aus dem Emissionserlös und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit der Wandelschuldverschreibung resultiert.

T 10 – Bilanz 31.12.2015

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
Finanzanlagen	1.057,3	762,3	295,0
Forderungen	286,1	332,8	-46,7
Flüssige Mittel	12,7	1,3	11,4
Rechnungsabgrenzungsposten	34,5	40,8	-6,3
SUMME AKTIVA	1.390,6	1.137,2	253,4
Eigenkapital	1.024,1	780,5	243,6
Rückstellungen	50,8	54,5	-3,7
Verbindlichkeiten	315,7	301,8	13,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,4	-0,4
SUMME PASSIVA	1.390,6	1.137,2	253,4

Passiva

Die Passivseite setzt sich im Wesentlichen aus dem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von 1.024,1 Mio. Euro, den Verbindlichkeiten in Höhe von 315,7 Mio. Euro und den Rückstellungen in Höhe von 50,8 Mio. Euro zusammen.

Das Eigenkapital der LEG Immobilien AG setzt sich zum 31. Dezember 2015 aus dem Gezeichneten Kapital in Höhe von 62,8 Mio. Euro, aus einer Kapitalrücklage in Höhe von 781,1 Mio. Euro, aus einer Gewinnrücklage von 31,7 Mio. Euro und dem Bilanzgewinn in Höhe von 148,5 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.

KONZERN- LAGEBERICHT

3

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

S. 55

Konzernstruktur	S. 55
Geschäftstätigkeit und Strategie	S. 55
Konzernsteuerungssystem	S. 57

WIRTSCHAFTSBERICHT

S. 58

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	S. 58
Wohnungsmarkt NRW	S. 59
Transaktionsmarkt	S. 61
Mitarbeiter	S. 62
Laufende Geschäftstätigkeit	S. 63
Finanzierung	S. 65
Sozialcharta	S. 67
Dividende	S. 69
Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	S. 70

NACHTRAGSBERICHT

S. 82

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

S. 83

Risiko- und Chancenbericht	S. 83
Prognosebericht	S. 96

VERGÜTUNGSBERICHT

S. 98

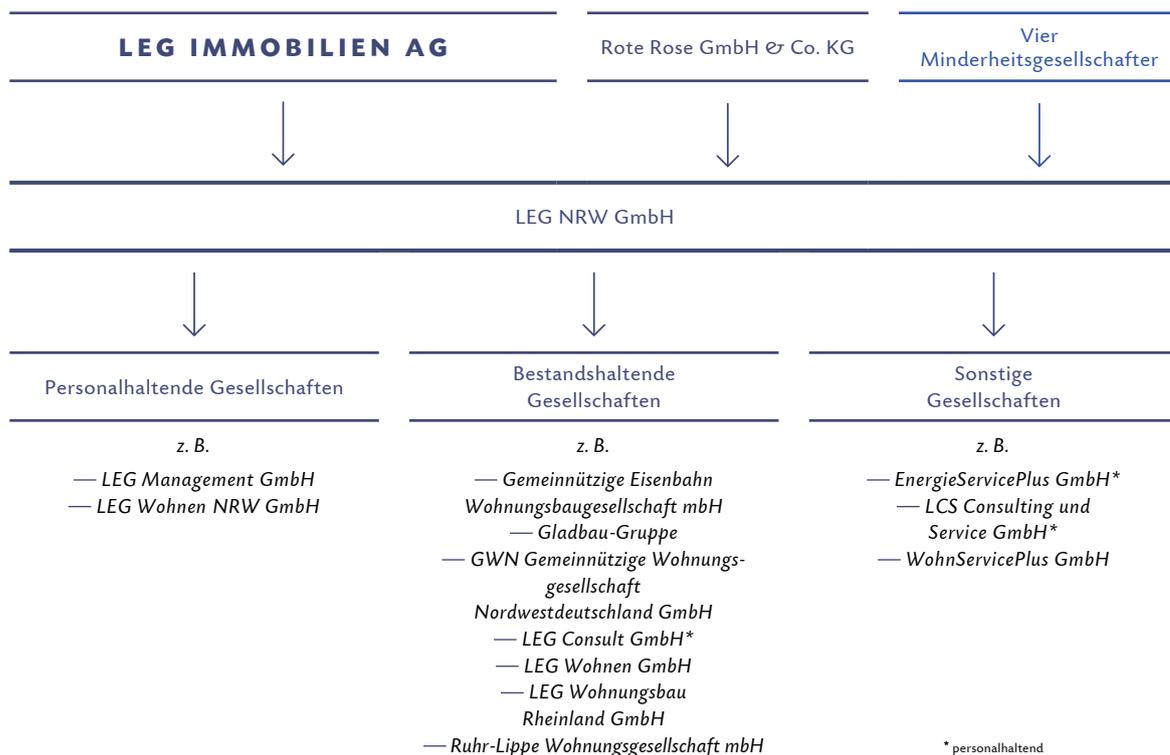
ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENS- FÜHRUNG § 289A HGB

S. 110

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN ZU § 315 ABS. 4 HGB

S. 115

G3 – 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

Das Kerngeschäft der LEG umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestands sowie den fokussierten Ausbau des Bestands durch Akquisitionen mit hohem Synergiepotential. Erweitert wird das Geschäftsmodell durch den gezielten Ausbau von miethnahen Mehrwertdienstleistungen. Das fokussierte Geschäftsmodell der LEG ist dabei strategisch auf den attraktiven Vermietungsmarkt von NRW ausgerichtet.

Mit rund 109.000 Wohneinheiten ist die LEG einer der führenden Bestandhalter von Wohnimmobilien in Deutschland. Das Produktangebot bedient die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Diesem kommt vor dem Hintergrund der stetig steigenden Zahl der 1-bis-2-Personen-Haushalte, der Zuwanderer und der Flüchtlinge nach Deutschland eine weiter wachsende Bedeutung zu. Der regionale Schwerpunkt des LEG-Portfolios liegt auf der Metropolregion Nordrhein-Westfalen, dem wirtschaftlichen Schwergewicht und bevölkerungsreichsten Bundesland Deutschlands. Die LEG profitiert von den positiven fundamentalen Rahmendaten dieser Region, die zu einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Wohnraum sowie einer hohen Bevölkerungsdichte führen. NRW ist dabei eine Kernregion für die Zuwanderung nach Deutschland. Gleichzeitig erzielt LEG durch die regionale Fokussierung ihres Portfolios nachhaltige Wettbewerbsvorteile hinsichtlich der Ergebnisse der Immobilien-Bewirtschaftung und der operativen Effizienz.

Das auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtete Geschäftsmodell der LEG verfolgt einen nachhaltig wertorientierten Ansatz, der die Interessen von Aktionären und Mietern in Einklang bringt. Die nachhaltige Wachstumsstrategie umfasst das organische Wachstum mit dem bestehenden Wohnimmobilienportfolio einschließlich des selektiven Ausbaus von mieternahen Dienstleistungen sowie das Wachstum durch wertsteigernde Akquisitionen.

Organisches Wachstum

Das diversifizierte Immobilienportfolio der LEG hat in den letzten Jahren kontinuierlich ein Mietwachstum (+2,4 % pro Jahr seit 2010) oberhalb des Marktdurchschnitts gezeigt. In 2015 konnte ein vergleichbares Mietwachstum von 2,7 % erreicht werden. Gleichzeitig wurde der Leerstand auf vergleichbarer Fläche auf 2,5 % reduziert. Diese Ergebnisse konnten auf Basis eines effizienten und gezielten Kapitaleinsatzes mit Investitionen von rund 16 Euro pro qm erreicht werden, wodurch die Interessen von Mietern und Aktionären gleichermaßen berücksichtigt wurden. Diese Kennzahlen sind zudem ein Beleg für die Bewirtschaftungskompetenz der LEG mit ihrem fokussierten Ansatz sowie für die Qualität des Immobilienbestands und die Attraktivität der Märkte.

Für die nächsten Jahre wird von einer Fortsetzung der positiven Mietentwicklung ausgegangen. Dies soll in Verbindung mit einer hohen Kostendisziplin, weiteren Struktur- und Prozessoptimierungen, einer langfristig gesicherten, günstigen Finanzierung zu einem überproportionalen organischen Ergebniswachstum führen.

Das organische Mietwachstum der LEG basiert auf einem diversifizierten Mix von Wachstumstreibern. Das unterstreicht den insgesamt sehr defensiven Charakter des Wachstumsprofils. Im frei finanzierten Bestand kann eine Anpassung an die Marktmieten durch regelmäßige Mietspiegelanpassungen und im Rahmen der Neuvermietung vorgenommen werden. Im preisgebundenen Bestand werden alle drei Jahre inflationäre Entwicklungen direkt an die Mieter in Form der regelmäßigen Anpassungen der Kostenmieten weitergegeben. Auch in den kommenden Jahren werden kontinuierlich Mietpreisbindungen bei Teilen des geförderten Bestandes auslaufen. Das bietet entsprechenden Spielraum für Mietanpassungen bei den teilweise deutlich unter Marktmietniveau liegenden Beständen.

Unter Berücksichtigung der spezifischen Marktgegebenheiten führt die LEG selektive, wertsteigernde Modernisierungsinvestitionen in den Bestand durch, die strengen Renditekriterien unterliegen.

Grundvoraussetzung für eine positive Entwicklung der Bewirtschaftungsergebnisse ist eine hohe Zufriedenheit der Mieter, die sich unter anderem in einer niedrigen Mieterfluktuation widerspiegelt. Hierzu setzt das Modell der LEG auf eine hohe Serviceorientierung mit direkter Nähe zum Kunden durch persönliche Ansprechpartner sowie auf gezielte mieternahe Dienstleistungen.

Externes Wachstum

Die LEG-Bewirtschaftungsplattform besitzt das Potenzial, durch die Integration von Akquisitionen Skaleneffekte zu heben und damit die operative Marge zu steigern. Der Fokus für Ankäufe liegt auf den Kernregionen in NRW, wo die höchsten Kostensynergien realisiert werden können. Eine solide Bilanz, die starke Präsenz mit rund 170 Standorten und die damit verbundenen hohen Marktkenntnisse sowie schnelle Entscheidungsprozesse sind wesentliche Wettbewerbsvorteile der LEG. Die LEG verfolgt eine selektive, wertorientierte Akquisitionsstrategie, die sich an klaren finanziellen Vorgaben hinsichtlich der Steigerung der führenden operativen Margen und der FFO I-Rendite sowie der Entwicklung des Nettovermögenswerts (NAV) orientiert. Die LEG hat seit dem Börsengang im Jahr 2013 Portfolios unterschiedlicher Größen mit rund 40.000 Wohneinheiten zu attraktiven Renditen erworben und erfolgreich integriert. Durch die Bewirtschaftungsexpertise der LEG konnte so zusätzlicher Mehrwert für Aktionäre und Mieter geschaffen werden.

Ausbau mieternaher Dienstleistungen

Die Kundenbasis von rund 300.000 Mietern ist auch die Grundlage für den selektiven Ausbau von wohnungsnahen Dienstleistungen. Durch das Angebot innovativer und ausgewählter Services kann LEG sowohl für Mieter als auch für Aktionäre Mehrwert schaffen. Bereits in 2014 hat LEG erfolgreich das Multimedia-Geschäft gestartet und bietet dadurch ihren Mietern ein deutlich verbessertes Produktangebot zu günstigen Tarifen. Seit März 2015 besteht außerdem ein Joint Venture mit rwe, das die komplette energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien übernimmt. Das Dienstleistungsgeschäft liefert so einen deutlich positiven Ergebnisbeitrag, der auch zukünftig weiter wachsen soll.

Defensive Finanzierungstrategie und eine starke Bilanz

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

Eine starke Bilanz unterstützt den defensiven Charakter des Geschäftsmodells im Interesse der Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter, Geschäftspartner und sichert gleichzeitig das langfristige Wachstumspotenzial der Gesellschaft. Ein niedriger LTV von 44,2 %, eine durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen von 11 Jahren sowie durchschnittliche Finanzierungskosten von unter 2,3 % sind Ausdruck des defensiven Risikoprofils und der starken Position der LEG am Finanzierungsmarkt.

Konzernsteuerungssystem

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

Grundlage der Konzernsteuerung im LEG-Konzern bildet unverändert zum Vorjahr ein kennzahlenorientiertes Steuerungskonzept mit dem Planungsprozess als wesentliches Instrument. Hierbei handelt es sich um einen integrierten Prozess. Ergebnis daraus ist eine 5-Jahres-Planung, die aus Ergebnis-, Bilanz- sowie Cashflow-Rechnung besteht. Der gesamte Prozess basiert auf einer objekt-, personen- und projektscharfen Detailplanung. Im Rahmen des Forecast-Prozesses wird die Planung für das laufende Geschäftsjahr in regelmäßigen Abständen auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung überarbeitet und aktualisiert. Gleichzeitig erfolgt eine enge Verzahnung von Planung und Forecast mit dem Risikomanagementsystem, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen für erkannte Risiken zeitnah abgeleitet und umgesetzt werden können. Auf monatlicher Basis werden Cashflow-Projektionen zur Entwicklung der Liquiditätssituation erstellt, die wiederum mögliche finanzielle Risiken frühzeitig erkennen lassen.

Monatlich und vierteljährlich werden der Vorstand sowie die Führungskräfte in Form eines standardisierten Berichtswesens über die wichtigsten Werttreiber und den aktuellen Geschäftsverlauf informiert. Grundlage des Berichtswesens ist ein IT-gestütztes Konzern-Data-Warehouse, welches mit dem konzernweiten SAP-System verknüpft ist. Im Rahmen dieses regelmäßigen Berichtswesens werden die aktuellen Ist-Daten mit den Plan-Daten verglichen, Abweichungen analysiert und kommentiert sowie Gegensteuerungsmaßnahmen entwickelt und eingeleitet. Dabei wird besonderer Wert auf die Abweichungen bei Frühindikatoren gelegt, die einen Ausblick auf die zukünftige Geschäftsentwicklung geben. Wesentliche Frühindikatoren sind Kennzahlen wie Kündigung von Mietverträgen, Fluktuation, Veränderungen des regulatorischen Umfelds und auch Zinsentwicklungen.

Ergänzend zum monatlichen Berichtswesen finden einmal pro Monat auf verschiedenen Ebenen persönliche Gespräche statt, in denen die aktuellen Geschäftszahlen analysiert, Maßnahmen z. B. zur Effizienzsteigerung erarbeitet und deren Wirkung überprüft werden. Die Wirksamkeit des Steuerungskreislaufes prägt maßgeblich die Effizienz der Konzernsteuerung.

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

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

Darüber hinaus unterliegen auch weitere finanzwirtschaftliche Kennzahlen wie u. a. die Zusammensetzung der Finanzierungsstruktur einer besonderen Überwachung. In regelmäßigen Abständen erfolgt dabei ein Benchmarking der Kennzahlen mit den Wettbewerbern.

Im Segment Wohnen liegt der Fokus der Steuerung vor allem auf der weiteren Verbesserung der Leistungsindikatoren des operativen Geschäfts. Wesentliche Steuerungsgrößen sind Miete pro qm und Leerstand, welche mittel- und unmittelbar die Konzernkennzahlen beeinflussen. Damit korrespondierende Kostenpositionen wie Instandhaltungsmaßnahmen sowie Personal- und Sachkosten werden budgetiert und überwacht. Auf Basis einer monatlichen Berichterstattung werden Wirkungsbeziehungen analysiert und Maßnahmen abgeleitet. Die Auswirkungen von Akquisitionen werden separat betrachtet.

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

Nicht der Konzernsteuerung, aber einem regelmäßigen Monitoring unterliegen darüber hinaus unter anderem folgende Kennzahlen.

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

Der Kapitaldienst spielt branchenbedingt, aufgrund der Bedeutung für die Liquiditäts- und Ertragslage, eine wichtige Rolle im Kontext der Unternehmenssteuerung. Die Zentralbereiche Finanzen und Corporate Finance, die die Steuerungsverantwortung haben, stellen unter Berücksichtigung von Marktentwicklungen die optimale Liquiditätsausstattung der LEG-Gruppe sicher. Auf Basis aktueller Forecastzahlen sowie Chancen- und Risikomeldungen werden verschiedene Liquiditätsszenarien im Reporting dargestellt und Maßnahmen daraus abgeleitet. Darüber hinaus sind weitere Finanzberichte zu Refinanzierungsverläufen, Covenants und Zinsentwicklungen wesentlicher Bestandteil des Vorstands- und Führungskräfteportings.

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunkturaufschwung in Deutschland setzt sich fort

Die deutsche Wirtschaft konnte ihren moderaten Wachstumskurs im Jahr 2015 weiter fortsetzen. Wesentlicher Treiber war der private Konsum, der von mehreren Faktoren profitierte: Neben steigenden Einkommen aus Beschäftigungszunahme und Lohnanstieg sorgte der niedrige Ölpreis für einen Anstieg der Kaufkraft. Im Gegensatz zur anhaltend regen Binnenkonjunktur haben die Exporte jedoch trotz der Abwertung des Euro ab der Jahresmitte 2015 an Dynamik verloren. Das Auslandsgeschäft wurde dabei insbesondere durch fehlende Impulse aus den fernöstlichen Schwellenländern beeinträchtigt. Dies wirkte sich auch auf die Unternehmensinvestitionen aus, die sich aufgrund der geringen Auslandsnachfrage nur verhalten entwickelten. Insgesamt nahm das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland in 2015 nach Angabe des Statistischen Bundesamtes um +1,7 % zu. Damit ist die deutsche Wirtschaft geringfügig stärker gewachsen als der Euroraum mit insgesamt +1,6 %.

Nach Einschätzung der Bundesbank wird die moderate Entwicklung in Deutschland zu Jahresbeginn 2016 noch anhalten. Im weiteren Jahresverlauf sollte das Wirtschaftswachstum jedoch wieder etwas mehr Antrieb erhalten. Wesentliche Voraussetzung ist jedoch eine stärkere Expansion des Welthandels. Entsprechend soll das reale BIP im Jahr 2016 um +1,8 % zulegen. Für den Euroraum prognostiziert die EU-Kommission einen Anstieg des realen BIP um ebenfalls +1,8 %. Positive Einflussfaktoren für den Euroraum sind vor allem höhere Einkommen aufgrund der zunehmenden Beschäftigung sowie günstigere Kreditbedingungen.

Die Beschäftigung in Deutschland setzte den mehrjährigen Wachstumstrend im Jahr 2015 fort. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg bis November 2015 um +1,0 % und erreichte rund 43,5 Millionen. Zu dieser positiven Entwicklung trugen auch Zuzüge aus dem Ausland bei. Nach Schätzungen der Bundesbank lag die Nettozuwanderung (ohne Flüchtlinge) bei 400.000 Personen sowie die Nettozuwanderung der Asylbewerber bei 700.000 Personen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass für Letztere aufgrund der Dauer des Asylverfahrens sowie des Erwerbs von Qualifikationen und Sprachkenntnissen die Integration in den Arbeitsmarkt nicht unmittelbar erfolgt. Die Arbeitslosigkeit ist in Deutschland weiterhin rückläufig. Im Jahresvergleich verringerte sich die Arbeitslosenquote um 30 Basispunkte auf 6,4 %. Für 2016 prognostiziert die Bundesbank ein gleich bleibendes Niveau. In Nordrhein-Westfalen entwickelte sich der Arbeitsmarkt ebenfalls positiv. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember bei 7,7 % nach 7,8 % zum Vorjahresende.

Die Einkommen der Privathaushalte haben sich aufgrund der zunehmenden Beschäftigung und der Tarifabschlüsse weiter erhöht. Nach Berechnungen der Bundesbank stiegen die Bruttolöhne im Jahr 2015 um 2,9 % und lagen damit deutlich über der niedrigen Teuerungsrate (HVPI) von 0,2 %. Für das Jahr 2016 wird ein Bruttolohnanstieg von 2,7 % prognostiziert.

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

Wohnungsmarkt NRW

Ungebrochene Attraktivität der Wohnungsmärkte mit stärkerer Preisdynamik bei Kaufpreisen

Der Wohnungsmarkt NRW zeigt eine weiterhin positive Tendenz hinsichtlich der Entwicklung der Angebotsmieten und der Immobilienpreise. So weisen in 53 von 54 Städten und Kreisen die Angebotsmieten eine positive Grundtendenz auf. Insgesamt hat sich der bereits im Vorjahr gezeigte Trend der Abschwächung der Mietpreisdynamik fortgesetzt. Im Durchschnitt stieg die Angebotsmiete in 2015 im Jahresvergleich von 6,08 Euro pro qm um 1 % auf 6,14 Euro pro qm.¹ Die Kaufpreise sowohl im Eigentumswohnungssegment als auch in

der Sparte Mehrfamilienhäuser entwickelten sich überdurchschnittlich stark. Hervorgerufen durch einen Nachfrageüberhang und die weiterhin anhaltende Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt stiegen die Kaufpreise in NRW um durchschnittlich gut 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.²

Die Nachfrage nach Wohnraum und somit die Attraktivität Nordrhein-Westfalens nimmt stetig zu. Nach Angaben des IT.NRW stieg die Einwohnerzahl per 31.12.2014 gegenüber dem Vorjahr um rund 70.000 auf rund 17,64 Millionen.³ Dieser Zuwachs stellt den stärksten Anstieg der vergangenen 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen dar.⁴ Hierbei sind die Flüchtlinge in der amtlichen Statistik bislang kaum enthalten. Der Leerstand verringerte sich weiter auf durchschnittlich 3,1 %. Die zusätzliche Nachfrage durch Flüchtlingsströme, die schwierig zu prognostizieren ist, kann dabei nach Einschätzung des NRW Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr nicht durch bestehenden marktfähigen Wohnungsleerstand gedeckt werden und es wird von einem Zusatzbedarf von insgesamt 120.000 Wohnungen in den nächsten Jahren ausgegangen.⁵

Mietentwicklung

Im Betrachtungszeitraum Oktober 2014 bis September 2015 wurden gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht erhöhte Angebotsmieten festgestellt. Mit Ausnahme des Kreises Siegen-Wittgenstein (keine Veränderung) wurden in allen Landkreisen und kreisfreien Städten höhere Mieten erzielt als im Vorjahr.⁶ Erwartungsgemäß erhöhten sich die Mieten im nördlichen Ruhrgebiet (Gelsenkirchen, Kreis Recklinghausen, Herne, Bottrop, Oberhausen) sowie im Bergischen Land (Wuppertal, Remscheid) mit Raten zwischen 0,5 % und 1,5 % unterdurchschnittlich. Die größten Zuwächse verzeichneten die ländlich geprägten Kreise Hochsauerlandkreis (+4,4 %) und Minden-Lübbecke (+4,7 %).

Bei den Wachstumsmärkten der Region setzte sich der positive Trend der vergangenen Jahre fort: Münster erreichte einen Medianwert von 8,97 Euro (+2,5 %) und verfehlte die 9 Euro-Grenze nur knapp. Köln hat sich mit 9,81 Euro (+3,3 %) von Düsseldorf (9,20 Euro; +1,8 %) abgesetzt, gefolgt von Münster sowie Bonn mit 8,86 Euro (+2,5 %). Neben den traditionell starken Universitätsstädten Aachen (Stadtregion; +3,4 %) und Bielefeld (+2,6 %) konnte auch Dortmund (+3,6 %) ein überdurchschnittliches Wachstum verzeichnen und erreichte 6,00 Euro je qm.

Jenseits der Ballungszentren und attraktiven Mittelstädte zeigte sich die Preisentwicklung moderat mit leichten Wachstumsraten. Deutlich wird der zunehmende Preisdruck auf die umliegenden Regionen Münsters: Die Kreise Warendorf und Coesfeld erreichten Zuwächse von 3,0 % bzw. 2,7 %. Blieben im Vorjahreszeitraum noch fünf Kreise und kreisfreie Städte unter der 5-Euro-Marke, so waren es nunmehr nur noch der Kreis Höxter (4,46 Euro) und der Hochsauerlandkreis (4,94 Euro).

Bei den preisgünstigen Mieten (unterstes Quartil der Angebotsmieten) zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den Angebotsmieten insgesamt. Die höchsten Steigerungen wurden im Hochsauerlandkreis sowie in den Städten Dortmund und Hamm festgestellt. Der mit Abstand günstigste Wohnungsmarkt ist der Kreis Höxter mit 3,96 Euro je qm (+1,3 %).

Am Ende des Jahres 2014 gab es in Nordrhein-Westfalen 597.300 preisgebundene Wohnungen. Damit hat sich die Zahl gegenüber dem Vorjahr um 16.600 Einheiten (-2,7 %) verringert. Rund 489.000 Einheiten hiervon sind Sozialmietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Bei einem Geschosswohnungsbestand von rund 4,8 Mio. in NRW sind nunmehr nur rund 10 % aller Mietwohnungen preisgebunden.⁷

Im Bereich der Baufertigstellungen hat sich der Trend des Vorjahres noch verstärkt, wie die NRW. Bank im Wohnungsmarktbericht NRW 2015 darstellt. So wurden im vergangenen Jahr knapp 46.300 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden neu errichtet – dies entspricht einer Steigerung von 18 %.⁸ Maßgeblich hierfür war der starke Anstieg im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit gut 21.000 fertiggestellten Einheiten (+38 %). Wie bereits im Vorjahr zeigte sich die Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich träger – mit einem Plus von 0,6 %. Insgesamt beschränken sich die Neubauaktivitäten vorwiegend auf das obere Preissegment.

Leerstandsentwicklung

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

Die durchschnittliche Leerstandsquote in NRW – bezogen auf den marktaktiven Leerstand (real vermietbare Wohnfläche) – verringerte sich gegenüber dem Vorjahr nochmals um 10 Basispunkte auf 3,1 % und liegt damit auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 3,0 %.⁹

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 für eine nochmalige Verstärkung des Nachfragedrucks und damit zu einem Preisanstieg sowie einer Reduzierung der ohnehin bereits geringen Leerstandsreserve. So weisen die Wohnungsmärkte Köln, Düsseldorf, Bonn und vor allem Münster Merkmale von Wohnungsmangel auf, die sich in teils extrem niedrigen Leerstandsquoten widerspiegeln. Aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen und kulturellen Attraktivität dieser Städte sind die Quoten zwischen 2009 und 2014 deutlich gesunken: Köln von 2,2 % auf 1,1 %, Düsseldorf von 2,5 % auf 1,6 %, Bonn von 2,1 % auf 1,2 % und Münster gar von 1,7 % auf 0,6 %.¹⁰ Damit zählt Münster zu den Städten mit den bundesweit niedrigsten Leerstandsquoten.

Auch außerhalb der klassischen Wachstumszentren konnten die Wohnungsmärkte in NRW vom allgemeinen Trend profitieren und die Leerstände reduzieren oder zumindest stabilisieren.

Preise für Eigentumswohnungen in Wachstumszentren legen weiter deutlich zu

Bedingt durch günstige Rahmenbedingungen stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Köln und Münster segmentübergreifend erneut im zweistelligen Prozentbereich. In Münster muss ein Käufer mittlerweile im Durchschnitt rund 2.850 Euro je qm investieren, in Köln rund 2.750 Euro. Der Preisanstieg in der Landeshauptstadt Düsseldorf fiel mit 8,4 % niedriger aus als im Vorjahr, dennoch bedeuten knapp 2.900 Euro je qm den höchsten Wert aller Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen.¹¹ In Bonn verlangsamte sich der Preisanstieg segmentübergreifend zwar deutlich (+3,4 %), im preisgünstigen Segment hingegen wurde ein Anstieg von knapp 10 % erzielt.

Im Mehrfamilienhaussegment liegen die Top-4-Standorte dichter beieinander: Die Medianpreise liegen zwischen rund 1.800 Euro je qm (Bonn; +6,9 %) und 2.040 Euro je qm (Köln; +11,3 %). In diesem Segment liegt Münster (rund 1.900 Euro) knapp hinter den Metropolen Köln und Düsseldorf (rund 2.000 Euro). Analog zum Angebotsmieteniveau liegen die Kaufpreise im Mehrfamilienhaussegment in den Kreisen Höxter, Hochsauerlandkreis sowie der Stadt Gelsenkirchen bei Werten unter 600 Euro je qm.

¹ Vgl. empirica Systeme Marktdatenbank

² Vgl. empirica Systeme Marktdatenbank

³ Vgl. IT NRW

⁴ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

⁵ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

⁶ Vgl. empirica Systeme Marktdatenbank

⁷ Vgl. NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2014

⁸ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

⁹ Vgl. CBRE-empirica Leerstandsindex 2014

¹⁰ Vgl. CBRE-empirica Leerstandsindex 2014

¹¹ Vgl. empirica Systeme Marktdatenbank

Transaktionsmarkt

Wohnimmobilienportfolios zählten auch in 2015 wieder zu den beliebtesten Anlagezielen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Nach Angaben von CBRE wurden in den zurückliegenden zwölf Monaten deutschlandweit Wohnpakete und Wohnanlagen ab einer Größenordnung von 50 Wohneinheiten mit einem Immobilienwert von rund 23,3 Mrd. Euro gehandelt. Damit wurde das bereits sehr gute Vorjahresergebnis um 9,9 Mrd. Euro bzw. 74 % übertroffen und stellt einen neuen historischen Rekordwert dar, der um 24 % über dem Ergebnis des letzten Boomjahres 2005 (18 Mrd. Euro) liegt.

Allein im vierten Quartal 2015 wurden 58.950 Wohneinheiten für circa 4,8 Mrd. Euro gehandelt. Die Dynamik am deutschen Investmentmarkt für Wohnimmobilien ist damit ungebrochen hoch. Vor allem der Verkauf großer Portfolios mit über 10.000 Wohneinheiten dominierte mit einem Anteil von rund 59 % den Investmentmarkt 2015. So wurden in diesem Segment 236.400 Wohneinheiten mit einem Volumen von 13,6 Mrd. Euro gehandelt. Die Übernahme eines 13.600 Wohneinheiten umfassenden Portfolios der LEG von der Vonovia SE zählte dabei zu den großen Transaktionen in 2015.

Neben den Zukäufen großvolumiger Portfolios sind mehrere Übernahmen und Anteilskäufe von Wohnungsunternehmen für das Ergebnis maßgeblich verantwortlich. Die börsennotierten Gesellschaften waren die wichtigste Käufergruppe und zeigten sich für zwei Drittel des gesamten Transaktionsvolumens verantwortlich. Daneben steigerten auch Immobilienspezialfonds, Versicherungen und Pensionskassen ihre Investments in deutsche Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr.

Insgesamt wurden im zurückliegenden Jahr 263 Portfoliotransaktionen gezählt (+13 % gegenüber dem Vorjahr), bei denen über 338.500 Wohneinheiten (+50 %) veräußert wurden. Der Schwerpunkt der Paketverkäufe lag dabei überwiegend auf dem Berliner Markt und dem Flächenstaat Nordrhein-Westfalen.

Vor dem Hintergrund der ungebrochen hohen Nachfrage auf dem deutschen Investmentmarkt für Wohnportfolios treten zunehmend auch Neubautwicklungen in den Fokus der Investoren. Demnach konnte im Verlauf des Jahres 2015 bei 70 Projekten ein Transaktionsvolumen von rund

2,3 Mrd. Euro registriert werden. Der regionale Schwerpunkt der Projekte, gemessen sowohl am Transaktionsvolumen als auch an Wohneinheiten, konzentrierte sich hierbei vor allem auf Berlin sowie Großstädte in Hessen und Nordrhein-Westfalen.

Der erzielte Verkaufspreis pro Wohneinheit ist im Jahresvergleich um 17 % auf durchschnittlich 68.770 Euro gestiegen. Auch der Kaufpreis pro qm erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 13 % auf 1.100 Euro. Hier spiegelt sich auch die wachsende Bedeutung von Neubautwicklungen, vor allem in den Ballungszentren, mit entsprechend hohen Gestehungskosten wider.

Im Kernmarkt der LEG, Nordrhein-Westfalen, wurden in 2015 rund 5,1 Mrd. Euro mit ca. 90.000 Wohneinheiten im Rahmen von Portfolio-Transaktionen umgesetzt, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von über 100 % entspricht. Damit ist Nordrhein-Westfalen noch vor Berlin der gefragteste regionale Investmentstandort im Segment Wohnen, mit einem Anteil am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen von rund 22 %.

Mitarbeiter

Die Qualität der Zusammenarbeit zwischen Führungskraft und Mitarbeiter ist eine wichtige Voraussetzung zur Sicherung der Leistungsbereitschaft und Motivation und damit für den Erfolg der LEG. Das jährlich stattfindende „Power-Mitarbeitergespräch“ ist daher ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenskultur. 2015 haben wir dieses Instrument zum „Mitarbeiter-Dialog“ weiter entwickelt: Der Mitarbeiter erhält nicht nur von seinem Vorgesetzten ein Feedback, sondern gibt diesem nun auch selbst ein Feedback zur Qualität der Zusammenarbeit.

Anzahl Mitarbeiter

Zum Jahresende 2015 beschäftigte die LEG 970 Mitarbeiter (2014: 1.040), darunter waren 38 Auszubildende (2014: 36). Bereinigt um die Vorstände, Geschäftsführung und Auszubildenden betrug die Anzahl der Vollzeitbeschäftigten (Full-time equivalents, FTE) 811,8 (2014: 854,7 FTE).

Weiterbildung

2015 haben 504 LEG-Mitarbeiter an Weiterbildungen teilgenommen. Durchschnittlich hat jeder Mitarbeiter 2 Seminartage absolviert. Die Qualifizierungskosten der LEG betragen 2015 rund 959.000 Euro; das entspricht 987 Euro pro Mitarbeiter und Jahr.

Gesundheitsmanagement

Das betriebliche Gesundheitsmanagement der LEG umfasste auch im Geschäftsjahr 2015 Maßnahmen zur Gesundheitsvorsorge – wie die Massage am Arbeitsplatz oder das kostenlose Angebot von frischem Obst. Auch der LEG-Familienservice, dessen Angebote bei der Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben unterstützen, stand den Mitarbeitern weiterhin zur Verfügung. Die Teilnahme am Firmenlauf „RUN4iDEAS“ wurde in Düsseldorf und Dortmund wiederholt in Anspruch genommen. Darüber hinaus hat sich das neue Angebot einer aktiven Mittagspause an verschiedenen Standorten etabliert. Es wurden erstmalig Gesundheitstage an unseren großen Standorten durchgeführt, mit einer regen Teilnahme und Angeboten rund um die Themen Ernährung, Bewegung und Ergonomie.

Führungskräfte-Entwicklung

2015 wurde für alle Führungskräfte (Ebene II) eine 360° Feedback-Befragung durchgeführt. Die Ergebnisse der Befragung wurden in Workshops von jeder Führungskraft mit ihren Mitarbeitern ausführlich besprochen; gemeinsam wurden Maßnahmen zur weiteren Optimierung der Zusammenarbeit erarbeitet.

Ausbildung

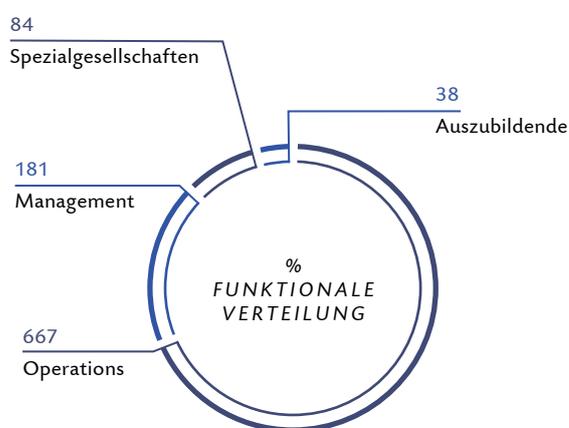
Zum 31.12.2015 wurden bei der LEG 37 junge Menschen zur/zum Immobilienkauffrau/-mann ausgebildet. Hiervon absolvieren vier Auszubildende im Rahmen der „LEG-Bestenförderung“ parallel einen immobilienwirtschaftlichen Studiengang. Der LEG ist es gelungen, alle Auszubildenden, die einen Übernahmewunsch geäußert haben, in ein Arbeitsverhältnis zu übernehmen (91,6%). Um von Anfang an die Selbstständigkeit und das Verantwortungsbewusstsein zu stärken, werden die LEG-Auszubildenden bereits zu Beginn in wichtige Projekte eingebunden.

T11 – Mitarbeiter LEG zum 31.12.

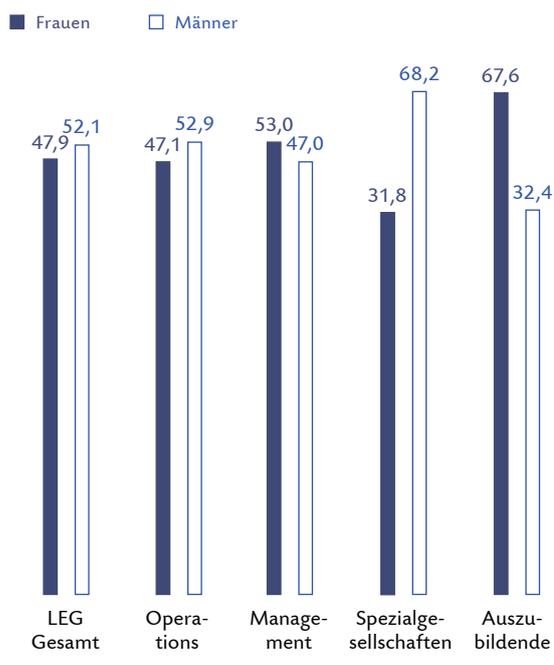
	2015	2014	Ver- änderung
ANZAHL	970	1.040	-70
davon Männer in %	52	52	
davon Frauen in %	48	48	
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	812	855	-43
Fluktuationsquote in %	4,8	4,1	+70 bp
Krankenquote in %	3,8	4,0	-20 bp
Altersdurchschnitt in Jahren	44,1	46,0	-190 bp

bp = Basispunkte

G4 – Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen



G5 – Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht, Geschlechtsverteilung in %



Laufende Geschäftstätigkeit

Die LEG hat ihren Wachstumskurs im Geschäftsjahr 2015 erfolgreich fortgesetzt. Der FFO I als wesentlicher finanzieller Leistungsindikator der Konzernsteuerung konnte im Geschäftsjahr 2015 von 163,6 Mio. Euro um 25,9 % auf 206,0 Mio. Euro gesteigert werden. Wesentliche Treiber für diesen Ergebnisanstieg waren eine erfreulich positive Entwicklung der Bestandsmieten, weitere Zukäufe von Wohnungsportfolios, steigende Erträge aus miernahen Dienstleistungen sowie eine Reduzierung der durchschnittlichen Finanzierungskosten.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2015 umfasst der Immobilienbestand der LEG Immobilien AG 108.916 Wohnungen, 1.053 Gewerbeeinheiten und 26.840 Garagen bzw. Stellplätze. In der nachstehenden Tabelle sind die wesentlichen Bestandsdaten im Vergleich zum Vorjahr dargestellt: *Tabelle T12*

Die Veränderung des Portfolios ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ankauf von drei Wohnungsportfolios mit ca. 3.200 Wohneinheiten, deren Besitzübergang in 2015 erfolgte. Gegenläufig wirkt sich ein moderater Abverkauf von ca. 1.150 Wohneinheiten aus. Hierbei handelt es sich um Restbestände aus der ehemaligen Mieterprivatisierung bzw. um einzelne Objekte in Randlagen, die im Rahmen der Portfoliooptimierung veräußert wurden. Außerdem wurde im Rahmen des Erwerbs der Vitus-Gruppe zum 1. November 2014 mit dem Verkäufer Vonovia SE (vormals Deutsche Annington) vereinbart, Immobilien an jeweiligen Peripheriestandorten zu tauschen. Dieser Tausch fand am 1. Januar 2015 statt und führte im Saldo zu einer Reduzierung von ca. 30 Wohneinheiten.

Bei den Ankäufen handelt es sich um Portfolios mit Standorten in den Kernmärkten der LEG, die entsprechend hohes Potenzial für die Hebung von Synergien bieten. Die Schwerpunkte lagen dabei auf den Städten Duisburg, Witten, Essen, Krefeld, Leverkusen und Köln. Neben der Realisierung von Kostensynergien durch Generierung von Skaleneffekten besteht zusätzliches Wertsteigerungspotenzial aus der Reduktion von Leerständen und der Anpassung der Mieten an das Marktniveau.

Die akquirierten Bestände wurden erfolgreich in die skalierbaren Systeme und Abläufe des Konzerns integriert und leisteten bereits anteilig einen Beitrag zur Steigerung des operativen Ergebnisses im Geschäftsjahr 2015. Darüber hinaus konnten Ankäufe von vier weiteren Portfolios mit über 20.000 Wohnungen notariell beurkundet werden, deren Besitzübergang im Geschäftsjahr 2016 erfolgen wird.

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

Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche, als wesentlicher Treiber des organischen Wachstums, konnte im Vergleich zum Vorjahr um +2,7 % gesteigert werden. Das absolute Niveau der Miete pro qm Wohnfläche lag zum 31. Dezember 2015 bei 5,21 Euro. Im frei finanzierten Bereich weist die vergleichbare Quote eine Steigerung um 3,6 % auf. Diese positive Entwicklung konnte in allen Marktsegmenten gleichermaßen erreicht werden. Die Miete der preisgebundenen Wohnungen, deren Anteil zum Jahresende noch ca. 31,8 % vom Gesamtbestand ausmacht, stieg im Berichtsjahr um 0,7 % auf 4,66 Euro.

Der positive Trend in der Vermietung zeigt sich auch bei der Entwicklung der Leerstände: Die EPRA-Leerstandsquote aller Wohneinheiten der

LEG-Gruppe konnte im Geschäftsjahr 2015 auf vergleichbarer Fläche nochmals von 2,7 % auf 2,5 % reduziert werden. Inklusive der Ankaufsportfolios liegt die Leerstandsquote zum Stichtag 31. Dezember 2015 bei 2,6 %.

Ursächlich für dieses erfreuliche Ergebnis sind neben der positiven Marktentwicklung insbesondere die individuellen Leerstandskonzepte, die für Wirtschaftseinheiten mit höherem Leerstandsaufkommen entwickelt werden. Gleichzeitig wurde die Spezialisierung der Mitarbeiter fortgesetzt und die Investitionsplanung noch gezielter und auf die Kundenwünsche abgestimmt durchgeführt. Nicht zuletzt trägt auch die dezentrale Organisation der Kundencenter und Mieterbüros mit ihrer entsprechenden Kundennähe maßgeblich zu einem erfolgreichen Quartiersmanagement bei.

Der LEG-Konzern hat auch im zurückliegenden Geschäftsjahr unter Beachtung und Berücksichtigung der Sozialcharta-Vorgaben gezielt und bedarfsorientiert in sein Portfolio investiert und wird damit seinem Anspruch als langfristig orientierter Bestandhalter gerecht. Die Investitionen in den Bestand wurden gegenüber dem Vorjahr von 89,1 Mio. Euro um 28,2 % auf 114,2 Mio. Euro gesteigert. Die durchschnittlichen Investitionen pro qm Wohn- und Nutzfläche belaufen sich auf 16,1 Euro. Damit wurden die Investitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr

T 12 – Entwicklung des Immobilienbestandes

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung	%
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	108.916	106.961	1.955	1,8
	Gewerbe	1.053	1.059	-6	-0,6
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	109.969	108.020	1.949	1,8
	Parken	26.840	26.695	145	0,5
	GESAMTSUMME	136.809	134.715	2.094	1,6
Vermietbare Fläche in qm	Wohnen	6.978.972	6.854.678	124.295	1,8
	Gewerbe	183.440	195.572	-12.132	-6,2
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	7.162.412	7.050.249	112.163	1,6
Ist-Miete in € / qm	Wohnen	5,21	5,07	0,13	2,6
	Wohnen (I-f-I)	5,21	5,08	0,13	2,7
	Gewerbe	7,32	7,28	0,04	0,6
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	5,26	5,13	0,13	2,4
Anzahl Leerstände	Wohnen	2.799	2.975	-176	-5,9
	Gewerbe	189	195	-6	-3,1
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	2.988	3.170	-182	-5,7
EPRA-Leerstand in %	Wohnen	2,6	2,8	-0,2	-8,7
	Gewerbe	13,0	12,2	0,8	6,4
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	2,9	3,2	-0,2	-7,8

um 2,3 Euro pro qm erhöht und liegen weiterhin deutlich über den in der Sozialcharta festgelegten 12,50 Euro pro qm. Die Aktivierungsquote und damit der Anteil der wertsteigernden Maßnahmen beträgt 52,4 % (Vorjahr 48,7 %).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das Angebot an miernahen Servicedienstleistungen weiter ausgebaut. Mit der Gründung der EnergieService Plus GmbH geht die LEG zusammen mit RWE als strategischem Partner neue und innovative Wege in der Energieversorgung. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2015 aufgebaut. Der Start des operativen Geschäfts mit den Bereichen Energie (Wärme und Strom) und energienahen Dienstleistungen erfolgte zum 1. Januar 2016. Das Multimediaangebot, welches den LEG-Mietern Kabelfernsehen, Internet- und Telefonzugang zu günstigen Konditionen bietet, hat sich dagegen bereits weitgehend etabliert und wurde auch auf einen großen Teil der zwischenzeitlich neu akquirierten Portfolios ausgerollt.

Insgesamt weisen alle wesentlichen operativen Werttreiber eine positive Tendenz auf und die laufende Geschäftstätigkeit hat sich bezogen auf den Kernbestand planmäßig entwickelt. Die gute Performance der im Geschäftsjahr und im Vorjahr akquirierten Bestände hat außerdem dazu geführt, dass die Ergebnisse überproportional gesteigert werden konnten. Weitere Details können dem Prognosebericht entnommen werden.

Finanzierung

Refinanzierung über 900 Mio. Euro und Akquisitionsfinanzierungen

In 2015 wurden Bestandsfinanzierungen mit Restlaufzeiten bis 2018 in einem Volumen von etwa 900 Mio. Euro neu strukturiert. Durch diese Maßnahme konnten die zukünftigen Zinsaufwendungen deutlich um etwa 17 Mio. Euro pro Jahr reduziert und die Laufzeiten der Kreditverträge signifikant verlängert werden. Die mit dieser Restrukturierung verbundenen Kosten, insbesondere aus Vorfälligkeiten und Auflösungszahlungen für Zinsderivate, werden sich innerhalb von 3 Jahren voll amortisieren. Weiterhin wurden langfristige Finanzierungsverträge für den Ankauf von Wohnungsportfolios im Umfang von über 330 Mio. Euro abgeschlossen. Darüber hinaus besteht unverändert ein Kreditrahmenvertrag über 100 Mio. Euro, der für die Zwischenfinanzierung von Akquisitionsportfolios zur Verfügung steht.

Ausgewogene Struktur von Kernbanken

Von den gesamten Kreditverbindlichkeiten der LEG-Gruppe entfallen etwa 82,5 % auf Bankkredite sowie 17,5 % 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 etwa 10,8 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 Immobilienportfoliekrediten üblicherweise gestellt werden.

Zinssicherung und durchschnittliche Finanzierungskosten

Die Finanzierungsvereinbarungen sind entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 94 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Derivative Zinssicherungsinstrumente sind hierbei grundsätzlich an das jeweilige Kreditgrundgeschäft (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 2,28 %.

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 % – 200,0 %
— DRR	780,0 % – 1.330 %

Des Weiteren sind vereinzelt in Kreditverträgen Auflagen zur Vermietung enthalten, nach denen der Leerstand eine Quote von 7 % bis 8 % nicht übersteigen darf.

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

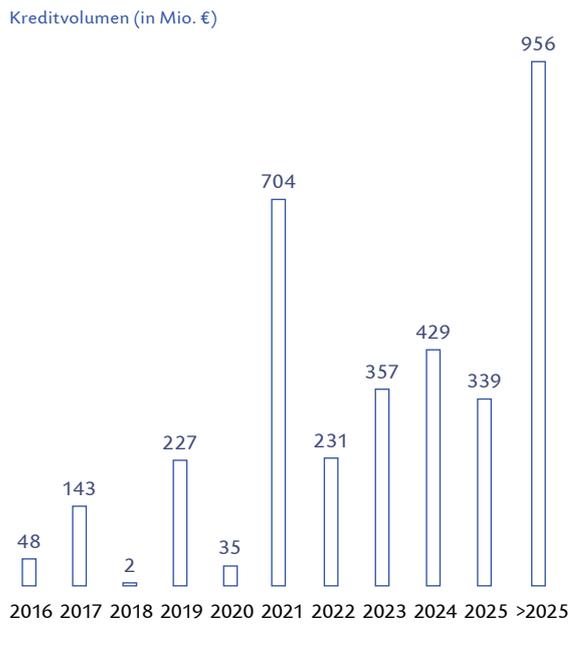
Mit der erstmaligen Veröffentlichung eines Long-Term Issuer Ratings verfügt die LEG seit Mai 2015 über eine öffentliche und objektive Einschätzung ihrer Kreditqualität. Die Stärke des Kreditrisikoprofils der LEG wurde durch die renommierte, unabhängige Rating-Agentur Moody's mit einem Baa1 Investment Grade-Rating bestätigt. 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

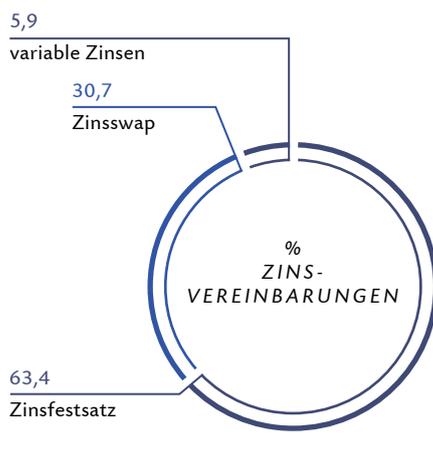
Zur maßgeschneiderten Finanzierung ihres Wachstums hat die LEG im vergangenen Jahr zwei Kapitalerhöhungen durchgeführt. Eine Platzierung von 1.196.344 neuen Aktien fand am 23. Juni 2015 statt. Eine weitere Platzierung über 4.510.000 neue Aktien wurde am 12. November 2015 durchgeführt. Die Platzierungspreise betragen respektive 61,54 Euro und 68,00 Euro. Beide Transaktionen wurden sehr erfolgreich binnen kürzester Zeit im Rahmen von beschleunigten Platzierungsverfahren (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Investoren platziert. Das Gesamtbruttoemiss-

sionsvolumen beider Aktienemissionen über rund 380 Mio. Euro diente der Eigenkapitalunterlegung getätigter Akquisitionen. Die gezielte Stärkung der Eigenkapitalquote entspricht der kommunizierten Strategie einer hohen Kapitaldisziplin durch eine passgenaue und wertsteigernde Finanzierung von Portfolioankäufen.

G6 – Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios



G7 – Zinssicherungsinstrumente



Sozialcharta

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

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

Diese Schutzbestimmungen umfassen u. a. Regelungen zum:

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 / Änderungskündigungen gegenüber Arbeitnehmern
- Unkündbarkeit bestehender Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen
- Verpflichtung zur entsprechenden Information aller Arbeitnehmer sowie aller kollektivrechtlichen Vertragspartner und Leistungsnachweis
- Mitgliedschaft im Arbeitgeberverband
- Fortführung von Ausbildungsverhältnissen
- Angebot von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen

Wirtschaftlichen Beschränkungen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen

Über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen bzgl. der Sozialcharta-Schutzbestimmungen wird jährlich ein vom Wirtschaftsprüfer geprüfter Bericht erstellt, anhand dessen das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen die Einhaltung der Sozialcharta kontrolliert. In der letzten Prüfungsperiode 2014 wurde die vollständige Einhaltung, wie auch in den Vorjahren, durch ein uneingeschränktes Prüfungsurteil der Wirtschaftsprüfer bestätigt.

Seitens der damaligen Veräußerer gab es bisher keine Beanstandungen. Der Sozialcharta-Bericht für das Geschäftsjahr 2015 wird im Geschäftsjahr 2016 erstellt.

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

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

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

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

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

Gleiches gilt für die Einhaltung der Sozialcharta bei der Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal. Die Gesellschaft 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 Wohnraumes für Eisenbahner und ihre Familien. Diesen Vorgaben wird Rechnung getragen. Dies wird in einem Prüfbericht von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC) ebenfalls jährlich bestätigt.

Ankauf von Beständen

Die LEG Wohnen Bocholt GmbH, eine 100 % Tochter der LEG-Gruppe, hat mit Kaufvertrag vom 19. Oktober 2012 1.244 Wohnungen in Bocholt im Kreis Borken von der GAGFAH erworben. Dieser Bestand unterliegt dem Sozialchartaschutz der GAGFAH, der bis zum 3. Januar 2017 gilt und strafbewehrt ist; die LEG Wohnen Bocholt GmbH hat diesen Sozialchartaschutz vollumfänglich übernommen. Die Kontrolle zur Einhaltung wird dadurch erleichtert, dass das gesamte Bestandsportfolio durch ein eigens dafür implementiertes Kundencenter bewirtschaftet und in die unterjährigen Qualitätskontrollen mit einbezogen wird.

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

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

Die 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 geratenden Mietern, über Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen bis hin zu integrationsfördernden und interkulturellen Veranstaltungen in den Wohnquartieren, die auch von Nicht-LEG-Mietern gerne besucht werden.

Die Gründung der Stiftung, die mit einem Stiftungskapital von fünf Mio. Euro ausgestattet ist, hat die Bezirksregierung Düsseldorf am 30. Dezember 2009 staatlich anerkannt. In 2015 wurden insgesamt 73 Projekte bzw. hilfsbedürftige Mieter mit einem Gesamtvolumen von 109.077 Euro gefördert. Von diesen Projekten/Förderungen hatten 80.000 Euro mildtätigen und 29.077 Euro gemeinnützigen Charakter.

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

Dividende

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

Zum Ausgleich von kurzfristigen Verwässerungseffekten für bestehende Aktionäre infolge von Kapitalerhöhungen in 2015 ist für 2015 eine höhere Ausschüttungsquote geplant.

Auf dieser Basis schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 eine Dividende von 2,26 Euro vor. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 68,9 % und einer Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs von 3,0 %.

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:

T 13 – Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	78,1	71,8	320,5	284,9
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2,9	-1,4	3,6	-1,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	285,5	143,0	285,5	143,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,7	-0,5	-1,2	-3,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,8	-0,3	0,9	-0,3
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-25,4	-13,2	-58,1	-41,6
Andere Erträge	0,3	-0,1	0,9	0,5
OPERATIVES ERGEBNIS	341,5	199,3	552,1	381,7
Zinserträge	0,0	0,4	0,6	1,2
Zinsaufwendungen	-35,6	-34,7	-181,5	-128,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,6	-0,1	4,3	7,1
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,3	0,0	0,3
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	2,1	-40,4	-75,8	-42,3
FINANZERGEBNIS	-31,9	-74,5	-252,4	-162,2
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	309,6	124,8	299,7	219,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-70,0	-37,4	-82,0	-63,9¹
PERIODENERGEBNIS	239,6	87,4	217,7	155,6

¹ Q4 2014: Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus

Das operative Ergebnis beträgt im Berichtsjahr 552,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 381,7 Mio. Euro). Das bereinigte EBITDA, das unter anderem um den nicht zahlungswirksamen Ergebniseffekt aus der Portfolioneubewertung adjustiert wird, stieg von 259,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 293,7 Mio. Euro.

Wesentlicher Treiber der bereinigten EBITDA-Entwicklung war das um 35,6 Mio. Euro verbesserte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung, zu dem vor allem die um 46,0 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten beitrugen.

Der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen resultierte im Wesentlichen aus höheren Projektkosten.

Der Rückgang des Finanzergebnisses von -162,2 Mio. Euro im Vorjahr auf -252,4 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertänderung der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung (Rückgang von -33,7 Mio. Euro im Vorjahr um -40,3 Mio. Euro auf -74,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum). Die Aufwendungen für die im Geschäftsjahr durchgeführte Refinanzierung belasten das Finanzergebnis mit rund -56 Mio. Euro. Gegenläufig wirkt der um 7,0 Mio. Euro gesunkene zahlungswirksame Zinsaufwand.

Trotz eines Anstiegs der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, die sich im Wesentlichen aus latenten Steuern zusammensetzen, konnte bei einer leicht rückläufigen Steuerquote ein deutlich höheres Periodenergebnis in Höhe von 217,7 Mio. Euro erzielt werden (Vergleichszeitraum: 155,6 Mio. Euro).

Segmentberichterstattung

Für die Segmentberichterstattung stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung 2015 in verkürzter Form wie folgt dar:

T14 – Segmentberichterstattung 2015

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	643,3	3,9	-2,6	644,6
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-324,5	-1,8	2,2	-324,1
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	318,8	2,1	-0,4	320,5
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	3,7	-0,2	0,1	3,6
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	287,1	-1,6	-	285,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1,0	-2,2	0,0	-1,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,4	33,4	-32,9	0,9
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-45,9	-45,4	33,2	-58,1
Andere Erträge	0,7	0,2	-	0,9
SEGMENTERGEBNIS	565,8	-13,7	0,0	552,1
Bilanzposition				
SEGMENTVERMÖGEN (IAS 40)	6.350,5	48,0	-	6.398,5
Kennzahlen				
Mietfläche in qm ¹	6.975.345	3.627	-	6.978.972
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	36,3	0,0	-	36,3
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	2,6	0,0	-	2,6

¹ exklusive Gewerbeflächen

Für das Geschäftsjahr 2014 stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung in verkürzter Form nach Segmenten wie folgt dar:

T15 – Segmentberichterstattung 2014

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

¹ exklusive Gewerbeflächen

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

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen

durchgeführt. Die Entwicklung der Segmentergebnisse wird im Folgenden in der Berichterstattung über die Bestandteile des Konzernergebnisses erläutert.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzt sich in 2015 wie folgt zusammen:

T 16 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Nettokalmieten	110,8	103,5	436,1	390,1
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	1,8	0,8	1,2	1,3
Instandhaltungsaufwand	-17,9	-17,5	-54,4	-45,7
Personalaufwand	-10,0	-8,8	-37,4	-33,2
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,3	-1,9	-6,0	-5,4
Abschreibungen	-1,3	-1,1	-4,6	-4,2
Sonstiges	-4,0	-3,2	-14,4	-18,0
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	78,1	71,8	320,5	284,9
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	70,5	69,4	73,5	73,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,5	0,5	2,3	1,4
Abschreibungen	1,3	1,1	4,6	4,2
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	79,9	73,4	327,4	290,5
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	72,1	70,9	75,1	74,5

Die LEG-Gruppe konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 35,6 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren um 46,0 Mio. Euro gestiegene Nettokalmieten sowie gegenläufig um 8,7 Mio. Euro höhere Instandhaltungsaufwendungen.

Die organische Steigerung der Mieterlöse sowie die Akquisitionen von Immobilienportfolios trugen zu einem Anstieg der Nettokalmieten um 11,8 % von 390,1 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 436,1 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei.

In Folge der Ankäufe stiegen die übrigen mengenabhängigen Bewirtschaftungskosten insgesamt unterproportional zur Nettokaltmiete. Bereinigt um einmalige Projektkosten konnte die NOI-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum trotz höherer Instandhaltungsaufwendungen von 74,5 % auf 75,1 % gesteigert werden.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse ins Verhältnis zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung setzt, konnte auf vergleichbarer Basis von 2,7 % auf 2,5 % zum 31.12.2015 gesenkt werden.

T 17 – EPRA-Leerstandsquote

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	10.698,1	11.257,0
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	11.109,7	11.657,9
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	420.911,9	410.920,5
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	435.501,6	417.426,3
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – LIKE-FOR-LIKE (IN %)	2,5	2,7
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – GESAMT (IN %)	2,6	2,8

Die LEG-Gruppe hat im Berichtszeitraum gezielt in ihre Bestände investiert. Maßnahmen zur Neuvermietung leerstehender Wohnungen bildeten im Berichtszeitraum einen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. Sie trugen mit einem Zuwachs von +15,3 Mio. Euro zum Anstieg der Gesamtinvestitionen um 25,1 Mio. Euro auf 114,2 Mio. Euro bei.

Von den Gesamtinvestitionen entfielen 10,7 Mio. Euro auf neu akquirierte Bestände. *Tabelle T18*

Im letzten Quartal des Berichtszeitraums wurden in überdurchschnittlich hohem Maße aktivierungsfähige Maßnahmen durchgeführt. Hierdurch wurde für das gesamte Geschäftsjahr 2015 planmäßig eine Aktivierungsquote von leicht über 50 % erreicht.

Insbesondere durch die vermehrten laufenden Instandhaltungsarbeiten stieg der Instandhaltungsaufwand von 45,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 54,4 Mio. Euro im Berichtszeitraum. Gleichzeitig trug das höhere Volumen von Maßnahmen im Zusammenhang mit Neuvermietung mit 11,4 Mio. Euro zum Anstieg der aktivierten Modernisierungen um 16,4 Mio. Euro bei.

Für das Geschäftsjahr 2016 wird mit einer vermehrten Umsetzung von Großprojekten gerechnet, wodurch sich die durchschnittlichen Investitionen je qm voraussichtlich weiter leicht erhöhen werden und auch die Aktivierungsquote weiter auf hohem Niveau verbleiben sollte.

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

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich in 2015 wie folgt zusammen: *Tabelle T19*

Im Rahmen des Erwerbs der Vitus-Gruppe zum 1. November 2014 wurde mit dem Verkäufer Vonovia SE (vormals: Deutsche Annington Immobilien SE) vereinbart, Immobilien an jeweiligen Peripheriestandorten zu tauschen. Die LEG-Gruppe verkaufte in diesem Zusammenhang zum 1. Januar 2015 Immobilien zum Buchwert von 24,5 Mio. Euro. Gleichzeitig wurden Immobilien im Wert von 16,1 Mio. Euro zum 1. Januar 2015 erworben.

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden im Berichtszeitraum weitere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Dabei resultierte aus Blockverkäufen ein Buchgewinn in Höhe von 2,9 Mio. Euro (Verkaufserlöse 57,8 Mio. Euro, Buchwertabgänge 54,9 Mio. Euro); Einzelverkäufe trugen mit einem Buchgewinn von 0,5 Mio. Euro (Verkaufserlöse 11,7 Mio. Euro, Buchwertabgänge 11,2 Mio. Euro) zum Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei.

T18 – Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

Mio. €	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	17,9	17,5	54,4	45,7
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	26,3	16,7	59,8	43,4
GESAMTINVESTITION	44,2	34,2	114,2	89,1
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	7,16	6,45	7,11	6,45
DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)	6,2	5,3	16,1	13,8

T19 – Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	45,4	6,2	112,3	37,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-42,3	-6,2	-107,0	-37,2
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-1,4	-1,7	-2,1
ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	2,9	-1,4	3,6	-1,7

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum Gewerbeobjekte über Buchwert veräußert (Verkaufserlöse 15,4 Mio. Euro, Buchwertabgänge 14,1 Mio. Euro).

Im Rahmen eines Portfoliobereinigungsprogramms wurden bis zum 30. September 2015 Verkaufsverträge für Immobilien zum Buchwert von 35,6 Mio. Euro abgeschlossen (in der Bilanz ausgewiesen als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte). Der wirtschaftliche Übergang erfolgte im letzten Quartal 2015. Die Verkaufsprovisionen in Höhe von rund 0,7 Mio. Euro waren bereits mit Vertragsabschluss zum 30. September entstanden.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2015 285,5 Mio. Euro (2014: 143,0 Mio. Euro). Auf Basis des Portfolios zum Bilanzstichtag entspricht dies insgesamt einer Wertsteigerung von rund 4,8%. Positiv auf das Bewertungsergebnis im laufenden Geschäftsjahr wirkten sich der Anstieg der Ist-Mieten sowie die Entwicklung des Diskontierungszinssatzes im laufenden Geschäftsjahr aus. Gegenläufig wirkten geringfügig höhere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskostensätze.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 31.12.2015 inkl. Ankäufe bei 873 Euro/qm (31.12.2014: 827 Euro/qm) sowie exkl. Ankäufe bei 876 Euro/qm. Im Geschäftsjahr 2015 wurde somit inklusive der Investitionen in den Bestand ein Wertzuwachs gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 5,9% bezogen auf den Wert in Euro je qm (exkl. Ankäufe) realisiert.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien setzte sich in 2015 wie folgt zusammen:

Tabelle T20

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Development-Sparte wurde in 2015 fortgesetzt. Der zum 31. Dezember 2015 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 3,6 Mio. Euro, davon 2,2 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Die Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien konnten durch weitere Personaleinsparungen um 0,3 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr reduziert werden. Weiterhin trugen die Auflösung einer Rückstellung für ein abgeschlossenes Entwicklungsprojekt mit 1,2 Mio. Euro sowie niedrigere Rückstellungszuführungen für Leistungsverpflichtungen abgegangener Objekte mit 0,7 Mio. Euro zur Entlastung der Umsatzkosten bei.

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.

Im Zuge des Vitus-Ankaufs wurden im Vorjahr für den Zeitraum 1. November bis 31. Dezember Verwaltungsdienstleistungen für Wohnungsbestände der Vonovia SE erbracht. Diese Dienstleistungen wurden ab dem 1. Januar 2015 eingestellt und trugen im Vorjahr mit Erlösen und Aufwendungen in Höhe von jeweils 0,4 Mio. Euro zum Ergebnis bei.

T20 – Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,1	0,2	1,0	5,7
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,1	-0,7	-5,0
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,7	-0,6	-1,5	-3,8
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	-0,7	-0,5	-1,2	-3,1

T21 – Sonstige Leistungen

Mio. €	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,8	2,7	8,9	9,3
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,0	-3,0	-8,0	-9,6
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	0,8	-0,3	0,9	-0,3

Die Aufwendungen zur Erzeugung von Strom und Wärme waren im Vorjahr durch eine Rückstellungszuführung in Höhe von 1,0 Mio. Euro belastet. Weiterhin konnte das operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht gesteigert werden. [Tabelle T21](#)

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen: [Tabelle T22](#)

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

Im Wesentlichen höhere Projektkosten (+13,8 Mio. Euro), bedingt durch Transaktionskosten eines Ankaufsportfolios mit 3.539 Wohneinheiten (6,9 Mio. Euro) sowie Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich verhandelten Übernahmeangebot der Deutsche Wohnen AG (3,7 Mio. Euro) führten zu einem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr. Aus den Verträgen für mehrjährige Vergütung (LT1) mit Altgesellschaftern resultierten im Berichtszeitraum 1,0 Mio. Euro niedrigere Aufwendungen.

Beeinflusst durch Mengeneffekte aufgrund der Konsolidierung neuer Gesellschaften stiegen die laufenden Verwaltungsaufwendungen vorübergehend planmäßig auf 36,7 Mio. Euro (Vorjahr: 33,1 Mio. Euro) an.

Trotz eines weiteren Portfoliowachstums von mehr als 20.000 Einheiten gegenüber dem Bestand zum 31.12.2015 wird für das Geschäftsjahr 2016 aufgrund der erfolgreichen Umsetzung des Effizienzprogramms mit einem Rückgang der laufenden Verwaltungsaufwendungen gerechnet.

Finanzergebnis

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführte Refinanzierung sowie die Bewertung der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung sind die wesentlichen Treiber der Entwicklung des Finanzergebnisses im Vergleich zum Vorjahr. [Tabelle T23](#)

Vorfälligkeitsentschädigungen für die Ablösung fixer Darlehen (rund 8 Mio. Euro) und die Ablösung von Zinsswaps (43,7 Mio. Euro, davon 39,5 Mio. Euro ergebniswirksam) führten zu Refinanzierungsausgaben von rund 52 Mio. Euro. Weiterhin resultierte aus der Refinanzierung ein zusätzlicher Zinsaufwand aus Darlehensamortisation von 8 Mio. Euro. Insgesamt entstand durch die Refinanzierung ein zusätzlicher Zinsaufwand von rund 56 Mio. Euro.

Die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten ist im Berichtszeitraum mit -6,4 Mio. Euro (Vorjahr: -4,5 Mio. Euro) im Zinsaufwand aus Darlehensamortisation enthalten.

Der zahlungswirksame Zinsaufwand sank aufgrund der weiteren Reduzierung der durchschnittlichen Zinskosten im Vergleich zum Vorjahr um 7,0 Mio. Euro auf 87,5 Mio. Euro.

T22 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18,3	-7,1	-32,3	-16,9
Personalaufwand	-6,3	-5,3	-22,7	-21,6
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,2	-1,0	-0,9
Abschreibungen	-0,6	-0,6	-2,1	-2,2
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-25,4	-13,2	-58,1	-41,6

T23 – Finanzergebnis

Mio. €	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Zinserträge	0,0	0,4	0,6	1,2
Zinsaufwendungen	-35,6	-34,7	-181,5	-128,5
ZINSEERGEBNIS (NETTO)	-35,6	-34,3	-180,9	-127,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,6	-0,1	4,3	7,1
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-0,1	0,3	0,0	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	2,1	-40,4	-75,8	-42,3
FINANZERGEBNIS	-32,0	-74,5	-252,4	-162,2

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 5,7 Mio. Euro im Vorjahr. Im Berichtszeitraum wurden Umsatz- und Ertragsteuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen in Höhe von insgesamt 2,5 Mio. Euro durch die ehemaligen Gesellschafter erstattet. Für die erwartete Umsatzsteuernachzahlung sowie für den selbst zu tragenden Anteil der Ertragsteuernachzahlung war bereits in Vorjahren bilanziell Vorsorge getroffen worden.

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich auf 2,3 % (2014: 2,8 %) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 10,8 Jahren (2014: 9,8 Jahre).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Zum 31. Dezember 2015 ergibt sich eine tatsächliche effektive Konzernsteuerquote von 27,4 % (Vorjahr: 29,1%), die stark vom Einfluss des Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geprägt ist. Der Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von –63,9 Mio. Euro im Vorjahr auf –82,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen auf höhere passive latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zurückzuführen. Gegenläufig wirken niedrigere Steuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für Geschäftsjahre vor 2008.

In den laufenden Ertragsteuern ist zum 31. Dezember 2015 ein periodenfremder Aufwand in Höhe von 1,0 Mio. Euro enthalten. Im Vorjahr wirkt sich ein Einmaleffekt in Höhe von 6,1 Mio. Euro für Steuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2008 aus. Davon wurden von dem damaligen Gesellschafter aufgrund der Verpflichtung aus dem Anteilsveräußerungsvertrag aus dem Jahr 2008 rund 5,7 Mio. Euro erstattet. Der Erstattungsbetrag war im Ergebnis aus anderen Finanzanlagen ausgewiesen.

Weiterhin wurde gegenüber dem Vorjahr ein latenter Steuerertrag in Höhe von 6,7 Mio. Euro aus der Fortentwicklung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro). Dieser Ertrag resultiert zum Großteil aus den steuerlichen Auswirkungen der Refinanzierung.

Die Finalisierung der Kaufpreisallokation des Vitus-Portfolioankaufs führte zu einer Reduktion der latenten Steuern um netto 1,2 Mio. Euro zum Erwerbsstichtag 1. November 2014. Die latenten Steuern per 31. Dezember 2014 blieben unverändert. Folglich erhöht sich der Aufwand aus latenten Ertragsteuern für den Zeitraum 1. November bis 31. Dezember 2014 um 1,2 Mio. Euro.

T24 – Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. €	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Laufende Ertragsteuern	-0,5	-	-1,6	-6,8
Latente Steuern	-69,4	-37,4	-80,4	-57,1 ¹
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-69,9	-37,4	-82,0	-63,9

¹ Q4 2014: Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus

Überleitung zum FFO

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

Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO stellt sich in 2015 wie folgt dar: Tabelle T25

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 206,0 Mio. Euro um 25,9% höher als im Vorjahr (163,6 Mio. Euro). Der Anstieg zeigt insbesondere die Auswirkungen der sowohl organisch als auch akquisitionsbedingt gestiegenen Nettokaltmieten (+46,0 Mio. Euro). Weiterhin wirkt sich der gesunkene zahlungswirksame Zinsaufwand positiv auf die Entwicklung des FFO I aus (+7,0 Mio. Euro). Gegenläufig wirken die gegenüber dem Vorjahr höheren Instandhaltungsaufwendungen (-8,7 Mio. Euro).

T25 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Nettokaltmieten	110,8	103,5	436,1	390,1
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	1,8	0,8	1,2	1,3
Instandhaltung	-17,9	-17,5	-54,4	-45,7
Personal	-10,0	-8,8	-37,4	-33,2
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,3	-1,9	-6,0	-5,4
Sonstiges	-4,0	-3,2	-14,4	-18,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,5	0,5	2,3	1,4
LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	79,9	73,4	327,4	290,5
LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	1,1	0,1	2,9	1,8
Personal	-6,3	-5,3	-22,7	-21,6
Sachaufwand	-18,5	-7,4	-33,3	-17,9
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,0	0,2	0,2	1,2
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	12,6	3,4	19,0	5,2
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	-0,1	0,1	0,0
LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-12,2	-9,2	-36,7	-33,1
Andere Erträge	-0,5	-0,3	0,1	0,1
BEREINIGTES EBITDA	68,3	64,0	293,7	259,3
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-20,8	-24,1	-87,5	-94,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-	-0,1	-0,2	-1,2
FFO I (OHNE VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZ-INVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	47,5	39,8	206,0	163,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2,9	-1,4	3,6	-1,7
FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZ-INVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	50,4	38,4	209,6	161,9
Capex	-26,3	-16,7	-59,8	-43,4
CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)	21,2	23,1	146,2	120,2

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:

T26 – EPRA Ergebnis je Aktie

Mio. €	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
DEN ANTEILSEIGNERN ZURECHENBARES PERIODENERGEBNIS	239,7	86,8	217,8	154,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-285,5	-143,0	-285,5	-143,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	-1,5	1,9	-2,4	4,8
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	7,9	2,0	6,8	1,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-2,1	40,4	75,8	42,3
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	-0,7	3,6	-0,1	3,6
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	85,2	42,8	90,1	66,0
Refinanzierungsaufwendungen	4,1	0,0	16,7	0,0
Übrige Zinsaufwendungen	0,2	-0,1	39,8	0,1
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	-0,1	0,1	0,0	0,1
EPRA PERIODENERGEBNIS	47,2	34,5	159,0	129,7
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	60.665.121	56.653.444	58.286.212	53.885.944
EPRA Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,79	0,61	2,73	2,41
Potenziell verwässernde Aktien	5.134.199	4.979.237	5.134.199	3.056.698
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,2	0,2	1,1	0,8
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	0,9	1,1	4,6	3,4
EPRA PERIODENERGEBNIS (VERWÄSSERT)	48,3	35,8	164,7	133,9
Anzahl verwässerter Aktien	65.799.320	61.632.681	63.420.411	56.942.642
EPRA ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	0,74	0,58	2,60	2,35

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Die Bilanz in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar: [Tabelle T27](#)

Die Bilanzsumme beträgt 7.195,1 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 6.310,4 Mio. Euro). Der Konzern weist einen Periodengewinn in Höhe von 217,7 Mio. Euro (2014: 155,6 Mio. Euro) aus.

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte die größte Bilanzposition. Den wesentlichen Vermögenswert der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 6.398,5 Mio. Euro per 31. Dezember 2015 (31. Dezember 2014: 5.914,3 Mio. Euro) dar. Das ergibt zum 31. Dezember 2015 einen Anteil von 88,9 % an der Bilanzsumme (31. Dezember 2014: 93,7 %).

Für den Erwerb weiterer Immobilienportfolios sind zum Berichtsstichtag 203,1 Mio. Euro Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Weitere Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe in Höhe von 146,1 Mio. Euro sind in den anderen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Der wirtschaftliche Übergang dieser Portfolios ist im ersten Quartal 2016 erfolgt.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.985,0 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 2.490,4 Mio. Euro) sowie die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 3.241,6 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 2.960,3 Mio. Euro).

T27 – Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.398,5	5.914,3
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	203,1	16,8
Anderere langfristige Vermögenswerte	296,8	155,1 ¹
Langfristige Vermögenswerte	6.898,4	6.086,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	37,2	35,9
Flüssige Mittel	252,8	129,9
Kurzfristige Vermögenswerte	290,0	165,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	6,7	58,4
SUMME AKTIVA	7.195,1	6.310,4
Eigenkapital	2.985,0	2.490,4 ¹
Finanzschulden (langfristig)	2.745,6	2.546,5
Anderere langfristige Schulden	673,7	612,3
Langfristiges Fremdkapital	3.419,3	3.158,8
Finanzschulden (kurzfristig)	496,0	413,8
Anderere kurzfristige Schulden	294,8	247,4 ¹
Kurzfristiges Fremdkapital	790,8	661,2
SUMME PASSIVA	7.195,1	6.310,4

¹ Anpassung aufgrund Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus

Insbesondere das Periodenergebnis in Höhe von 217,7 Mio. Euro und die Kapitalerhöhungen (Bruttoemissionserlös: 380,3 Mio. Euro) trugen zu einem Anstieg des Eigenkapitals im abgelaufenen Geschäftsjahr bei.

Im Rahmen der durchgeführten Refinanzierung wurden Darlehen in Höhe von rund 1,0 Mrd. Euro abgelöst. Valutierungen refinanzierter Darlehen sowie Ankaufsfinanzierungen führten zu einem Anstieg der Finanzverbindlichkeiten um rund 1,3 Mrd. Euro, so dass sich die Finanzverbindlichkeiten per Saldo um rund 0,3 Mrd. Euro erhöhten.

Weiterhin wurden im Rahmen der durchgeführten Refinanzierung rund 39,5 Mio. Euro negative Marktwerte aus Derivaten (ausgewiesen in andere Schulden, überwiegend langfristig) eigenkapitalneutral in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert und ausgebucht. Für mögliche Verpflichtungen als Stillhalter aus Andienungsrechten sind 39,6 Mio. Euro in den anderen Schulden bilanziert (davon 38,8 Mio. Euro langfristig).

Pensionsrückstellungen sinken insbesondere aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegenen Abzinsungssatzes um insgesamt 14,8 Mio. Euro auf 149,8 Mio. Euro. Der durch geänderte Rechnungsannahmen bedingte Rückgang (-12,1 Mio. Euro) ist erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis (other comprehensive income) ausgewiesen. Die Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien trägt maßgeblich zum Anstieg der passiven latenten Steuern um 96,0 Mio. Euro bei.

Die Marktwertänderung des Derivats der Wandelanleihe trägt mit 74,0 Mio. Euro zum Anstieg der anderen kurzfristigen Schulden bei. Darüber hinaus wirken sich die Vereinnahmung von per 31. Dezember 2014 erhaltenen Kaufpreisen für Immobilienverkäufe von 34,8 Mio. Euro sowie die turnusmäßige Zahlung der EK-02-Rate in Höhe von 9,3 Mio. Euro auf die Veränderung der anderen kurzfristigen Schulden aus.

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 2015 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 3.599,9 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe 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 4.000,7 Mio. Euro. *Tabelle T28*

Konzernlagebericht
WIRTSCHAFTSBERICHT
Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

T28 – EPRA-NAV

Mio. €	31.12.2015 unverwässert	2015 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2015 verwässert	31.12.2014 unverwässert	31.12.2014 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2014 verwässert
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	2.967,8	–	2.967,8	2.476,2	–	2.476,2 ¹
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	17,2	–	17,2	14,2	–	14,2
EIGENKAPITAL	2.985,0	–	2.985,0	2.490,4	–	2.490,4
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	427,2	427,2	–	308,7	308,7
NAV	2.967,8	427,2	3.395,0	2.476,2	308,7	2.784,9
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	165,5	–	165,5	136,1	–	136,1
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	35,4	–	35,4	32,2	–	32,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	465,7	–	465,7	376,0	–	376,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien resultiert	–34,5	–	–34,5	–34,5	–	–34,5 ¹
EPRA-NAV	3.599,9	427,2	4.027,1	2.986,0	308,7	3.294,7
ANZAHL STAMMAKTIEN	62.769.788	5.134.199	67.903.987	57.063.444	4.979.236	62.042.680
EPRA-NAV PRO AKTIE	57,35	–	59,31	52,33	–	53,10
EPRA-NAV	3.599,9	427,2	4.027,1	2.986,0	308,7	3.294,7
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	26,4	–	26,4	26,4	–	26,4 ¹
ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMIENWERT)	3.573,5	427,2	4.000,7	2.959,6	308,7	3.268,3
ANZAHL STAMMAKTIEN	62.769.788	5.134.199	67.903.987	57.063.444	4.979.236	62.042.680
ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE	56,93	–	58,92	51,87	–	52,69
EPRA-NAV	3.599,9	427,2	4.027,1	2.986,0	308,7	3.294,7
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–165,5	–	–165,5	–136,1	–	–136,1
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–35,4	–	–35,4	–32,2	–	–32,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–465,7	–	–465,7	–376,0	–	–376,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien resultiert	34,5	–	34,5	34,5	–	34,5 ¹
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–327,6	–	–327,6	–374,5	–	–374,5
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	295,9	–	295,9	124,8	–	124,8
EPRA-NNNAV	2.936,1	427,2	3.363,3	2.226,5	308,7	2.535,2
ANZAHL STAMMAKTIEN	62.769.788	5.134.199	67.903.987	57.063.444	4.979.236	62.042.680
EPRA-NNNAV pro Aktie	46,78	–	49,53	59,02	–	40,86

¹ Anpassung aufgrund Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus

Loan to Value Ratio (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Wertsteigerung des Immobilienportfolios, des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit sowie der Kapitalerhöhungen re-

duziert. Gegenläufig wirken Akquisitionen, die Dividendenausschüttung sowie die abgeschlossene Refinanzierung.

Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 44,2 % (31. Dezember 2014: 47,3 %).

T29 – Loan to Value Ratio

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Finanzschulden	3.241,6	2.960,3
Abzüglich flüssige Mittel	252,8	129,9
NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN	2.988,8	2.830,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.398,5	5.914,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	6,7	58,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	203,1	16,8
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	146,1	–
IMMOBILIENVERMÖGEN	6.754,4	5.989,5
LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %	44,2	47,3

Finanzlage

Finanzierungsstruktur

Es wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 217,7 Mio. Euro (Vorjahr: 155,6 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 2.985,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2.490,4 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 41,5 % (Vorjahr: 39,5 %).

Die LEG Immobilien AG hat im Berichtszeitraum zwei Kapitalerhöhungen durchgeführt. Am 23. Juni 2015 wurden 1.196.344 neue Aktien zu je 61,54 Euro platziert. Am 12. November 2015 wurden 4.510.000 neue Aktien zu je 68,00 Euro platziert.

Aus den kumulierten sonstigen Rücklagen wurden im Berichtsjahr 111,8 Mio. Euro als Dividende (1,96 Euro pro Aktie) ausgeschüttet.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der LEG-Gruppe stellt sich für 2015 in verkürzter Form wie folgt dar:

T30 – Kapitalflussrechnung

Mio. €	2015	2014
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	166,9	146,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–495,9	–607,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	451,9	479,7
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	122,9	19,2

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 mengenabhängigen Bewirtschaftungskosten. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit steigt somit gegenüber dem Vergleichszeitraum um 20,0 Mio. Euro auf 166,9 Mio. Euro.

Akquisitionen, Modernisierungen des bestehenden Immobilienportfolios sowie geleistete Vorauszahlungen für nach dem 31. Dezember 2015 vollzogene Immobilienerwerbe führen zu Auszahlungen in Höhe von –421,9 Mio. Euro, ausgewiesen im Cashflow aus Investitionstätigkeit. Für nach dem 31. Dezember 2015 vollzogene Unternehmenserwerbe wurden zum Bilanzstichtag bereits Vorauszahlungen in Höhe von –151,6 Mio. Euro geleistet. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus veräußerten Immobilien in Höhe von 80,6 Mio. Euro.

Tilgungen in Höhe von 1.086,9 Mio. Euro und Valutierungen neuer Darlehen in Höhe von 1.281,1 Mio. Euro, im Wesentlichen durch die Refinanzierung ausgelöst, trugen zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei. Die Dividendenzahlung fiel in 2015 um 20,2 Mio. Euro höher aus als im Vergleichszeitraum (91,6 Mio. Euro). Die Kapitalerhöhungen trugen mit 375,8 Mio. Euro zum positiven Zahlungssaldo der Finanzierungstätigkeit bei.

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

NACHTRAGSBERICHT

A. Ankäufe

1. Portfolio 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 verschiedene (12) Standorte in NRW mit Detmold (1.151 WE), Bielefeld (950 WE), Lippstadt (315 WE) als den wichtigsten lokalen Märkten. Die aktuelle Nettokaltmiete liegt bei rund 14,2 Mio. Euro pro Jahr, die Miete pro qm auf einem Niveau von 5,19 Euro und der Leerstand bei 3,6 %. Im Rahmen der Transaktion wurden 23 Mitarbeiter (FTE) übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 1. Januar 2016.

2. Portfolio 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.

3. Portfolio 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. 4,63 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,16 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 17,3 %. Für 999 Wohneinheiten erfolgte der wirtschaftliche Übergang zum 1. Januar 2016. Für die übrigen 292 Wohneinheiten wird der wirtschaftliche Übergang zum 1. Juli 2016 vollzogen.

Für die Portfolioankäufe 1, 2 und 3 wurden insgesamt Vorauszahlungen in Höhe von 349,1 Mio. Euro geleistet. Davon wurden 203,1 Mio. Euro (Portfolioankauf 1: 55,1 Mio. Euro, Portfolioankauf 2: 95,4 Mio. Euro und Portfolioankauf 3: 52,0 Mio. Euro, sonstige 0,6 Mio. Euro) unter den Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und 146,0 Mio. Euro für den Portfolioankauf 1 unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

4. Portfolio 4

Am 22. Dezember 2015 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Vonovia SE über den Erwerb von 13.570 Wohneinheiten geschlossen. Der Kaufpreis liegt 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. Die anfängliche jährliche Nettokaltmiete liegt bei 48 Mio. Euro, die Miete pro qm bei 4,86 und der Leerstand bei 5,3 %. Im Zuge der Transaktion werden 43 Mitarbeiter übernommen. Die Transaktion wird voraussichtlich am 1. April 2016 abgeschlossen.

B. Umfinanzierungen

Nach dem Bilanzstichtag wurden Darlehen in Höhe von 130,0 Mio. Euro refinanziert.

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Risiko- und Chancenbericht

1. Governance, Risk & Compliance

1.1 Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

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

1.2 Rechnungslegungsprozess / Internes Kontrollsystem

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

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 und 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 umfasst folgende Ziele:

- Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an das Risikomanagement (insbesondere §§ 91 und 107 AktG)
- Gezielte Überwachung der unternehmerischen Risiken
- Schaffung einer systematischen Verzahnung zwischen dem Risikomanagement und dem Internen Kontrollsystem

Zur Erfüllung der Geschäftsprozessanforderungen wird das Interne Kontrollsystem stetig ausgebaut und verbessert. Die Kontrollarten und -formen wurden in Workshops mit dem Bereich Revision und Compliance weiter spezifiziert. Weiter verbesserte Risiko-Kontroll-Matrizen je Geschäftsprozess gewährleisten eine einheitliche Dokumentation und geben klare Regelungen von Kontrollverantwortlichkeiten vor, um eine fortlaufende Durchführung von Kontrollen zu gewährleisten. Zusätzlich wurden Schlüsselkontrollen, auch „Key Controls“ genannt, festgelegt.

In prozessunabhängigen Prüfungen überwacht die Interne Revision der LEG die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung beurteilt der Abschlussprüfer 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

1.3 Compliance-Management

Bei der LEG ist Compliance wesentliches Element der verantwortlichen 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 hilft er den Beschäftigten, die richtigen Entscheidungen in der täglichen Arbeit zu treffen. Zugehörige Richtlinien konkretisieren den Verhaltenskodex zu den zentralen Themen Integrität, Wettbewerb und Umgang mit Geschäftspartnern.

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

Die regelmäßige Analyse der Compliance-Risiken in Kombination mit der Früherkennung wesentlicher Unternehmens- und Prozessrisiken und 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 Beratung und Schulung der Mitarbeiter. In regelmäßigen Sitzungen beraten die Leiter der Zentralbereiche Recht und Personal sowie der externe Ombudsmann mit dem Compliance Officer die Ausgestaltung des Systems. Ebenso wird durch das stetige Benchmarking mit anderen Compliance-Systemen 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 Stabsbereich Recht, Revision und Compliance angesiedelt, der unmittelbar an den Vorstandsvorsitzenden der LEG berichtet.

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

1.4 Risikomanagement

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

Die Koordination und Überwachung des Gesamtsystems, die Organisation der Ablaufprozesse sowie die Instrumentenverantwortung für das eingesetzte IT-Tool obliegen dem Bereich „Controlling & Risikomanagement“. Diese implementierte Organisationsstruktur ermöglicht ein einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Vorgehen. Damit sind die Voraussetzungen zur Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation und Historisierung von Risiken geschaffen. Dieses System erfüllt die rechtlichen Rahmenbedingungen und stellt Prüfungssicherheit her.

Das RFS der LEG wurde im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen von PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) untersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines RFS in geeigneter Form getroffen hat und dass das RFS geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Auch in diesem Jahr wurden die regulatorischen Anforderungen an das RFS der LEG erfüllt.

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

Die LEG-Gruppe ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, das insbesondere aus dem Abschluss variabel verzinslicher Verbindlichkeiten 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 sind die Risikoinventuren, deren einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Vorgehen auf folgenden Bewertungsinhalten und -schemata für Risiken fußt.

1.5 Bewertungsinhalt / -schema

In einer einheitlichen Systematik eines Risikokataloges – getrennt nach Kategorien und deren Subkategorien – werden die Risiken durch die Risk Owner im Rahmen einer dezentralen Selbsterfassung („Bottom-up-Analyse“) ermittelt und bewertet. Der Risikokatalog umfasst sowohl strategische als auch operative Risiken. Zwecks Konkretisierung und Priorisierung werden in der LEG die Risiken hinsichtlich Schadensausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet bzw. eingeschätzt.

Als Bezugsgröße für die Bewertung bzw. Einschätzung des Schadensausmaßes eines Risikos dient fast ausschließlich unter Berücksichtigung des vorliegenden Geschäftsmodells die Liquiditätsaus-

wirkung. In den Fällen, in denen ein Risiko keine direkte Liquiditätsauswirkung hat, wird auf den Ergebniseffekt abgestellt. Die Bewertung bzw. Einschätzung bezieht sich in diesen Fällen auf Abweichungen vom geplanten Ergebnis des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Wirtschaftsplans.

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

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

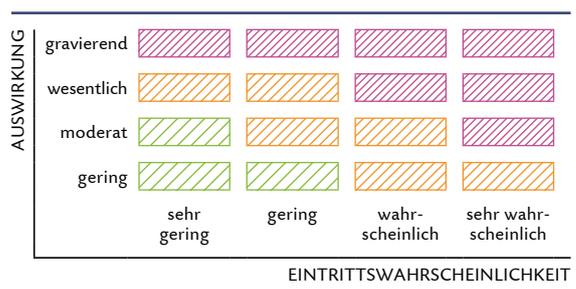
- a) Gering: Auswirkung liegt zwischen 0 Mio. Euro und 0,5 Mio. Euro
- b) Moderat: Auswirkung liegt zwischen 0,5 Mio. Euro und 2,25 Mio. Euro
- c) Wesentlich: Auswirkung liegt zwischen 2,25 Mio. Euro und 11,25 Mio. Euro und
- d) Gravierend: Auswirkung liegt zwischen 11,25 Mio. Euro und 45,0 Mio. Euro

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

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

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

G 8 – Risikomatrix



2. Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

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

Insgesamt sieht der Vorstand für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 keine bestandsgefährdenden Risiken für die gesamte LEG-Gruppe.

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

2.1 Makroökonomische Risiken

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst und unterliegt damit sowohl binnen- wie auch außenwirtschaftlichen Risikofaktoren. Die LEG kann sich davon nicht abkoppeln.

Die Konjunktur in Deutschland wird derzeit durch die robuste Binnennachfrage gefördert. Für Deutschland und den Euroraum bestehen jedoch außenwirtschaftliche Risiken insbesondere im nachlassenden Wachstum unter anderem der Schwellenländer, einem Rückgang des Welthandels sowie anhaltenden geopolitischen Spannungen. Zudem ist die wirtschaftliche Erholung im Euroraum aufgrund anhaltender struktureller Probleme und hoher privater und öffentlicher Verschuldung weiterhin störanfällig.

Eine deutliche Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfeldes könnte negative Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt sowie die Einkommenssituation der Privathaushalte haben und damit das Vermietungsgeschäft beeinträchtigen. Darüber hinaus könnten Verwerfungen an den Finanzmärkten sich mittelfristig negativ auf die Finanzierungsbedingungen und auch auf die Immobilienbewertung auswirken.

Die Chancen bestehen in einer deutlichen Dynamisierung der globalen Konjunktur sowie in der Zuwanderung und der Aufnahme von Flüchtlingen und der daraus verstärkten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im deutschen Immobilienmarkt.

2.2 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. 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 geringerer 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. Insgesamt setzte sich auch im Jahr 2015 der Trend der Vorjahre fort und führte im Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen zu steigenden Mieten bei zunehmender Nachfrage.

Aufgrund der im Jahr 2015 stark angestiegenen Flüchtlingszahlen weisen Prognosen, die auf fortgeschriebenen Daten der Vorjahre basieren, zur Zeit eine erhöhte Unsicherheit auf. 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 in den Rentabilitätskalkulationen der Investitions- und Bewirtschaftungsprozesse. Desinvestitionen werden durch Verkäufe von Beständen vorgenommen, die zum Großteil unter dem Aspekt der Risikominimierung (Standorte bzw. Einzelobjekte mit im Vergleich unterdurchschnittlicher Prognose) getätigt werden. Weitere Argumente für den Verkauf von Objekten sind eine im Vergleich geringe Bewirtschaftungseffizienz in Standorten mit schwach konzentrierten Beständen sowie Marktentwicklungen, bei denen die durchschnitt-

lich beobachteten Kaufpreise eine deutliche höhere Steigerung als die Mietpreise erfahren haben (opportunistische Verkäufe).

2.3 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 ortsüblichen Vergleichsmieten und der Leerstand in dem 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 Stärke 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 Marktverwerfungen zu einer verzögerten Berücksichtigung der Effekte in der Bewertung kommen.

2.4 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 Gegenmaßnahmen) ein: [Tabelle T31](#)

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

T31 – Risikokategorien

Risikohauptkategorie	Risikosubkategorie	Auswirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit
Allgemeine Unternehmensrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Compliance-Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Immobilienrisiken	Modernisierung / Instandhaltung	Moderat	Sehr wahrscheinlich
	Technische Bewirtschaftung	Moderat	Sehr wahrscheinlich
Finanzrisiken	Prolongationsrisiken	Gravierend	Sehr gering
	Nicht-Einhaltung Covenants	Gravierend	Sehr gering
Rechnungswesen	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Steuerrisiken	Steuern / Betriebsprüfung	Moderat	Sehr wahrscheinlich
	Steuern / Grunderwerbsteuern	Gravierend	Gering
Personalrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Rechtliche Risiken	Haftungs- und Versicherungsrisiken	Gravierend	Gering
	Vertragsrisiken	Moderat	Sehr wahrscheinlich
Informations- und Kommunikationsrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Projektgeschäftsrissen	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken

Die Risikosituation ist im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr unverändert. Ergänzend zu der tabellarischen Darstellung werden unabhängig von den Bewertungshöhen die bestehenden Risikohauptkategorien unseres Geschäftsmodells nachstehend näher erläutert.

2.4.1 Allgemeine Unternehmensrisiken

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

Bis zum Auslaufen der Sozialcharta im Geschäftsjahr 2018 sind die strafbewehrten Sozialcharta-Schutzbestimmungen vollumfänglich einzuhalten. Sie beinhalten Regelungen zum Mieter- und Arbeitnehmerschutz sowie zu wirtschaftlichen Restriktionen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen. Viele Vorgänge und Geschäftsvorfälle in der LEG-Gruppe sind von den Schutzbestimmungen der Sozialcharta tangiert.

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.

Durch das in den letzten Jahren bewährte Qualitätssicherungskonzept sowie durch die jährliche Prüfung sämtlicher Maßnahmen und Handlungen bezüglich der Sozialcharta-Schutzbestimmungen durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist ein verlässliches System zur Vermeidung des Risikos eines Verstoßes implementiert worden.

In der letzten Prüfungsperiode 2014 wurde die vollständige Einhaltung, wie auch in den Vorjahren, durch ein uneingeschränktes Prüfungsurteil der Wirtschaftsprüfer bestätigt. Sollte es wider Erwarten dennoch zur Nicht-Einhaltung von Schutzvorschriften kommen, können gemäß Sozialcharta vorliegende Verstöße innerhalb von sechs Monaten nach Kenntniserlangung vollständig geheilt werden.

Bestandteil der organisierten Gremienarbeit ist die Kontrolle der Sozialcharta der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH (GWN), die im Kaufvertrag vom 14. Dezember 2000 geregelt ist. Gleiches gilt für die Einhaltung der Sozialcharta bei der Gemeinnützigen Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal.

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

2.4.2 Compliance-Risiken

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

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

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

Bei der Leistungserbringung durch Dritte kann es zu nicht marktkonformen Beauftragungen bzw. Abrechnungen von Leistungen kommen. Betroffen sein kann jede Form von Dienstleistung und Beratung. Als Beispiele können die Leistungserbringungen in der Instandhaltung, die Geschäftsbesorgung und die Finanzierung genannt werden. Zur Vermeidung doloser Handlungen sind Verträge mit Anti-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.

2.4.3 Immobilienrisiken

Modernisierungs-/Instandhaltungsrisiken

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.

Technische Bewirtschaftung

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 einem integrierten Dienstleistungsmanagement hinwirken.

Risiken aus dem Portfolio

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

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

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

Die Verschlechterung des ökonomischen Umfelds, veränderte Vorlieben 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.

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. 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 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.

2.4.4 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 Refinanzierungen (Juni/Juli 2015) weiter verringert. Die nächsten Anschlussfinanzierungen stehen im ersten Quartal 2016 an.

Nichteinhaltung von Financial Covenants

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

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

Stabilität der Bankpartner (Bankenmarkt)

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

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

Insbesondere aus Vertragsbeziehungen, aus denen Leistungsansprüche der LEG resultieren, z. B. derivativen Zinssicherungsgeschäften, kann der Ausfall des Finanzierungspartners zu unmittelbaren wirtschaftlichen Schäden führen. Die internen Richtlinien für die Abschlüsse von Zinssicherungsgeschäften stellen daher entsprechende Mindestanforderungen hinsichtlich der Bonität des Geschäftspartners.

Aktuell bestehen keine Leistungsansprüche der LEG gegen die Vertragspartner, da die Derivate zum Stichtag sämtlich einen negativen Marktwert aufweisen.

Seit Ende Mai 2015 ist zwar eine Steigung der langfristigen Zinssätze zu verzeichnen, jedoch hat diese Entwicklung lediglich eine begrenzte Auswirkung auf den Marktwert der Derivate. Damit sollten die Marktwerte auch in der Zukunft negativ bleiben.

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 Cashflows aus der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sind derzeit keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erwarten lassen.

Zinsänderungen

Nach dem LEG-Bewertungsschema handelt es sich hier 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 ca. 90 % der Bankverbindlichkeiten langfristig abgesichert, sodass aufgrund der bestehenden Finanzierungsstruktur kein signifikantes Zinsänderungsrisiko absehbar ist.

Weiterhin bietet das aktuelle Niedrigzinsumfeld unverändert die Chance, längerfristig niedrige Zinskosten abzuschließen.

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 und wegfallender Refinanzierungskosten wie Vorfälligkeitsentschädigungen (VFE) erwartet. Der Wirtschaftsplan 2016–2020 weist, auch bedingt durch die Ankäufe, im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2015–2019 ein höheres und steigendes EBIT bei nominal gleich-

bleibenden und relativ zu den Erträgen sinkenden Zinsaufwendungen aus, was das EBT verbessert. Die Einschätzung von Analysten nach dem Börsengang bescheinigen der LEG-Gruppe eine hervorragende Marktstellung. Eine Verschlechterung der Bonitätseinschätzung seitens der Banken lässt den Eintritt einer Margenverschlechterung als unwahrscheinlich erscheinen. Seit Mai 2015 verfügt die LEG über ein öffentliches Rating der Ratingagentur Moody's (Baa1). Da keine gerateten Finanzinstrumente der LEG ausstehend sind, erwächst aus dem Moody's-Rating kein zusätzliches Risiko.

Grundsätzliche Möglichkeit der Wandlung der Wandelanleihen

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

Die Inhaber der LEG-Wandelschuldverschreibung haben grundsätzlich die Möglichkeit, ihre Wandelanleihen in Aktien der LEG zu wandeln. Die Wahrscheinlichkeit einer Wandlung erhöht sich mit Überschreiten des jeweils gültigen Wandlungskurses. Die Zahl der ausstehenden LEG-Aktien würde sich, im Falle einer Wandlung, um die Zahl der Aktien erhöhen, die der Schuldverschreibung zum Zeitpunkt der Wandlung unterliegen.

2.4.5 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. Ferner können Risiken aus weiteren regulatorischen Anforderungen wie z. B. dem Deutschen Corporate Governance Kodex, Offenlegungsverpflichtungen oder aus dem operativen Mittelzufluss oder Mittelabfluss resultieren. Als Folge dessen kann es beispielsweise zu einem eingeschränkten Bestätigungs- oder Versagungsvermerk, Reputationsverlust oder Auswirkungen auf den Aktienkurs kommen. Die LEG hat im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ein wirksames Internes Kontrollsystem implementiert mit dem Ziel, diesen Risiken entgegenzuwirken. Wir verweisen hierzu auf die Ausführung zum Internen Kontrollsystem im Risikobericht.

2.4.6 Steuerrisiken

Steuern/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 bis 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.

2.4.7 Personalrisiken

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

Dem Personalmanagement werden durch nicht umkehrbare Megatrends wie z. B. den demographischen und technologischen Wandel sowie den Wertewandel in den jüngeren Generationen große strategische Aufgaben gestellt. Wir werden diesen Herausforderungen vor allem durch eine lebensphasenorientierte Personalentwicklung und mit an den Bedürfnissen unserer bestehenden und zukünftigen Mitarbeitern ausgerichteten Maßnahmen und Aktionen begegnen, die unser Employer Branding und die Work-Life-Harmony unserer Beschäftigten bereichern. Mit einem innovativen Instrumentarium des Personalmanagements stellen wir die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der LEG als Arbeitgeber nachhaltig sicher und entwickeln diese ständig weiter. Im Jahr 2016 stellen wir uns 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. Uns gelingt dies 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.

2.4.8 Rechtliche Risiken

Haftungs-/Versicherungsrisiken

Die gesetzlichen Insiderregeln (WpHG) 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 Immobilien AG. Hieraus kann für die LEG-Gruppe ein relevantes Risiko erwachsen.

Informationen über die LEG-Gruppe werden regelmäßig auf ihre Bedeutung für die LEG-Gruppe analysiert und, sollten die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, mitunter auch vorsorglich als Insiderinformationen kategorisiert. Sofern Informationen tatsächlich Insiderinformationen sind, werden diese nur einem besonderem Teilnehmerkreis kommuniziert und die Teilnehmer ausdrücklich auf die Vertraulichkeit hingewiesen. Darüber hinaus werden gesetzlich vorgeschriebene Insider-Verzeichnisse geführt und die darauf verzeichneten Personen besonders belehrt. Weiterhin ist ein Ad-hoc-Ausschuss eingerichtet, der zum einen mittels eigens dafür angelegter Gruppen-E-Mail-Adresse und entsprechenden Telefonverzeichnissen ständig erreichbar ist, um kurzfristige Entwicklungen zu diskutieren; zum anderen trifft dieser sich regelmäßig, um Projektthemen und andere grundsätzliche, die Ad-hoc-Pflicht der LEG betreffende Themen zu besprechen. Schließlich sind technische Maßnahmen eingeleitet, um die technische Veröffentlichung von Ad-hoc-Meldungen jederzeit zu gewährleisten. Daraus resultiert, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft wird. Letztlich hat sich die LEG-Gruppe ab dem Geschäftsjahr 2016 mit einer Basisversicherung gegen etwaige wertpapierhandelsrechtliche Ansprüche abgesichert.

Vertragsrisiken

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

Rechtsstreitigkeiten

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 an eine Anwaltskanzlei abgegeben; ab dem 1. Januar 2016 werden diese Fälle von dem Rechtsfallmanagement, einer Einheit innerhalb des Bereichs Recht, plausibilisiert und dann an die Kanzlei weitergegeben. Aktive Verfahren mit hohem Streitwert werden zunächst durch den Bereich Recht auf die Erfolgsaussicht geprüft. Danach wird ggfs. ein externer Rechtsanwalt hinzugezogen und mit der Beitreibung der Forderung beauftragt. Der weitere Verlauf des Rechtsfalls wird durch den Bereich Recht überwacht.

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

Sonstige rechtliche Risiken

Nach dem LEG-Bewertungsschema handelt es sich hier 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 Gesetzge-

bung zur sogenannten Mietpreisbremse oder die neue Verbraucherrechterichtlinie angeführt werden. Die LEG-Gruppe beobachtet diese Entwicklungen durch entsprechend spezialisierte Mitarbeiter, um diese Risiken rechtzeitig zu erkennen. Sollten diese Risiken auftreten, mindert die LEG deren Auswirkungen durch geeignete organisatorische Maßnahmen, wie beispielsweise die entsprechende Anpassung von Verträgen oder die Planung von Modernisierungsmaßnahmen. Soweit erforderlich, werden entsprechende Rückstellungen gebildet bzw. Wertberichtigungen vorgenommen.

2.4.9 Informations- und Kommunikationsrisiken

Risiken der Informationstechnologie

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

Die LEG-Unternehmen nutzen SAP als Geschäftsanwendung. Für einzelne Geschäftsprozesse sind darüber hinaus Spezialanwendungen im Einsatz. Die durch die Konzerntochter LCS betriebenen Systemkomponenten sind für kritische Geschäftsprozesse redundant ausgelegt. Mit Dienstleistern sind angemessene Servicelevel vereinbart. Die Sicherheit der IT-Infrastruktur wird durch regelmäßige Penetration-Tests überwacht.

Technologische Trends werden laufend beobachtet und hinsichtlich ihres möglichen Beitrags zur Prozess- und/oder Kostenoptimierung bewertet. Durch mobile Anwendungen und Digitalisierung werden interne operative Geschäftsprozesse verschlankt. Darüber hinaus kommen digitale Service-Plattformen für unternehmensübergreifende Geschäftsprozesse mit Geschäftspartnern zum Einsatz.

2.4.10 Projektgeschäftsrisiken

Kaufmännische/ Technische Projektgeschäftsrisiken

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

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

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

Risiken aus dem Halten einer Beteiligung an einem Biomasse-Heizkraftwerk

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 der 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. Wir gehen davon aus, dass mögliche zukünftige Belastungen in vollem Umfang durch die getroffenen Maßnahmen abgedeckt sind. Es gibt keine Anzeichen für weitere versteckte Haftungsrisiken aus unserem ehemaligen Development-Geschäft.

3. Chancenbericht

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

Mit rund 109.000 Wohneinheiten zum 31.12.2015 zählt die LEG Immobilien AG zu den führenden Bestandshaltern und börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen von Wohnimmobilien in Deutschland. Der regionale Schwerpunkt liegt auf der Metropolregion Nordrhein-Westfalen. Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, das 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 in überwiegend Ballungsgebieten verstärkt wird.

Ein wesentlicher Wachstumstreiber ist das Ausnutzen von Skaleneffekten durch selektives, externes Wachstum. Seit dem Börsengang wurden insgesamt etwa 40.000 Wohneinheiten erworben. Davon entfallen ca. 21.000 auf die Zukäufe im Jahr 2015. Weitere Ankäufe sind geplant. Der regionale Schwerpunkt liegt auf den bestehenden Kernmärkten mit den höchsten Synergiepotenzialen und wird an deren geographischen 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 und Anpassungen an Marktmieten 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

Im Geschäftsjahr 2015 konnte die LEG die gesteckten Ziele erreichen und dabei mehrheitlich auch übertreffen.

Die wesentlichen Steuerungsgrößen haben sich gegenüber der Prognose im Vorjahr wie folgt entwickelt.

Mit einem FFO von 206,0 Mio. Euro konnte die unterjährig erhöhte Prognose übertroffen werden. Diese ging von einem Ergebnis in der Bandbreite von 200 bis 204 Mio. Euro aus. Die Anpassung der Prognose war auf erste Effekte aus Akquisitionen und gesunkene Finanzierungskosten zurückzuführen. Insbesondere niedrige Finanzierungsaufwendungen haben neben der positiven Geschäftsentwicklung schließlich auch zu einem leichten Übertreffen des Ergebnisziels beigetragen.

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

Das Mietwachstum pro qm auf vergleichbarer Fläche lag mit 2,7 % ebenfalls leicht über dem Zielkorridor, der unterjährig von 2,3 bis 2,5 % auf 2,4 bis 2,6 % angepasst wurde. Für die Entwicklung des Leerstands, als weiteren wichtigen operativen Leistungsindikator, wurde von einem stabilen bis weiter leicht sinkenden Leerstand ausgegangen. Mit einem Leerstand auf vergleichbarer Fläche zum Bilanzstichtag von 2,5 % konnte der Vorjahresvergleichswert von 2,7 % unterschritten werden.

Hinsichtlich der Umsetzung der Akquisitionsstrategie konnten bis zum Bilanzstichtag Portfolioankäufe mit einem Gesamtvolumen von rund 21.000 Wohneinheiten unterzeichnet werden. Damit konnte das jährliche Akquisitionsziel von mindestens 5.000 Wohneinheiten deutlich übertroffen werden.

Die LEG strebt eine starke Bilanz mit einem LTV von rund 50 % an. Mit einem LTV von 44,2 % zum Bilanzstichtag wurde auch dieser Zielwert erreicht.

Ausblick 2016

Für 2016 gehen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute von einer Fortsetzung des moderaten Wirtschaftswachstums aus. So geht die Bundesbank davon aus, dass das reale BIP in Deutschland in 2016 um +1,8 % zulegen kann.

Die LEG sieht sich weiter gut aufgestellt, von der günstigen Angebots- und Nachfragekonstellation nach preisgünstigem Wohnraum in Deutschland, die durch die Zuwanderung weiter begünstigt wird, zu profitieren. Die LEG geht daher von weiter steigenden Mieteinnahmen aus, die in Verbindung mit einer weiter verbesserten operativen Effizienz sowie sinkenden Finanzierungskosten mit einem überproportionalen Ergebnisanstieg und damit auch Dividendenanstieg verbunden sein sollen.

Auf Basis der positiven fundamentalen Rahmenbedingungen wurde folgende Prognose für 2016 abgeleitet.

Für die wesentlichen finanziellen und operativen Leistungsindikatoren wird folgende Entwicklung prognostiziert:

FFO I

Die LEG erwartet für 2016 einen FFO I in der Bandbreite von 254 bis 259 Mio. Euro. Für 2017 wird von einem weiteren Anstieg auf 279 bis 284 Mio. Euro ausgegangen. Diese Prognose berücksichtigt noch keine zusätzlichen Effekte aus zukünftigen geplanten Akquisitionen.

Mieten

In 2016 finden keine wesentlichen Anpassungen der Kostenmieten im mietgebundenen Bestand statt. Auf dieser Basis wird ein Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche in der Größenordnung von 2,4 bis 2,6 % erwartet. In 2017 steht wieder die turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten an, sodass in diesem Jahr mit einem beschleunigten Mietwachstum gerechnet wird, das sich in der Bandbreite von 3,0 bis 3,3 % bewegt.

Leerstand

Der Leerstand hat bereits ein sehr niedriges Niveau erreicht. Es wird damit gerechnet, dass der Leerstand auf vergleichbarer Fläche in 2016 stabil gehalten werden kann.

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Instandhaltungen und Investitionen

Die Bewirtschaftungsstrategie ist auf den Erhalt und einen selektiven Ausbau der Qualität des Immobilienportfolios bei gleichzeitiger Sicherung der hohen Kapitaleffizienz ausgerichtet. In 2016 sollen rund 17 Euro pro qm in den Bestand investiert werden. Dabei entfällt ein überdurchschnittlich hoher Anteil auf die neu akquirierten Bestände.

Akquisitionen

Die LEG sieht sich gut aufgestellt, mit der marktführenden Position in NRW auch in den nächsten Jahren mindestens 5.000 Wohneinheiten pro Jahr zu akquirieren.

LTV

Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils wird angestrebt, dass der LTV eine Zielgröße von 50 % nicht übersteigt.

NAV

Die LEG geht davon aus, dass sich eine erwartet positive Mietentwicklung auch in einer positiven Wertentwicklung des Immobilienportfolios niederschlagen wird. Die Relation von Mietwachstum und Wertentwicklung, die sich in der Veränderung der Mietrendite des Immobilienportfolios ausdrückt, lässt sich dabei nur sehr schwer prognostizieren. Die Renditeanforderung an Wohnimmobilien wird unter anderem durch die Wertentwicklung in anderen Anlageklassen und die Entwicklung des Zinsniveaus beeinflusst.

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 24. März 2015 und individuelle Vorstandsstellungsverträge vom 14./15. April 2015 wurden die Vorstandsstellungsverträge wie folgt geändert:

Die Bestellung von Thomas Hegel als Mitglied des Vorstands und seine Ernennung als Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG (CEO) wurde um 5 Jahre bis zum 31. Januar 2021 verlängert.

Die Bestellung von Eckhard Schultz als Mitglied des Vorstands bzw. stellvertretender Vorstandsvorsitzender (CFO) der LEG Immobilien AG wurde um 5 Jahre bis zum 31. Januar 2021 verlängert.

Die Bestellung von Holger Hentschel als Mitglied des Vorstands wurde durch oben genannten Beschluss des Aufsichtsrats und im Einvernehmen mit ihm für die bestehende Restlaufzeit aufgehoben. Herr Hentschel wurde mit sofortiger Wirkung zum Mitglied des Vorstands (COO) bis zum 31. Dezember 2019 wiederbestellt.

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 der Vorstandsmitglieder wurden die individuellen Vorstandsstellungsverträge mit Wirkung vom 1. Juli 2015 im Wesentlichen hinsichtlich der Vergütungsbestandteile geändert bzw. ersetzt.

Die Bezüge des Vorstands setzen sich im gesamten Geschäftsjahr 2015 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:

T32 – Vergütungsbestandteile

T€	Thomas Hegel CEO	Eckhard Schultz CFO	Holger Hentschel COO
Grundvergütung			
ab 1. Juli 2015	520	468	300
bis 1. Juli 2015	400	360	300
Einjährige variable Vergütung (STI)			
ab 1. Juli 2015	325	312	200
bis 1. Juli 2015	250	240	200
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)			
ab 1. Juli 2015	390	364	250
bis 1. Juli 2015	300	280	200
GESAMTVERGÜTUNG			
ab 1. Juli 2015	1.235	1.144	750
bis 1. Juli 2015	950	880	700

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 ab dem 1. Juli 2015 maximal bei Thomas Hegel 1.510 Tsd. Euro, bei Eckhard Schultz 1.397 Tsd. Euro und bei Holger Hentschel 930 Tsd. Euro. 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 ausbezahlt (pro rata temporis).

Im Fall der vorübergehenden Arbeitsunfähigkeit zahlt die LEG Immobilien AG die Vergütung in unveränderter Höhe bis zu einer ununterbrochenen Dauer von sechs Monaten.

Zu der Grundvergütung erhält der Vorstand vertraglich festgelegte Nebenleistungen.

Die Vorstände erhalten Regelbeiträge in Höhe von bis zu 50 % zur privaten Kranken- und Pflegeversicherung, jedoch maximal den Betrag, der sich ergäbe, wenn das Vorstandsmitglied gesetzlich krankenversichert wäre.

Soweit die Vorstandsmitglieder freiwillig in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert sind oder Mitglied eines an die Stelle der gesetzlichen Rentenversicherung tretenden berufsständischen Versorgungswerks sind, erhalten diese 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Ab dem 1. Juli 2015 sind diese auf eine jährliche Zahlung von 15.000 Euro begrenzt.

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

Der geldwerte Vorteil, der durch die private Nutzung veranlasst wird, ist ab dem 1. Juli 2015 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 abdeckt, abgeschlossen. Die Leistungen an den Versicherten bzw. seine Erben betragen maximal 500 Tsd. Euro für den Todesfall bzw. 1 Mio. Euro bei Invalidität.

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

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive, STI)

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

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

- Netto-Kaltmiete
- 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.

Ab dem 1. Juli 2015 kann der ermittelte STI durch diskretionäre Entscheidung des Aufsichtsrats um 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. ab 1. Juli 2015 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 ab dem 1. Juli 2015 für Thomas Hegel auf 423 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 406 Tsd. Euro und für Holger Hentschel auf 260 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.

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.

In der Aufsichtsratsitzung vom 24. März 2015 wurden die Vorstandsverträge zur Errechnung des LTI für in 2013 beginnende Performance-Zeiträume klargestellt.

Ab dem 1. Juli 2015 kann der anhand der festgelegten Ziele erreichte LTI 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. ab dem 1. Juli 2015 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 ab dem 1. Juli 2015 für Thomas Hegel auf 169 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 158 Tsd. Euro und für Holger Hentschel auf 108 Tsd. Euro 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 325 Tsd. Euro 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

T33 – LTI 2013 / Performance-Zeitraum I

	Zielerreichungsgrad 80 %		Zielerreichungsgrad 100 %		Zielerreichungsgrad 120 %	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
%						
Total Shareholder Return p. a.	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	

T34 – 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		

T35 – LTI 2013 / Performance-Zeitraum III

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

G9 – Performance-Zeiträume

Performance-Zeitraum I

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

Performance-Zeitraum II

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

Performance-Zeitraum III

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

2013 = relevantes Geschäftsjahr

BETRACHTUNGSZEITRAUM LTI

LTI 2014

T36 – 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	

T37 – 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		

T38 – 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		

G10 – Performance-Zeiträume

Performance-Zeitraum I

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

Performance-Zeitraum II

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

Performance-Zeitraum III

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

2014 = relevantes Geschäftsjahr

BETRACHTUNGSZEITRAUM LTI

LTI 2015

T39 – 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		100	

T40 – 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		

T41 – 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		

G11 – Performance-Zeiträume

Performance-Zeitraum I

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

Performance-Zeitraum II

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

Performance-Zeitraum III

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

2015 = 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 2015 – analog den Vorjahren – aus den Verträgen zwischen den Altgesellschaftern und dem Vorstand Ansprüche entstanden.

Gesamtvergütung des Vorstands 2015

Die gewährten Zuwendungen an den Vorstand betragen für das Geschäftsjahr 2015: Tabelle T42

Auf Basis der Einschätzung über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 2015 ein Personalaufwand für den LTI 2013 bis 2015 in Höhe von 0,8 Mio. Euro (2014: 0,5 Mio. Euro) erfasst, davon für Thomas Hegel 0,3 Mio. Euro (2014: 0,2 Mio. Euro), Eckhard Schultz 0,3 Mio. Euro (2014: 0,2 Mio. Euro) und Holger Hentschel 0,2 Mio. Euro (2014: 0,1 Mio. Euro).

Beim STI wurde 2015 (2014) für Thomas Hegel ein Betrag von 0,3 Mio. Euro (0,3 Mio. Euro), für Eckhard Schultz 0,3 Mio. Euro (0,2 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 2015 von 0,2 Mio. Euro (2014: 0,4 Mio. Euro) erfasst, davon für Thomas Hegel 0,0 Mio. Euro (2014: 0,0 Mio. Euro), Eckhard Schultz 0,2 Mio. Euro (2014: 0,3 Mio. Euro) und Holger Hentschel 0,0 Mio. Euro (2014: 0,1 Mio. Euro).

T42 – Gewährte Zuwendungen

	Thomas Hegel CEO				Eckhard Schultz CFO				Holger Hentschel COO			
T€	2015	2015 min.	2015 max.	2014	2015	2015 min.	2015 max.	2014	2015	2015 min.	2015 max.	2014
Festvergütung ²	460	460	460	400	414	414	414	360	300	300	300	300 ¹
Nebenleistungen	40	40	40	29	19	19	19	27	20	20	20	20
SUMME FIXE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	500	500	500	429	433	433	433	387	320	320	320	320
Einjährige variable Vergütung (STI) ²	288	0	361	250	276	0	347	240	200	0	250	200 ¹
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	194	0	434	153	181	0	405	143	127	0	283	102
LTI 2013 (bis 2016)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LTI 2014 (bis 2017)	0	0	0	153	0	0	0	143	0	0	0	102 ¹
LTI 2015 (bis 2018) ²	194	0	434	0	181	0	405	0	127	0	283	0
LTIP Altgesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMME VARIABLE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	482	0	795	403	457	0	752	383	327	0	533	302
SUMME FIXE UND VARIABLE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	982	500	1.295	832	891	433	1.185	770	647	320	853	622
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	20	20	20	20	11	11	11	7
GESAMTVERGÜTUNG	982	500	1.295	832	911	453	1.205	790	658	331	864	629

¹ Rückwirkende Vertragsanpassungen zum 1. Januar 2014
² Vertragsanpassungen zum 1. Juli 2015

Der Zufluss an die Vorstände stellt sich wie folgt dar:

T43 – Zufluss

	Thomas Hegel CEO		Eckhard Schultz CFO		Holger Hentschel COO	
T€	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Festvergütung ²	460	400	414	360	300	300
Nebenleistungen	40	29	19	27	20	20
SUMME FIXE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	500	429	433	387	320	320
Einjährige variable Vergütung (STI) ¹	250	250	240	240	200	140
Mehrfürige variable Vergütung (LTI)	2.238	1.386	1.804	1.109	255	133
LTI 2013 (bis 2016)	100	0	93	0	50	0
LTI 2014 (bis 2017)	0	0	0	0	0	0
LTI 2015 (bis 2018)	0	0	0	0	0	0
LTIP Altgesellschafter	2.138	1.386	1.711	1.109	205	133
SUMME VARIABLE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	2.488	1.636	2.044	1.349	455	273
SUMME FIXE UND VARIABLE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	2.989	2.065	2.477	1.736	775	593
Versorgungsaufwand	0	0	20	20	11	7
GESAMTVERGÜTUNG	2.989	2.065	2.497	1.756	786	600

¹ Finaler Auszahlungsbetrag für das vergangene Geschäftsjahr
² Vertragsanpassungen zum 1. Juli 2015

Die Gesamtbezüge des Vorstands 2015 ergeben sich wie folgt:

T44 – Gesamtbezüge

	Thomas Hegel CEO		Eckhard Schultz CFO		Holger Hentschel COO		Summe	
T€	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Festvergütung ²	460	400	414	360	300	300 ¹	1.174	1.060
Nebenleistungen	40	29	19	27	20	20	79	76
SUMME FIXE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	500	429	433	387	320	320	1.253	1.136
Einjährige variable Vergütung (STI) ²	288	250	276	240	200	200 ¹	764	690
Mehrfürige variable Vergütung (LTI) ²	194	153	181	143	127	102 ¹	502	398
SUMME VARIABLE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	482	403	457	383	327	302	1.266	1.088
GESAMTVERGÜTUNG	982	832	890	770	647	622	2.519	2.224

¹ Rückwirkende Vertragsanpassungen zum 1. Januar 2014
² Vertragsanpassungen zum 1. Juli 2015

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2015 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Leistungen für den Fall der regulären Beendigung der Tätigkeit

Betriebliche Altersvorsorge

Die LEG Immobilien AG hat die zugunsten des Vorstandsmitglieds Holger Hentschel bei der LEG Wohnen NRW GmbH bestehende Zusage auf betriebliche Altersvorsorge (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BetrAVG) zum 1. Februar 2013 übernommen. Diese gewährt ein Ruhegehalt einschließlich einer Hinterbliebenenversorgung. Die Höhe der Leistungen richtet sich nach anrechenbarer Dienstzeit und den pensionsfähigen Bezügen. Die Altersrente wird mit Vollendung des 65. Lebensjahres gewährt. Es wird auf ein ruhegehaltsfähiges Grundgehalt in Höhe von 92.676 Euro abgestellt. Die Rückstellung per 31. Dezember 2015 beträgt 300.358 Euro (2014: 325.188 Euro). Der erfasste Personalaufwand 2015 beträgt 11 Tsd. Euro (2014: 7 Tsd. Euro).

Eckhard Schultz hat eine unverfallbare Anwartschaft auf Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge (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 391.658 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 2015 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 Ende 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 Aufsichtsrats­tätigkeit 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 der im ersten Halbjahr anzuwendenden Satzung der LEG Immobilien AG galt nach § 8.10:

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

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

Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats (z. B. Präsidium) angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten für die Mitgliedschaft in jedem Ausschuss eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 2.500 Euro, im Falle des Ausschussvorsitzenden 5.000 Euro.

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

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

Auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 24. Juni 2015 beschlossen, § 8.10 der Satzung der LEG Immobilien AG zu ändern und wie folgt neu zu fassen:

„Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 50.000 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags. Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 15.000 Euro; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für jede Präsenzsitzung des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses erhält jedes Mitglied zusätzlich ein Sitzungsgeld in Höhe von 2.000 Euro je Sitzung. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt. Sämtliche vorgenannten Vergütungen sind jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung. Die Regelungen der vorstehenden Sätze gelten ab dem 1. Juli 2015.“

Zudem werden den Aufsichtsratsmitgliedern entstandene angemessene Auslagen und Reisekosten erstattet. Die Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.

Die Gesellschaft hatte unter anderen für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vermögenshaftpflichtversicherung (D & O-Versicherung) mit einer angemessenen Versicherungssumme mit Selbstbehalt für Mitglieder des Aufsichtsrats abgeschlossen. Der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprechend sieht die Vermögenshaftpflichtversicherung seit dem 1. Januar 2014 einen durch die Aufsichtsratsmitglieder selbst zu bezahlenden Selbstbehalt von 10 % der Schadenssumme im Einzelfall, maximal jedoch dem 1,5-fachen der festen jährlichen Aufsichtsratsvergütung für alle Schadensfälle in einem Jahr vor.

Nathan James Brown hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung am 24. Juni 2015 niedergelegt.

Natalie C. Hayday wurde durch die Hauptversammlung am 24. Juni 2015 in den Aufsichtsrat gewählt. Die Bestellung erfolgt gemäß § 8.4 der Satzung der LEG Immobilien AG für den Rest der Amtszeit des zum Ablauf der Hauptversammlung am 24. Juni 2015 aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Nathan James Brown, das heißt für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2017 beschließt.

In der Aufsichtsratssitzung vom 24. Juni 2015 erfolgten erforderliche Nachwahlen zur Besetzung des Prüfungsausschusses, des Präsidiums und des Nominierungsausschusses.

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. Der Nominierungsausschuss hat sich als Nachfolge für Herrn Schulte-Laggenbeck für Herrn Dr. Claus Nolting entschieden und schlägt diesen in der Hauptversammlung am 19. Mai 2016 den Aktionären zur Wahl vor.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien AG betragen in 2015 0,5 Mio. Euro (2014: 0,5 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2015 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

T45 – Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen – Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2015 gewährt wurden oder gewährt werden

in €	Aufsichtsrat		Prüfungsausschuss		Präsidium		Nominierungsausschuss	Gesamt
	Vergütung	Sitzungsgeld	Vergütung	Sitzungsgeld	Vergütung	Sitzungsgeld		
Name des Mitgliedes								
	100.000	6.000	–	–	17.500	4.000	0	127.500
Michael Zimmer	Vorsitzender		–		Vorsitzender		Vorsitzender	
	75.000	8.000	25.000	8.000	8.750	4.000	0	126.750
Stefan Jütte	Stellv. Vorsitzender		Vorsitzender		Stellv. Vorsitzender		Stellv. Vorsitzender	
	50.000	6.000	–	–	7.542	4.000	0	67.542
Dr. Johannes Ludewig	Mitglied		–		Mitglied ab dem 25.06.2015 ¹ Vertretungsmitglied bis 24.06.2015 ¹		Mitglied ab dem 25.06.2015 ¹ Vertretungsmitglied bis 24.06.2015 ¹	
	50.000	8.000	12.500	6.000	0	0	0	76.500
Dr. Jochen Scharpe	Mitglied		Stellv. Vorsitzender		Vertretungsmitglied bis 25.06.2015 ¹		Vertretungsmitglied bis 25.06.2015 ¹	
	50.000	4.000	–	–	–	–	–	54.000
Jürgen Schulte-Laggenbeck	Mitglied		Vertretungsmitglied		–		–	
	24.167	–	4.833	–	1.208	–	0	30.208
Nathan Brown (bis 24.06.2015)	Mitglied ¹		Mitglied ¹		Mitglied ¹		Mitglied ¹	
	25.833	8.000	7.667	6.000	–	–	–	47.500
Natalie Hayday (ab 25.06.2015)	Mitglied ¹		Mitglied ¹		–		–	
SUMME	375.000	40.000	50.000	18.000	35.000	12.000	–	530.000

¹ Zeitanteilige Vergütung

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG § 289A HGB

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

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

Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG haben die folgende Erklärung gemäß § 161 AktG im November 2015 verabschiedet:

„Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG (die „Gesellschaft“) erklären, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz im November 2014 den vom Bundesministerium der Justiz am 30. September 2014 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ (Fassung vom 24. Juni 2014) ohne Ausnahme entsprochen hat.

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

Düsseldorf, im November 2015

Der Vorstand der LEG Immobilien AG
Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG“

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

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

Förderung sozialer Projekte vor Ort

Die LEG Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften engagieren sich in vielerlei lokalen Projekten wie z. B. Mieter- und Stadtteilstunden, Unterstützung von kulturellen oder sozialen Einrichtungen oder Sportvereinen. Durch diese Maßnahmen werden Sozialstrukturen und Nachbarschaften aktiv gefördert, um Zugehörigkeit und Bindungen der Mieter untereinander und zu dem Unternehmen zu stärken, die wiederum zu einer langfristigen Mietpartnerschaft und zu einer werterhaltenden Wertschätzung und einem Verantwortungsbeusstsein 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 67 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 5.3.2.i des ICGK empfiehlt, dass der Aufsichtsrat oder der Prüfungsausschuss oder ein gesonderter Bewertungsausschuss mit der Bewertung des Immobilienbestands und der Auswahl der Bewerber befasst wird. Die Geschäftsordnung des Vorstands der LEG Immobilien AG sieht derzeit vor, dass grundlegende Änderungen von Bewertungsverfahren einem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats unterstehen. Darüber hinaus überwachen und überprüfen der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats umfassend im Rahmen der gesetzlichen und durch den Corporate Governance Kodex vorgesehenen Empfehlungen die Erstellung des Jahresabschlusses und in diesem Zusammenhang auch die Bewertung des Immobilienbestands. Die Bewertung des Immobilienbestands selbst erfolgt durch die Gesellschaft, allerdings validiert durch einen externen Immobilienbewerter und den Abschlussprüfer. Sowohl Abschlussprüfer wie auch der externe Immobilienbewerter nehmen regelmäßig an Sitzungen des Aufsichtsrats bzw. des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats teil.

Code of Conduct

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

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

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

Vorstand

Der Vorstand leitet die LEG Immobilien AG in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Die Geschäftsordnung für den Vorstand hat der Aufsichtsrat zuletzt am 19. November 2014 angepasst. Sie sieht unter anderem vor, dass bestimmte Geschäfte besonderer Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats oder 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 Nathan Brown mit Ablauf der Hauptversammlung 2015 sein Amt nieder; von der Hauptversammlung wurde am 24. Juni 2015 Natalie C. Hayday als Nachfolgerin gewählt. Mit Ablauf des 31. Dezember 2015 hat ferner Jürgen Schulte-Laggenbeck sein Amt niedergelegt. Ein Nachfolger soll auf der ordentlichen Hauptversammlung 2016 bestellt werden.

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 2015 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 nahestehen, andererseits;
- Einwilligung in anderweitige Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG sowie die Zustimmung zu sonstigen Nebentätigkeiten, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns;
- Gewährung von Darlehen an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;

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

Mitglieder des Präsidiums sind der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zimmer, sein Stellvertreter, Herr Stefan Jütte, Herr Dr. Johannes Ludwig (seit dem 24. Juni 2015) bzw. Herr Nathan Brown (bis zum 24. Juni 2015). 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 Ludwig (seit dem 24. Juni 2015) bzw. Nathan Brown (bis zum 24. Juni 2015)). 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 Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung) vor. Der Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über zusätzliche Beratungsleistungen, soweit diese Verträge nach der Satzung oder der Geschäftsordnung für den Vorstand der Zustimmung bedürfen.

Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Stefan Jütte (Vorsitzender), Dr. Jochen Scharpe (stellv. Vorsitzender) und Frau Natalie C. Hayday (seit dem 24. Juni 2015) bzw. Herr Nathan Brown (bis zum 24. Juni 2015). 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 2015 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.

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 wird der 31. Dezember 2016 festgelegt. Nach Ablauf dieser Frist wird der Aufsichtsrat in der folgenden Aufsichtsratssitzung erneut über die Zielsetzung beraten und diese vor dem Hintergrund der dann vorliegenden Informationen neu festsetzen. Zum 31. Dezember 2015 war dieses Ziel erreicht.

Vorstand

Ebenfalls in der Sitzung vom 2. Juni 2015 hat 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) aktuell eine Quote von 0,0 % festgelegt. Der bestehende Status wird damit festgeschrieben.

Als Frist zur Erreichung dieses Ziels wird der 31. Dezember 2016 festgelegt. Nach Ablauf dieser Frist wird der Aufsichtsrat erneut über die Zielsetzung beraten und diese vor dem Hintergrund der dann vorliegenden Informationen neu festsetzen. Zum 31. Dezember 2015 war das Ziel aufgrund fehlender Veränderungen im Vorstand erfüllt.

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 31.12.2016 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 Einziehung eines Mindestanteils. Dies schließt eine weitere Steigerung des Frauenanteils auf dieser Führungsebene selbstverständlich nicht aus. Zum 31. Dezember 2015 war der Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands unverändert.

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.ag wiedergegeben.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN ZU § 315 ABS. 4 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 62.769.788 Stammaktien ohne Nennbetrag zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Aktien sind Namensaktien und unterscheiden sich nicht hinsichtlich der verbrieften Rechte und Pflichten.

Das Genehmigte Kapital besteht nach teilweiser Ausschöpfung in Höhe von 24.021.722,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 28.531.722,00 Euro.

Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht > 10 %

Zum 31. Dezember 2015 war BlackRock, Inc. und mit ihr verbundene Unternehmen mit 18,64 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt (Meldung gemäß § 41 Abs. 4f 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.

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 und Rückkauf von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. Juni 2020 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 24.021.722 neuen Aktien um insgesamt bis zu 24.021.722,00 Euro zu erhöhen.

Das Grundkapital ist um bis zu 28.531.722,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 28.531.722 neuen Aktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzungen für in 2014 ausgegebene Wandlungsrechte oder zukünftig auszugebende Wandlungsrechte ausgeübt werden und durch entsprechende Nutzung des bedingten Kapitals bedient werden.

Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien

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

Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor dem Erwerb oder der Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Erfolgt der Erwerb aufgrund eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre oder aufgrund einer an die Aktionäre der Gesell-

schaft 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. 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.

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.

KONZERN- ABSCHLUSS

4

KONZERNBILANZ

S. 119

**KONZERNGESAMT-
ERGEBNISRECHNUNG**

S. 120

**KONZERNEIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGS-
RECHNUNG**

S. 121

**KONZERNKAPITALFLUSS-
RECHNUNG**

S. 122

ANHANG

S. 123

**KONZERN-
ANLAGENSPIEGEL/
ANLAGE I**

S. 184

**KONZERN-
RÜCKSTELLUNGS-
SPIEGEL / ANLAGE II**

S. 186

**STIMMRECHTS-
MITTEILUNGEN /
ANLAGE III**

S. 188

**BESTÄTIGUNGS-
VERMERK DES
ABSCHLUSSPRÜFERS**

S. 192

**VERSICHERUNG
DER GESETZLICHEN
VERTRETER**

S. 192

KONZERNBILANZ

T46 – Konzernbilanz
Aktiva

Mio. €	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
Langfristige Vermögenswerte		6.898,4	6.086,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	6.398,5	5.914,3
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		203,1	16,8
Sachanlagen	E.2	59,1	64,6
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	E.3	63,1	64,0 ¹
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.4	8,8	8,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.5	148,8	2,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6	2,7	2,5
Aktive latente Steuern	E.15	14,3	12,7
Kurzfristige Vermögenswerte		290,0	165,8
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	E.7	5,1	6,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6	30,5	27,1
Forderungen aus Ertragsteuern	E.15	1,6	2,6
Flüssige Mittel	E.8	252,8	129,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	E.9	6,7	58,4
SUMME AKTIVA		7.195,1	6.310,4

Passiva

Mio. €	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital	E.10	2.985,0	2.490,4
Gezeichnetes Kapital		62,8	57,1
Kapitalrücklage		779,2	578,9
Kumulierte sonstige Rücklagen		2.125,8	1.840,1 ¹
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		2.967,8	2.476,1
Nicht beherrschende Anteile		17,2	14,3
Langfristige Schulden		3.419,3	3.158,8
Pensionsrückstellungen	E.11	142,8	158,3
Sonstige Rückstellungen	E.12	11,4	14,6
Finanzschulden	E.13	2.745,6	2.546,5
Sonstige Schulden	E.14	106,7	114,6
Steuerschulden	E.15	8,5	16,5
Passive latente Steuern	E.15	404,3	308,3
Kurzfristige Schulden		790,8	661,2
Pensionsrückstellungen	E.11	7,0	6,3
Sonstige Rückstellungen	E.12	19,1	17,5
Steuerrückstellungen	E.15	0,4	0,4
Finanzschulden	E.13	496,0	413,8
Sonstige Schulden	E.14	253,1	206,6 ¹
Steuerschulden	E.15	15,2	16,6
SUMME PASSIVA		7.195,1	6.310,4

¹ Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreisallokation

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

T47 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	Anhang	01.01. – 31.12.2015	01.01. – 31.12.2014
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.1	320,5	284,9
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		644,6	576,8
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		-324,1	-291,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	3,6	-1,7
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		112,3	37,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-107,0	-37,2
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1,7	-2,1
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	285,5	143,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	F.4	-1,2	-3,1
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien		1,0	5,7
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-0,7	-5,0
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		-1,5	-3,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	F.5	0,9	-0,3
Erlöse aus sonstigen Leistungen		8,9	9,3
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		-8,0	-9,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	F.6	-58,1	-41,6
Andere Erträge		0,9	0,5
OPERATIVES ERGEBNIS		552,1	381,7
Zinserträge	F.7	0,6	1,2
Zinsaufwendungen	F.8	-181,5	-128,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen		4,3	7,1
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		0,0	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	F.9	-75,8	-42,3
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN		299,7	219,5
Ertragsteuern	F.10	-82,0	-63,9 ¹
PERIODENERGEBNIS		217,7	155,6
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)			
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen		31,2	-30,9
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		41,5	-42,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		-10,3	11,2
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen		8,4	-22,2
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		12,1	-31,8
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		-3,7	9,6
GESAMTPERIODENERGEBNIS		257,3	102,5
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		-0,1	1,0 ¹
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		217,8	154,6 ¹
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		-0,1	0,5 ¹
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		257,4	102,0 ¹
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT / VERWÄSSERT) IN €	F.11	3,74	2,87

¹ Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

T48 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Grundkapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen					Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital			
STAND ZUM 01.01.2014	53,0	440,9	1.805,9	-16,6	-34,4	2.248,8	27,3	2.276,1	
Periodenergebnis	-	-	155,8	-	-	155,8	1,0	156,8	
Sonstiges Ergebnis (oci)	-	-	-	-21,9	-30,7	-52,6	-0,5	-53,1	
GESAMTERGEBNIS	-	-	155,8	-21,9	-30,7	103,2	0,5	103,7	
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	13,9	-	-	13,9	-14,4	-0,5	
Kapitalerhöhung	4,1	198,8	62,0	-	-	264,9	0,9	265,8	
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-62,0	-1,1	-	-	-63,1	-	-63,1	
Ausschüttungen	-	-	-91,6	-	-	-91,6	-	-91,6	
Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	1,2	-	-	-	1,2	-	1,2	
STAND ZUM 31.12.2014	57,1	578,9	1.944,9	-38,5	-65,1	2.477,3	14,3	2.491,6	
Periodenergebnis – Anpassung wegen Finalisierung PPA Vitus	-	-	-1,2	-	-	-1,2	0,0	-1,2	
STAND ZUM 31.12.2014 ANGEPASST	57,1	578,9	1.943,7	-38,5	-65,1	2.476,1	14,3	2.490,4	
STAND ZUM 01.01.2015 ANGEPASST	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 (oci)	-	-	-	8,4	31,2	39,6	-	39,6	
GESAMTERGEBNIS	-	-	217,8	8,4	31,2	257,4	-0,1	257,3	
Änderung des Konsolidierungskreises/Übriges	-	-	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	-38,8	-	-	-208,8	-0,2	-209,0	
Ausschüttungen	-	-	-111,8	-	-	-111,8	-4,3	-116,1	
Einlagen im Zusammenhang 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	

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

T49 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	Anhang	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2014
Operatives Ergebnis		552,1	381,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		9,0	8,6
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-285,5	-143,0
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-5,3	-0,4
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen		-6,0	1,1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen		5,9	6,7
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva		-3,3	-0,3
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen		-7,0	-5,6
Zinsauszahlungen		-88,2	-95,5
Zinseinzahlungen		0,7	1,0
Erhaltene Beteiligungserträge		4,4	7,9
Erhaltene Steuern		1,5	1,4
Gezahlte Steuern		-11,4	-16,7
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		166,9	146,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-421,9	-226,2
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		80,6	70,1
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen		-3,1	-3,1
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen		0,1	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Vermögenswerten		0,0	0,3
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen		-151,6	-448,5
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-495,9	-607,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit			
Aufnahme von Bankdarlehen		1.281,1	208,8
Tilgung von Bankdarlehen		-1.086,9	-127,3
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-3,8	-3,2
Begebung von Wandelanleihen		-	296,1
Kapitaleinzahlungen		375,8	202,9
übrige Auszahlungen		-7,9	-6,0
Ausschüttungen an Aktionäre		-111,8	-91,6
übrige Einzahlungen		5,4	-
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		451,9	479,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		122,9	19,2
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		129,9	110,7
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE		252,8	129,9
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		252,8	129,9
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE		252,8	129,9

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 2015 hielt die LEG-Gruppe 109.969 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 miernahen 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 8. März 2016 von dem Vorstand der LEG Immo zur Veröffentlichung genehmigt.

2. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 der LEG-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i. V. m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Einzelne Posten der Gesamtergebnisrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die

Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

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

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

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

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

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

B. Neue Rechnungslegungsstandards

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

Der IASB hat folgende zurzeit noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS und IFRIC veröffentlicht:

Tabelle T50

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

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

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 Risikovororgemodell, das auch erwartete Verluste für die Berechnung der Risikovororgemodell berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die bereits im November 2013 veröffentlichten neuen Regelungen zum Hedge-Accounting übernommen. Der Standard ersetzt damit alle früheren Fassungen von IFRS 9 und ist vorbehaltlich des EU-Endorsements erstmals in Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Aus der Anwendung von IFRS 9 werden sich voraussichtlich Auswirkungen auf die Bilanzierung von Finanzinstrumenten bei der LEG-Gruppe ergeben. Die LEG-Gruppe prüft die 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 Anhangsangaben ergeben. Der Standard ist vorbe-

T50 – Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS und IFRIC

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
Neue Standards		
IFRS 9	„Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	01.01.2018 *
IFRS 14	„Regulatorische Abgrenzungsposten“	01.01.2016 *
IFRS 15	„Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2018 *
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2019 *
Änderungen von Standards		
IFRS 11	„Gemeinsame Vereinbarungen“	01.01.2016 *
IAS 16/IAS 38	„Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte“	01.01.2016 *
IAS 16/IAS 41	„Sachanlagen und Landwirtschaft“	01.01.2016 *
IAS 27	„Einzelabschlüsse“	01.01.2016 *
IFRS 10/ IAS 28	„Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen“	unbestimmt
IAS 1	„Angabeninitiative“	01.01.2016 *
IAS 7	„Angabeninitiative“	01.01.2017 *
IAS 12	„Ansatz von latenten Steueransprüchen für unrealisierte Verluste“	01.01.2017 *
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 *

* (noch nicht endorsed)

haltlich des EU-Endorsements für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die LEG-Gruppe prüft die Auswirkungen des Standards. Es werden sich vermutlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und 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 eine Leasingverbindlichkeit bilanzieren. Der Standard ist vorbehaltlich des EU-Endorsements für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Es werden sich Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG-Gruppe ergeben. Die genaue Höhe wird derzeit geprüft.

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

Im Geschäftsjahr 2015 waren folgende Veränderungen der Standards sowie Interpretationen im Konzernabschluss der LEG Immo erstmalig anzuwenden: Tabelle T51

Die im Mai 2013 veröffentlichte Interpretation des IFRIC 21 „Abgaben“ stellt klar, zu welchem Zeitpunkt ein Unternehmen eine Verbindlichkeit zur Leistung einer öffentlichen Abgabe als Schuld anzusetzen hat. Die Erstanwendung erfolgt für Berichtsperioden ab dem 17. Juni 2014. Die Verbindlichkeiten aus Grundsteuern wurden gemäß IFRIC 21 per 1. Januar 2015 für das gesamte Geschäftsjahr 2015 passiviert. Zum Geschäftsjahresende ergeben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

c. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungsmethoden

a) Tochterunternehmen

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

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

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

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

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Dabei wird nach der Erwerbs-

T51 – Erstmalige Anwendung veränderter Standards und Interpretationen

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
Änderungen von Standards		
Diverse Standards	Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2011–2013	01.01.2015
Neue Interpretationen		
IFRIC 21	„Abgaben“	17.06.2014

methode das Nettovermögen der erworbenen Tochterunternehmen zum Erwerbszeitpunkt unter Berücksichtigung der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten, latenter Steuern und eines eventuellen Geschäfts- oder Firmenwerts zu diesem Zeitpunkt ermittelt.

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

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

b) Assoziierte Unternehmen

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

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

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

Darüber hinaus werden einzelne assoziierte Unternehmen wegen der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert oder, sofern sich dieser für nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente nicht hinreichend verlässlich

ermitteln lässt, zu Anschaffungskosten bewertet und innerhalb der langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte ausgewiesen.

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

2. Veränderungen im Konzern

a) Tochterunternehmen

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

T52 – Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen

	2015	2014
STAND 01.01.	48	43
Zugänge	10	8
Zugänge aus Änderung der Einbeziehungsart	1	0
Abgänge	-5	-3
STAND 31.12.	54	48

Zum 1. Januar 2015 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Grundbesitz Erwerb 1 GmbH & Co. KG.

Mit Notarvertrag vom 17. Februar 2015 erfolgte die Gründung der EnergieServicePlus GmbH. Gegenstand der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Energieversorgungsleistungen sowie von energienahen Dienstleistungen. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 1. März 2015.

Zum 1. Juni 2015 erfolgte die Erstkonsolidierung der Noah Asset 4 GmbH.

Im Zuge eines Portfolioankaufs wurden die Solis GmbH, Düsseldorf, die Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf sowie die Jupp Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf erworben und zum 1. Juli 2015 erstkonsolidiert. Wir verweisen auf Kapitel E.1.

Zum 1. Juli 2015 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Grundbesitz Erwerb 2 GmbH & Co. KG und der LEG Grundbesitz Erwerb 3 GmbH & Co. KG. Die Erstkonsolidierung der LEG Wohnviertel Dyk GmbH erfolgte zum 31. Juli 2015.

Die Abgänge aus dem Konsolidierungskreis betreffen konzerninterne Verschmelzungen und Anwachsungen von ehemaligen Tochterunternehmen der LEG-Gruppe. Die LEG Bauträger GmbH, die LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH sowie die LEG Standort- und Projektentwicklung

Essen GmbH sind rückwirkend zum 1. Januar 2015 auf die LEG Solution GmbH verschmolzen.

Zum 1. Juli 2015 ist die GEWG Beteiligungs GmbH auf die GEWG GmbH verschmolzen und die GEWG KG zum 31. März 2015 auf die Komplementär-GmbH angewachsen. Es ergeben sich durch diese Veränderungen im Konsolidierungskreis keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

b) Assoziierte Unternehmen

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

T53 – Anzahl assoziierter Unternehmen at Equity

	2015	2014
STAND 01.01.	4	4
Zu-/Abgänge	-1	0
STAND 31.12.	3	4

3. Unternehmenserwerbe

Die Kaufpreisallokation des Erwerbs der Vitus Gruppe zum 1. November 2014 war im Konzernabschluss der LEG-Gruppe zum 31. Dezember 2014 hinsichtlich der Posten

- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- Latente Steuern
- Betriebskosten
- Gesamtgegenleistung

noch vorläufig.

Nach Abschluss der Kaufpreisallokation werden die Anpassungen retrospektiv auf den Erwerbsstichtag vorgenommen (IFRS 3.45).

Folgende Veränderungen haben sich im Rahmen der Finalisierung ergeben:

- Gesamtgegenleistung: Der Kaufpreis wurde auf Basis der Bilanzen zum 30. September 2014 ermittelt (Kaufpreibilanz). Diese waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses 2014 vorläufig. Die Finalisierung der Kaufpreibilanz führte zu einer nachträglichen Kaufpreisanpassung in Höhe von 0,5 Mio. Euro.

- Latente Steuern: Die Finalisierung der steuerlichen Buchwerte für das Immobilienvermögen führte zu einer Reduktion der latenten Steuern um netto 1,2 Mio. Euro. Eine Anpassung der Saldierung in der finalen Kaufpreisallokation führte zu einem Rückgang der aktiven und passiven latenten Steuern und jeweils 1,6 Mio. Euro.

Gesamtgegenleistung und erworbenes Nettovermögen stellen sich damit wie folgt dar:

T54 – Gegenleistung

Mio. €	01.11.2014 final	01.11.2014 vorläufig	Veränderung
Netto-Barkaufpreis-komponente	463,4	462,9	-0,5
Bedingte Kaufpreiserstattung	-0,9	-0,9	-
GESAMTGEGENLEISTUNG	462,5	462,0	-0,5

T55 – Kaufpreisallokation

Mio. €	01.11.2014 final	01.11.2014 vorläufig	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	436,3	436,3	-
Liquide Mittel	6,9	6,9	-
Sonstige Aktiva	7,3	8,9	1,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24,5	24,5	-
SUMME VERMÖGENSWERTE	475,0	476,6	1,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-18,8	-18,8	-
Pensionsverpflichtungen	-15,5	-15,5	-
Passive latente Steuern	-33,3	-36,1	-2,8
Sonstige Verbindlichkeiten	-6,1	-6,1	-
SUMME VERBINDLICHKEITEN	-73,7	-76,5	-2,8
Nettovermögen zu Zeitwerten	401,3	400,1	-1,2
Nicht beherrschende Anteile	-0,3	-0,3	-
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	401,6	400,4	-1,2
GEGENLEISTUNG	462,5	462,0	-0,5
GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT	60,9	61,6	0,7

Der endgültige Geschäfts- oder Firmenwert für die Akquisition der Vitus-Gruppe sinkt somit um 0,7 Mio. Euro auf 60,9 Mio. Euro.

Infolge der Finalisierung der Kaufpreisallokation ergeben sich folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss per 31. Dezember 2014:

- Sonstige Verbindlichkeiten: Die nachträgliche Kaufpreisanpassung führt zu einer Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 0,5 Mio. Euro.

- Ertragsteuern: Die zuvor beschriebene Anpassung der latenten Steuern war nur zum Erwerbsstichtag erforderlich. Die latenten Steuern per 31. Dezember 2014 bleiben unverändert. Folglich erhöht sich der Aufwand aus latenten Ertragsteuern für den Zeitraum 1. November bis 31. Dezember 2014 um 1,2 Mio. Euro.
- Kumulierte sonstige Rücklagen: Die Erhöhung des Ertragsteueraufwands führt zu einer Verminderung des Eigenkapitals um 1,2 Mio. Euro (kumulierte sonstige Rücklagen).

4. Angaben zu IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Eine Übersicht der Tochterunternehmen an denen die LEG Immo beteiligt ist zum 31.12.2015 (IFRS 12.10 ff.) findet sich im Abschnitt J.

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

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

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

Zum 31.12.2015 ist die EnergieServicePlus GmbH, Segment Wohnen, die einzige Tochtergesellschaft mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen, nachdem die LEG Immo zum 30.04.2015 49 % der Anteile der EnergieServicePlus GmbH an die RWE veräußert hat.

0,3 Euro Mio. des Konzernergebnisses entfallen auf die wesentlichen Minderheiten der EnergieServicePlus GmbH. Der Buchwert im Konzern, der für die Minderheiten an der EnergieServicePlus GmbH zum 31.12.2015 erfasst wurde, beträgt 0,8 Mio. Euro.

Mit Aufstockung der Geschäftsanteile am 11. September 2015 ist die Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Segment Sonstiges, eine 94,86 % Tochtergesellschaft der LEG Immo. Damit bestehen zum 31. Dezember 2015 keine wesentlichen nicht beherrschenden Anteile an der Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG.

Sowohl die Veräußerung der Anteile an der EnergieServicePlus GmbH als auch die Übernahme der weiteren Anteile an der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG werden als Eigenkapitaltransaktion behandelt und in der Eigenkapitalveränderungsrechnung unter „Änderung des Konsolidierungskreises/Übriges“ im erwirtschafteten Eigenkapital gezeigt.

T56 – Bilanz

Mio. €	Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG		EnergieServicePlus GmbH		Summe	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Langfristig						
Vermögenswerte	-	17,5	1,8	0,0	1,8	17,5
Schulden	-	-14,7	-0,8	0,0	-0,8	-14,7
Langfristiges Nettovermögen	-	2,8	1,0	0,0	1,0	2,8
Kurzfristig						
Vermögenswerte	-	1,7	1,2	0,0	1,2	1,7
Schulden	-	-6,6	-1,0	0,0	-1,0	-6,6
Kurzfristiges Nettovermögen	-	-4,9	0,2	0,0	0,2	-4,9

T57 – Ergebnisrechnung

	Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG		EnergieServicePlus GmbH		Summe	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Mio. €						
Umsatzerlöse / sonstige betriebliche Erträge	0,0	7,7	2,1	0,0	2,1	7,7
Ergebnis vor Steuern	0,0	-1,8	0,0	0,0	0,0	-1,8
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,0	-1,8	0,0	0,0	0,0	-1,8
Jahresüberschuss	0,0	-1,8	0,0	0,0	0,0	-1,8
GESAMTERGEBNIS	0,0	-1,8	0,0	0,0	0,0	-1,8
Davon entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss	0,0	-0,9	0,0	0,0	0,0	-0,9
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividenden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

T58 – Kapitalflussrechnung

	Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG		EnergieServicePlus GmbH		Summe	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Mio. €						
Mittelzufluss/-abfluss aus						
Gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	-	1,7	0,1	0,0	0,1	1,7
Investitionstätigkeit	-	-	-0,2	-	-0,2	-
Finanzierungstätigkeit	-	-1,4	0,5	0,0	0,5	-1,4
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	-	0,3	0,4	-	0,4	0,3

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:

T59 – Auswirkung assoziierter Unternehmen

Mio. €	2015	2014
Bilanzansatz	8,8	8,9
Gesamtergebnis (Gewinn/Verlust)	0,0	0,3

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

T60 – 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	3,5	0,0

* Es handelt sich bei der Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2015, bei der Kommunale Haus und Wohnen GmbH um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2014.

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.

T 61 – Bilanz

Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Langfristige Vermögenswerte	42,1	43,0	7,6	7,9	49,7	50,9
Kurzfristige Vermögenswerte	2,7	1,9	0,5	0,5	3,2	2,4
Flüssige Mittel	1,7	2,2	0,9	0,9	2,6	3,1
Sonstige Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-
Langfristiges Fremdkapital	-	-	-	-	-	-
Kurzfristiges Fremdkapital	27,1	28,2	5,5	5,8	32,6	34,0
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
Nettovermögen	19,4	18,9	3,5	3,5	22,9	22,4

T 62 – Ergebnisrechnung

Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Umsatzerlöse	6,0	6,1	1,2	1,2	7,2	7,3
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	0,6	0,0	0,1	0,7	0,7
Nachsteuerergebnis aufgegebener Unternehmensbereiche	-	-	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-	-
Gesamtergebnis	0,7	0,6	0,0	0,1	0,7	0,7

Überleitungsrechnung von den zusammengefassten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen:

T63 – Überleitung

Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	18,9	18,3	3,5	3,4	22,4	21,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,7	0,6	0,0	0,1	0,7	0,7
Einstellung in Rücklagen	-0,1	-	-	-	-0,1	-
Dividenden	-0,1	-	-	-	-0,1	-
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	19,4	18,9	3,5	3,5	22,9	22,4
Beteiligungsquote des Konzerns in %	40,62	40,62	33,37	33,37	-	-
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	7,7	7,7	1,2	1,2	8,9	8,9
Buchwert der Beteiligung	7,7	7,7	1,2	1,2	8,9	8,9

2. Angaben zu nicht wesentlichen assoziierten Gesellschaften

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

T64 – Nicht wesentliche assoziierte Gesellschaften

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital Mio. €	Ergebnis Mio. €
Mönchengladbach Nordpark Area of Sports GmbH, Mönchengladbach	50,00	0,0	0,0
Grundstücksgesellschaft Sendenhorst mbH, Sendenhorst	49,00	0,4	0,8
Area of Sports GmbH & Co. KG, Mönchengladbach	50,00	0,1	0,0

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

T65 – Zusammenfassende Finanzinformationen

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Anteil des Konzerns am Gewinn / Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,2	0,3
Anteil des Konzerns am Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,0	0,0
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis (Gewinn / Verlust)	0,2	0,3

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

T66 – Buchwerte

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Summe der Buchwerte	0,1	0,1

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

T67 – Nicht erfasste Verluste

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Nicht erfasste Verluste der Periode	0,0	0,0
Kumulierte nicht erfasste Verluste	0,0	0,2

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden – sofern nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben – bei Zugang mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend des in IAS 40 i.V.m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrechtes zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. IFRS 13.9

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

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 2015 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 Bemessungstichtag 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 Mietannahmen 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 5,20 Euro je qm pro Monat (2014: 5,09 Euro je qm pro Monat). Diese Objekte können auch vereinzelt untergeordnete gewerbliche Einheiten enthalten. Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wurde auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wurde zwischen Mieteinnahmen aus Bestandsmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Für Neuvermietungen wird ein Mietzins in Höhe der angenommenen Marktmiete zugrunde gelegt. Die angesetzten Marktmietsteigerungen bewegen sich in einer Spanne von 0 % bis 2 % basierend auf einer Markt- und Objekteinschätzung. Die Mieten der Bestandsverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Objekt- und Markteinschätzung entwickelt und im Zeitablauf der allgemeinen Marktentwicklung angenähert. Die für die Bewertung zugrunde gelegte Leerstandsquote nach Wohnfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 3,36 % (2014: 3,0 %). 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 11,49 Euro/qm pro Jahr (2014: 11,22 Euro/qm pro Jahr) zugrunde gelegt.

Verwaltungskosten werden pauschal je Wohneinheit mit 289,66 Euro p.a. (2014: 284,20 Euro p.a.), je Stellplatz beziehungsweise Garagenplatz mit 37,78 Euro p.a. (2014: 37,06 Euro p.a.) angesetzt. Bei Wohngebäuden mit Gewerbeanteil oder sonstiger Nutzung werden die Verwaltungskosten für den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Anteil mit 1 % (2014: 1 %) des Gewerberohertrages berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten sind weitgehend an die aus der II. Berechnungsverordnung (II.BV, Stand 01.01.2014) bekannten Kostenansätze angelehnt. Die Bewirtschaftungskosten der II.BV werden alle drei Jahre im Verhältnis zur Veränderung des Verbraucherpreisindex angepasst. Zur Verstetigung wird im Bewertungsmodell die Steigerungsrate der letzten turnusgemäßen Anpassung der Bewirtschaftungskosten gemäß II. BV. als über 3 Jahre verteilte jährliche Steigerung 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 1,41 % (2014: 1,47 %) der Einheiten im Bestand sind als gewerbliche Objekte klassifiziert worden. Diese Objekte können auch vereinzelt Wohnungen enthalten, sind aber durch den gewerblichen Charakter geprägt. Für diese Objekte wurden aufgrund der zum Wohnungsbestand abweichenden Mietvertragsgestaltungen und abweichender Marktgegebenheiten auch abweichende Annahmen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern getroffen. Die durchschnittliche Miete der überwiegend gewerblich genutzten Objekte beträgt 6,92 Euro je qm (2014: 6,95 Euro je qm), bei einer durchschnittlichen Instandhaltung von 7,12 Euro je qm (2014: 6,82 Euro je qm) im Detailplanungszeitraum. Die Leerstandsquote nach Nutzfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 13,4 % (2014: 12,8 %). Verwaltungskosten werden mit 1 % (2014: 1 %) des Gewerberohertrages angesetzt. Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 5,70 % (gewichteter Durchschnitt) (2014: 5,93 %) und marktübliche Kapitalisierungssätze zur Bestimmung des Wiederverkaufswertes der Immobilien im zehnten Jahr der Nutzung von durchschnittlich 6,63 % (gewichteter Durchschnitt) (2014: 6,50 %) zugrunde gelegt, die das tatsächliche Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berücksichtigen und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der

T 68 – Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)

Segment Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik ³	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴		
			min.	durchschn.	max.	min.	durchschn.	max.
Wohnimmobilien ¹								
Wachstumsmärkte	2.855	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
Erbbaurechte 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.

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 Veränderung zwischen den Jahren 2014 und 2015 reflektiert die allgemeine positive Entwicklung des Immobilienmarktes sowie das kontinuierlich verbesserte operative Geschäft mit entsprechender Wirkung auf die Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Marktdaten bzw. nicht direkt am Markt beobachtbarer 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.17.

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

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

Als Gewerbeobjekte gelten Immobilien, welche mit Flächen ab 1.000 qm NFL oder ab 50 % gebäudebezogener Fläche gewerblich genutzt werden. Unter Sonstigen Objekten werden im Wesentlichen Einheiten mit Außenwerbeträgern und Mobilfunkantennen verstanden. Weiterhin erfolgt eine Einteilung mithilfe eines Scoringsystems 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:

Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes in %)		Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes in %)		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)			Voraussichtliche Leerstandsentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)
-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp	min.	durchschn.	max.	T ₀
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				

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31.12.2014 verwendet wurde:

T69 – Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)

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

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

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

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

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

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

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

Zu diesen sozialen Rahmenbedingungen zählen unter anderem die folgenden Verpflichtungen:

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

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

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

2. Sachanlagen

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

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

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

T70 – Nutzungsdauern Sachanlagen

in Jahren	2015	2014
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	50	50
Technische Anlagen und Maschinen / Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 bis 23	5 bis 23

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

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

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

3. Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert

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

Der Ansatz selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte unterliegt folgenden Grundsätzen:

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

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

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

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

Ferner sind gemäß IAS 36 Firmenwerte (Goodwills) sowie immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer mindestens einmal jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung in Form eines Goodwill-Impairment-Tests zu unterziehen.

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

Aus der Erstkonsolidierung resultieren goodwill-erhöhende, passive latente Steuern in Höhe von netto 33,3 Mio. Euro. Dieser Teil des Goodwills resultiert aus Vermögenswerten und Schulden der CGU „Vitus“; folglich werden 33,3 Mio. Euro des Goodwills auf diese CGU allokiert.

Die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus geplanten Kosteneinsparungen, zusätzlichen Erlöspotenzialen und Steuereinsparungen, welche fast ausschließlich in der CGU „Wohnen-like-for-like“ realisiert werden. Der verbleibende Teil des Goodwills in Höhe von 27,6 Mio. Euro wird somit auf diese CGU allokiert.

In dem durchgeführten Goodwill-Impairment-Test wird der erzielbare Betrag durch den beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Fair value less costs of disposal = FVLCD) repräsentiert. Der FVLCD 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 folgt 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 CGU's wurde einheitlich ein Kapitalisierungszinssatz von 3,0 % (Vorjahr: 3,1 %) verwendet, was unter Berücksichtigung der typischen Steuerquote auf das EBIT von 31,2 % einem korrespondierenden Kapitalisierungszinssatz vor Steuern von 3,4 % (im Vorjahr: 3,5 %) entspricht.

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

Die nachhaltige Wachstumsrate wird für beide CGU's mit 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 FVLCOB herangezogen wird, sind durch die Simulation der Werthaltigkeit je CGU bei einem Kapitalkostenaufschlag von +/-50 bp untersucht worden. Auch für diese Szenarioanalyse ergibt sich für keine der beiden CGUs ein Wertminderungsbedarf.

4. Wertminderung von Vermögenswerten

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt in der LEG-Gruppe jährlich. Hierbei wird festgestellt, ob Anhaltspunkte für eine mögliche Wertminderung vorliegen. Falls Anhaltspunkte vorliegen, wird der erzielbare Betrag für den betreffenden Vermögenswert ermittelt. Dieser entspricht dem höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert. Zur Diskontierung wird ein marktüblicher Zinssatz vor Steuern herangezogen.

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

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

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

Der erzielbare Betrag für die CGU „Biomasse“ wurde anhand des FVLCOB ermittelt. Es wurde ein Kapitalisierungszins von 3,2 % p.a. (Vorjahr: 3,3 % p.a.) verwendet, was bei einer zugrunde gelegten Steuerquote von 28,6 % einem Kapitalisierungszinssatz vor Steuern von 3,5 % (im Vorjahr: 3,6 %) entspricht. Da der FVLCOB den Buchwert der CGU abdeckte, wurde auf die zusätzliche Berechnung des Nutzungswerts verzichtet.

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

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

EBIT-Marge

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

Gewichtete Kapitalkosten

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

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

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

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

6. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

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

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

7. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

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

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

8. Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

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

9. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

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

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

10. Flüssige Mittel

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

11. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

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

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

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

12. Pensionsrückstellungen

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

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

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz, dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Die LEG trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das 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. Nachzurechnende Dienstzeitaufwendungen haben weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden.

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

16. Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

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

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

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der beizulegende Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen über die „Discounted 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 13.72 ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten). Siehe hierzu Kapitel 17.

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

17. Put-Optionen

Die LEG ist Stillhalter mehrerer Put-Optionen, aufgrund 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

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

Die Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition

gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.16 sowie Kapitel I.3.

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

T71 – 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. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

a) Erlöse aus

Vermietung und Verpachtung

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

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

b) Erträge aus

der Veräußerung von Immobilien

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

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

e) Dividendenerträge

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

f) Aufwendungen

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

20. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

Die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzschulden ausgewiesen. Diese weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrigere Zinsen oder zins- und

tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind zum Zeitpunkt des Unternehmenskaufs in 2008 zum Marktwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Der Erstantritt 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 wirken 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 versteuern-

den 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 Steuer-minderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

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

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

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

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

Die Steuerschuld aus der Abgeltung der Körperschaftsteuer von bisher steuerlich unbelastetem Eigenkapital O2 (EK O2) 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.

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 1.6.

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2015 und 2014 wie folgt entwickelt:

T72 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	2015	2014
BUCHWERT ZUM 01.01.	5.914,3	5.163,4
Zukäufe	189,6	615,9
Sonstige Zugänge	64,7	43,4
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-55,7	-52,6
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,4	-
Umgliederung in Sachanlagen	-0,3	-1,3
Umgliederung aus Sachanlagen	-	2,5
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	285,5	143,0
BUCHWERT ZUM 31.12.	6.398,5	5.914,3

Im Berichtszeitraum wurden folgende Zukäufe getätigt:

Im Rahmen des Erwerbs der Vitus-Gruppe zum 1. November 2014 wurde mit dem Verkäufer Vonovia SE vereinbart, Immobilien an jeweiligen Peripheriestandorten zu tauschen. Die Zukäufe beinhalten zwei von der Vonovia SE erworbene Immobilienportfolios. Gleichzeitig veräußerte die LEG Immo vereinbarungsgemäß einzelne von der Vitus-Gruppe übernommene Bestände. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte jeweils am 1. Januar 2015.

Darüber hinaus enthalten die Zukäufe den Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 713 Wohneinheiten, welches am 27. April 2015 beurkundet wurde. Das Portfolio verteilt sich mit Köln, Leverkusen und Sankt Augustin auf attrak-

tive Standorte in NRW und erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 3,5 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 5,33 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 2,9 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Juni 2015.

Mit Kaufvertrag vom 17. September 2014 erfolgte der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 2.400 Wohneinheiten. Der Kaufpreis liegt bei rund 111,4 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1. Juli 2015.

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

Die sonstigen Zugänge des Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Bestandsimmobilien. Zu den größten Investitionen im Jahre 2015 zählen unter anderem in Monheim die Fortsetzung der energetischen Sanierung der Gebäudehüllen bzw. in Bonn die Modernisierung der Gebäudetechnik im Zusammenhang mit der Revitalisierung der denkmalgeschützten Reutersiedlung.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien beinhaltet im Wesentlichen die im Rahmen eines größeren Portfoliobereinigungsprogramms veräußerten Immobilien sowie den Verkauf von vier Gewerbeobjekten. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.9. Die Veräußerung erfolgte im Rahmen des gewöhnlichen Veräußerungsprozesses an unabhängige Marktteilnehmer.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2015 und 2014 wie folgt auf:

T73 – Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	31.12.2015		31.12.2014	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	6.256,1	6,4	5.792,1	57,5
Unbebaute Grundstücke	18,9	0,2	20,1	0,8
Sonstige	123,5	0,0	102,1	0,1
SUMME	6.398,5	6,6	5.914,3	58,4

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 2015 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T74 – Sensitivitätsanalyse 2015

Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik ³	Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes) in %		Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes) in %	
			-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp
Wohnimmobilien¹						
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	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	-	-	-
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5	6.401	Discounted Cashflows	4,1	-3,9	2,2	-2,1

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.

Zum 31. Dezember 2014 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T75 – Sensitivitätsanalyse 2014

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

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

Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2015 bestehenden Verträge erwartet:

T76 – Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien

Mio. €	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2015	13,1	22,0	16,4	51,5
31.12.2014	14,0	29,1	24,2	67,3

Für die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter aus Finanzierungsleasingverhältnissen ergibt sich zum Abschlussstichtag ein Nettobuchwert von 3,3 Mio. Euro (2014: 3,4 Mio. Euro).

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

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:

T77 – Vermögenswerte aus Finanzierungsleasingverhältnissen

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Wärmeerzeugungsanlagen	12,1	12,5
Messgeräte	7,1	7,8
Erbbaurechte	3,3	3,4
Stromausleitungstrasse	0,8	0,9
Hardware	0,0	0,1
SUMME	23,3	24,7

Der Rückgang der Nettobuchwerte gegenüber dem Vorjahr resultiert überwiegend aus laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres.

3. Immaterielle Vermögenswerte

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

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

T78 – Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Anteile an assoziierten Unternehmen	8,8	8,9
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,3

T79 – Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Vermögen ¹	55,8	56,6
Schulden ¹	32,7	34,1
Konzernanteil am Reinvermögen	8,8	8,9
	2015	2014
Umsatzerlöse ¹	7,3	7,3
Gewinn/Verlust ¹	0,7	0,7
Konzernanteil am Periodenergebnis	0,3	0,3

¹ entspricht einem 100 %-Anteil

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

Die nicht erfassten anteiligen Verluste haben sich wie folgt entwickelt:

T80 – Nicht erfasste anteilige Verluste

Mio. €	2015	2014
Periodisch	–	0,0
Kumuliert	–	0,2

Die Buchwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

T81 – Buchwerte Bilanzüberleitung

Mio. €	2015	2014
01.01.	8,9	9,2
Anteil am Gewinn	0,0	0,3
Umbuchung	0,0	0,0
Abgänge	–0,1	–0,6
31.12.	8,8	8,9

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T82 – Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Anteile an verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen	146,1	0,1
Anteile an Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	1,2	1,2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	1,5	1,1
SUMME	148,8	2,4

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

6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T83 – Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – brutto –	30,5	25,1
Wertberichtigungen	–12,5	–10,5
SUMME	18,0	14,6
Davon aus Vermietung und Verpachtung	5,4	6,3
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	3,8	3,5
Davon aus sonstigen Forderungen	8,9	4,8
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	16,2	12,3
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	1,8	2,2
Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	4,9	5,7
Ausleihungen	0,1	0,1
Übrige finanzielle Vermögenswerte	3,6	4,3
Übrige sonstige Vermögenswerte	6,6	4,9
SUMME	15,2	15,0
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	14,3	14,8
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	0,9	0,3
SUMME FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	33,2	29,6

Zu den Details der nahestehenden Personen verweisen wir auf Absatz 1.7.

7. Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

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

T84 – Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Unbebaute Grundstücke	1,4	1,4
Grundstücke in der Erschließung	2,2	2,8
Sonstige Vorräte	1,5	2,0
SUMME	5,1	6,2

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

T85 – Zusatzinformationen

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Betrag der Vorräte, die als Aufwand in der Berichtsperiode erfasst wurden	1,4	7,0
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als 1 Jahr	3,7	4,1

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

8. Flüssige Mittel

T86 – Flüssige Mittel

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Guthaben bei Kreditinstituten	252,7	129,8
Kassenbestand	0,1	0,1
FLÜSSIGE MITTEL	252,8	129,9
Verfügungsbeschränktes Guthaben	7,4	8,4

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 verfügbare Guthaben angegeben.

9. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

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

T87 – Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte

Mio. €	2015	2014
BUCHWERT ZUM 01.01.	58,4	16,4
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	55,7	52,6
Umgliederung in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	0,0
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-107,1	-37,2
Abgang durch Verkauf von Gesellschaften	0,0	-0,2
Zugang durch Kauf von Gesellschaften	-	24,5
Sonstige Zugänge	0,1	2,3
BUCHWERT ZUM 31.12.	6,7	58,4

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

Die Position Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden beinhaltet sowohl bebaute und unbebaute Grundstücke als auch Wohn- und Gewerbebauten. Der Anstieg der Abgänge resultiert im Wesentlichen aus einem größeren Portfoliobereinigungsprogramm bei dem bis zum 30. September 2015 Verkaufsverträge für Immobilien zum Buchwert von 35,6 Mio. Euro abgeschlossen wurden. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte im letzten Quartal 2015.

Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum ein Gewerbeobjekt zum Buchwert von 8,0 Mio. Euro veräußert.

Die übrigen Abgänge betreffen weitere Block- und Einzelverkäufe.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Zugänge durch Kauf von Gesellschaften beinhalten Grundstücke und Gebäude aus dem Ankauf der ehemaligen Vitus Gesellschaften der Vonovia SE.

Siehe auch Kapitel F.2.

10. Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

a) Gezeichnetes Kapital

Die Hauptversammlung vom 24. Juni 2015 hat § 8.10 (Aufsichtsrat) neu gefasst, das bisher bestehende genehmigte Kapital aufgehoben und neues genehmigtes Kapital 2015 geschaffen. Das von den Hauptversammlungen am 17. Januar 2013 und 25. Juni 2014 beschlossene bedingte Kapital 2013/2014 wurde geändert und § 4.1 sowie § 4.2 der Satzung entsprechend neu gefasst.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. Juni 2020 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 28.531.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 28.531.722,00 Euro zu erhöhen. Das Grundkapital ist um bis zu 28.531.722,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 28.531.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2015).

Am 24. Juni 2015 hat der Vorstand der LEG Immo mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das bestehende genehmigte Kapital teilweise auszunutzen und das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um nominal 1.196.344 Euro gegen Ausgabe von 1.196.344 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft, die für das Geschäftsjahr 2015 dividendenberechtigt sein werden, zu erhöhen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 24. Juni 2015. Das genehmigte Kapital 2014 besteht nach teilweiser Ausschöpfung in Höhe von 21.185.378,00 Euro.

Am 12. November 2015 hat der Vorstand der LEG Immo mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das bestehende genehmigte Kapital teilweise auszunutzen und das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um nominal 4.510.000 Euro gegen Ausgabe von 4.510.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft, die für das Geschäftsjahr 2015 dividendenberechtigt sein werden, zu erhöhen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 13. November 2015. Das genehmigte Kapital 2015 besteht nach teilweiser Ausschöpfung in Höhe von 24.021.722,00 Euro.

Die Transaktionskosten der beiden Kapitalerhöhungen belaufen sich auf 4,5 Mio. Euro und wurden unmittelbar von der Kapitalrücklage abgesetzt.

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

b) Kapitalrücklage

Aus der Kapitalrücklage wurden 170,0 Mio. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugeführt.

Der Bruttoerlös aus den Kapitalerhöhungen beläuft sich auf 380.303.009,76 Euro (1.196.344 Aktien à 61,54 Euro pro Aktie = 73.623.009,76 Euro und 4.510.000,00 Aktien à 68 Euro pro Aktie = 306.680.000,00 Euro). Somit ergibt sich eine Erhöhung der Kapitalrücklage von 370,1 Mio. Euro (5.706.344 Euro stellen Grundkapital dar).

c) Kumulierte sonstige Rücklagen

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

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

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

In Geschäftsjahr 2015 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Jahr 2014 in Höhe von 111,8 Mio. Euro an die Aktionäre der Gesellschaft.

d) Nicht beherrschende Anteile

Die Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis setzen sich wie folgt zusammen:

T88 – Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	0,0	-0,2
Zeitwertanpassungen	0,0	-0,3
MINDERHEITENANTEILE AM SONSTIGEN ERGEBNIS	0,0	-0,5

11. Pensionsrückstellungen

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von 3,8 Mio. Euro (2014: 3,5 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 Aktuaren, 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:

T89 – Berechnung der Pensionsrückstellungen

in %	31.12.2015	31.12.2014
Abzinsungssatz	2,20	1,80
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00

Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte zum 31.12.2015 bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung (Barwert der Verpflichtung zum 31.12.2015: 149,8 Mio. Euro):

T90 – 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

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

T91 – Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2014

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

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.

T92 – Entwicklung der Pensionsverpflichtungen

Mio. €	2015	2014
BARWERT DER VERPFLICHTUNGEN ZUM 01.01.	164,6	118,4
Dienstzeitaufwand	2,1	1,5
Zinsaufwand	2,9	4,0
Zugang durch Ankauf	-	15,9
Abgang durch Verkäufe	-0,9	-
Zahlungen	-6,8	-6,6
Neubewertung	-12,1	31,4
Davon Verluste (Gewinne) aus Erfahrungsanpassungen	-3,2	0,4
Davon Verluste (Gewinne) aus geänderten finanziellen Annahmen	-8,9	31,0
Davon Verluste (Gewinne) aus Veränderung der demographischen Entwicklung	-	-
BARWERT DER VERPFLICHTUNGEN ZUM 31.12.	149,8	164,6

Der Barwert der Verpflichtung verteilt sich auf aktive begünstigte Arbeitnehmer 43,7 Mio. Euro (2014: 53,1 Mio. Euro), unverfallbar ausgeschiedene Anwärter 11,8 Mio. Euro (2014: 11,5 Mio. Euro) und Rentner 94,3 Mio. Euro (2014: 100,0 Mio. Euro).

Für das Jahr 2016 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 7,0 Mio. Euro (2014: 7,0 Mio. Euro). Die Duration der Leistungsverpflichtung beträgt 14 Jahre (2014: 14 Jahre).

12. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

T93 – Sonstige Rückstellungen

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Rückstellungen für Altersteilzeit	1,4	1,8
RÜCKSTELLUNGEN FÜR DEN PERSONALBEREICH	1,4	1,8
Baubuchrückstellungen	4,3	4,7
Rückstellungen für sonstige Risiken	20,2	17,9
Rückstellungen für Prozessrisiken	2,2	4,4
Rückstellungen für Pachtobjekte	0,7	1,9
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	1,2	1,0
Archivierungsrückstellungen	0,5	0,4
ÜBRIGE SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	29,1	30,3

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 19,2 Mio. Euro (Vorjahr: 17,6 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres und mit 12,7 Mio. Euro (Vorjahr: 16,2 Mio. Euro) längerfristig erfolgen.

13. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T94 – Finanzschulden

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	3.215,0	2.932,4
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	26,6	27,9
FINANZSCHULDEN	3.241,6	2.960,3

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.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine umfangreiche Refinanzierung vorgenommen. Die Valutierung aus der Refinanzierung und Ankaufsfinanzierungen erhöhten die Finanzschulden um 1,3 Mrd. Euro. Gegenläufig reduzierte der Abgang der Altdarlehen die Summe der Finanzschulden um 1,0 Mrd. 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 1.8 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 2015 460,5 Mio. Euro (2014: 406,7 Mio. Euro).

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

a) Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

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

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

Tabelle T95

T95 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2015	491,3	638,7	2.085,0	3.215,0
31.12.2014	409,6	1.528,7	994,1	2.932,4

T96 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2015	4,7	12,4	9,5	26,6
31.12.2014	4,4	11,6	11,9	27,9

T97 – 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

T98 – Künftige Mindestleasingzahlungen Überleitung zum 31.12.2014

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt 31.12.2014
Mindestleasingzahlungen	4,9	15,9	28,0	48,8
Finanzierungskosten	0,5	4,3	16,1	20,9
BARWERT DER MINDESTLEASINGZAHLUNGEN	4,4	11,6	11,9	27,9

Die Veränderung der Fristigkeiten im Vergleich zum Stichtag 31.12.2014 resultiert insbesondere aus der im zweiten Quartal getätigten Refinanzierung, die zu einer signifikanten Erhöhung der langfristigen Finanzschulden führte.

b) Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen: *Tabelle T96*

Die künftigen Mindestleasingzahlungen leiten sich zum 31. Dezember 2015 wie folgt über: *Tabelle T97*

Die Überleitung zum 31. Dezember 2014 stellt sich folgendermaßen dar: *Tabelle T98*

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

14. Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

T99 – Sonstige Schulden

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Derivative Finanzinstrumente	211,1	181,7
Erhaltene Anzahlungen	23,4	57,0
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,2	0,0
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	46,4	42,2
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	13,9	11,8
Schulden aus sonstigen Steuern	1,4	3,7
Schulden gegenüber Mitarbeitern	7,9	6,4
Schulden aus der Sozialversicherung	0,3	0,5
Schulden aus Betriebskosten	0,5	0,3
Passivierter Zinsvorteil	6,3	6,8
Übrige Schulden	48,4	10,8 ¹
SONSTIGE SCHULDEN	359,8	321,2
Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	253,3	206,6 ¹
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	11,9	12,4
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	94,7	102,2

¹ Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreisallokation

Der Anstieg der Zinsderivate ist auf das allgemein gesunkene Zinsniveau im Vergleich zum 31.12.2014 zurückzuführen. Zudem führen die trennungspflichtigen eingebetteten Derivate der Wandelanleihe mit einem Fair Value von 153,3 Mio. Euro zu einem weiteren Anstieg der Zinsderivate.

15. Steuerschulden

Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden in Höhe von 23,6 Mio. Euro (2014: 33,1 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen den Barwert aus der Abgeltung der sog. EK 02-Bestände mehrerer Konzerngesellschaften in Höhe von 17,8 Mio. Euro (2014: 25,9 Mio. Euro). Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wurde die frühere ausschüttungsabhängige Regelung zur Behandlung der EK 02-Bestände abgeschafft und stattdessen pauschale Abschlagszahlungen eingeführt. Der sich ergebende Steuerbetrag ist innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in gleichen Jahresraten zu entrichten. Eine Ausschüttung löst somit keine weitere Körperschaftsteuerbelastung mehr aus.

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

T100 – Aktive und passive latente Steuern

Mio. €	31.12.2015		31.12.2014	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1,6	467,2	0,7	376,0
Übrige langfristige Vermögenswerte	3,7	7,3	5,7	8,2
Kurzfristige Vermögenswerte	5,9	1,9	11,2	2,7
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	20,7	–	25,8	–
Sonstige Rückstellungen	3,3	–	3,5	0,1
Übrige langfristige Schulden	20,6	62,8	31,9	58,1
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	1,5	15,0	0,8	14,6
Übrige kurzfristige Schulden	28,6	0,4	27,4	14,8
SUMME LATENTE STEUERN AUS TEMPORÄREN DIFFERENZEN	85,9	554,6	107,0	474,5
Latente Steuern auf Verlustvorträge	78,6	–	71,9	–
SUMME LATENTE ERTRAGSTEUERN	164,5	554,6	178,9	474,5
Saldierung	150,3	150,3	166,2	166,2
BILANZAUSWEIS	14,2	404,3	12,7	308,3

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.

T 101 – Latente Steuern aus Verlustvorträgen

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Körperschaftsteuer	42,9	40,1
Gewerbesteuer	35,7	31,8
SUMME	78,6	71,9

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerschulden aus temporären Differenzen bestehen. Übersteigende latente Steueransprüche auf Verlustvorträge werden nur in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen zu versteuernde Ergebnisse erzielen wird. Auf steuerliche Verlust- und Zinsvorträge in Höhe von 348,3 Mio. Euro wurde zum Bilanzstichtag kein latenter Steueranspruch angesetzt. 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 dürfen latente Steueransprüche nur in dem Umfang gebildet werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass der Zinsaufwand in den folgenden Geschäftsjahren verwendet werden kann. Aufgrund des wirksamen Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen der bestandshaltenden Tochtergesellschaften mit der Konzerngesellschaft LEG NRW GmbH in 2012 und der damit begründeten körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Organschaft findet die Zinsschrankenregelung im (vergrößerten) Organkreis wie im Vorjahr keine Anwendung.

Im Geschäftsjahr 2015 sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von originären und derivativen Finanzinstrumenten 10,3 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (2014: 11,2 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 3,6 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (2014: 9,6 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend) erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der direkt im Eigenkapital erfasste Bestand latenter Steuern 24,5 Mio. Euro (2014: 38,4 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 16,7 Mio. Euro (2014: 15,9 Mio. Euro) keine passiven latenten Steuerschulden angesetzt.

f. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

1. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T 102 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	2015	2014
Nettokaltmieten	436,1	390,1
Ergebnis Betriebskosten/Heizkosten	1,2	1,3
Instandhaltungsaufwand	-54,4	-45,7
Personalaufwand	-37,4	-33,2
Wertberichtigungen Mietforderungen	-6,0	-5,4
Abschreibungen	-4,6	-4,2
Sonstiges	-14,4	-18,0
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	320,5	284,9
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	73,5	73,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	2,3	1,4
Abschreibungen	4,6	4,2
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	327,4	290,5
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	75,1	74,5

Die LEG-Gruppe konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 35,6 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren um 46,0 Mio. Euro gestiegene Nettokaltmieten sowie gegenläufig um 8,7 Mio. Euro höhere Instandhaltungsaufwendungen.

Die organische Steigerung der Mieterlöse sowie die Akquisitionen von Immobilienportfolios trugen zu einem Anstieg der Nettokaltmieten um 11,8 % von 390,1 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 436,1 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei.

In Folge der Ankäufe stiegen die übrigen mengenabhängigen Bewirtschaftungskosten insgesamt unterproportional zur Nettokaltmiete. Bereinigt um einmalige Projektkosten konnte die NOI-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum trotz höherer Instandhaltungsaufwendungen von 74,5 % auf 75,1 % gesteigert werden.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse ins Verhältnis zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung setzt, konnte auf vergleichbarer Basis von 2,7 % auf 2,5 % zum 31.12.2015 gesenkt werden.

Die LEG-Gruppe hat im Berichtszeitraum gezielt in ihre Bestände investiert. Maßnahmen zur Neuvermietung leerstehender Wohnungen bildeten im Berichtszeitraum einen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. Sie trugen mit einem Zuwachs von +15,3 Mio. Euro zum Anstieg der Gesamtinvestitionen um 25,1 Mio. Euro auf 114,2 Mio. Euro bei.

Von den Gesamtinvestitionen entfielen 10,7 Mio. Euro auf neu akquirierte Bestände.

2. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

T103 – Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	2015	2014
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	112,3	37,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-107,0	-37,2
ERTRAG / VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	5,3	0,4
Personalaufwand	-0,7	-0,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,4	-1,3
Bezogene Leistungen	-0,6	-
UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-1,7	-2,1
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	3,6	-1,7

Im Rahmen des Erwerbs der Vitus-Gruppe zum 1. November 2014 wurde mit dem Verkäufer Vonovia SE (vormals: Deutsche Annington Immobilien SE) vereinbart, Immobilien an jeweiligen Peripheriestandorten zu tauschen. Die LEG-Gruppe verkaufte in diesem Zusammenhang zum 1. Januar 2015 Immobilien zum Buchwert von 24,5 Mio. Euro. Gleichzeitig wurden Immobilien im Wert von 16,1 Mio. Euro zum 1. Januar 2015 erworben.

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden im Berichtszeitraum weitere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Dabei resultierte aus Blockverkäufen ein Buchgewinn in Höhe von 2,9 Mio. Euro (Verkaufserlöse 57,8 Mio. Euro, Buchwertabgänge 54,9 Mio. Euro); Einzelverkäufe trugen mit einem Buchgewinn von 0,5 Mio. Euro (Verkaufserlöse 11,7 Mio. Euro,

Buchwertabgänge 11,2 Mio. Euro) zum Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum Gewerbeobjekte über Buchwert veräußert (Verkaufserlöse 15,4 Mio. Euro, Buchwertabgänge 14,1 Mio. Euro).

Im Rahmen eines Portfoliobereinigungsprogramms wurden bis zum 30. September 2015 Verkaufsverträge für Immobilien zum Buchwert von 35,6 Mio. Euro abgeschlossen (in der Bilanz ausgewiesen als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte). Der wirtschaftliche Übergang erfolgte im letzten Quartal 2015. Die Verkaufsprovisionen in Höhe von rund 0,7 Mio. Euro waren bereits mit Vertragsabschluss zum 30. September entstanden.

3. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2015 285,5 Mio. Euro (2014: 143,0 Mio. Euro). Auf Basis des Portfolios zum Bilanzstichtag entspricht dies insgesamt einer Wertsteigerung von rund 4,8%. Positiv auf das Bewertungsergebnis im laufenden Geschäftsjahr wirkten sich der Anstieg der Ist-Mieten sowie die Entwicklung des Diskontierungszinseszinses im laufenden Geschäftsjahr aus. Gegenläufig wirkten geringfügig höhere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskostensätze.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 31.12.2015 inkl. Ankäufe bei 873 Euro/qm (31.12.2014: 827 Euro/qm) sowie exkl. Ankäufe bei 876 Euro/qm. Im Geschäftsjahr 2015 wurde somit inklusive der Investitionen in den Bestand ein Wertzuwachs gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 5,9% bezogen auf den Wert in Euro je qm (exkl. Ankäufe) realisiert.

4. Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien setzt sich wie folgt zusammen:

T104 – Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	2015	2014
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	1,0	5,7
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,7	-5,0
BRUTTOBUCHGEWINN AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	0,3	0,7
Mio. €	2015	2014
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,3	-1,6
Personalaufwand	-1,4	-1,7
Bezogene Leistungen und Sonstiges	0,2	-0,5
UMSATZKOSTEN DER VERÄUSSERTEN VORRATSIMMOBILIEN	-1,5	-3,8
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	-1,2	-3,1

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Development Sparte wurde in 2015 fortgesetzt. Der zum 31. Dezember 2015 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 3,6 Mio. Euro, davon 2,2 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Die Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien konnten durch weitere Personaleinsparungen um 0,3 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr reduziert werden. Weiterhin trugen die Auflösung einer Rückstellung für ein abgeschlossenes Entwicklungsprojekt mit 1,2 Mio. Euro sowie niedrigere Rückstellungszuführungen für Leistungsverpflichtungen abgegangener Objekte mit 0,7 Mio. Euro zur Entlastung der Umsatzkosten bei.

5. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

T105 – Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Mio. €	2015	2014
ERLÖSE AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	8,9	9,3
Bezogene Leistungen	-2,8	-3,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,2	-3,0
Personalaufwand	-0,8	-0,9
Abschreibungen	-2,2	-2,4
AUFWENDUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT SONSTIGEN LEISTUNGEN	-8,0	-9,6
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	0,9	-0,3

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

Im Zuge des Vitus-Ankaufs wurden im Vorjahr für den Zeitraum 1. November bis 31. Dezember Verwaltungsdienstleistungen für Wohnungsbestände der Vonovia SE erbracht. Diese Dienstleistungen wurden ab dem 1. Januar 2015 eingestellt und trugen im Vorjahr mit Erlösen und Aufwendungen in Höhe von jeweils 0,4 Mio. Euro zum Ergebnis bei.

Die Aufwendungen zur Erzeugung von Strom und Wärme waren im Vorjahr durch eine Rückstellungszuführung in Höhe von 1,0 Mio. Euro belastet. Weiterhin konnte das operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht gesteigert werden.

6. Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

T106 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	2015	2014
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32,3	-16,9
Personalaufwand	-22,7	-21,6
Bezogene Leistungen	-1,0	-0,9
Abschreibungen	-2,1	-2,2
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-58,1	-41,6

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

T107 – Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

Mio. €	2015	2014
Rechts- und Beratungskosten	-20,9	-9,5
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	-4,4	-4,6
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-1,8	-1,9
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-0,5	-0,4
Zeitarbeit	-0,2	-0,1
Kraftfahrzeuge	-0,4	-0,4
Reisekosten	-0,4	-0,4
Werbekosten	-0,1	-0,1
Übrige Aufwendungen	-3,6	0,5
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	-	-
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	-32,3	-16,9

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

Im Wesentlichen höhere Projektkosten (+13,8 Mio. Euro), bedingt durch Transaktionskosten eines Ankaufsportfolios mit 3.539 Wohneinheiten (6,9 Mio. Euro) sowie Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich verhandelten Übernahmeangebot der Deutsche Wohnen AG (3,7 Mio. Euro) führten zu einem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr. Aus den Verträgen für mehrjährige Vergütung (LTI) mit Altgesellschaftern resultierten im Berichtszeitraum 1,0 Mio. Euro niedrigere Aufwendungen.

Beeinflusst durch Mengeneffekte aufgrund der Konsolidierung neuer Gesellschaften stiegen die laufenden Verwaltungsaufwendungen vorübergehend planmäßig auf 36,7 Mio. Euro (Vorjahr: 33,1 Mio. Euro) an.

Trotz eines weiteren Portfoliowachstums von mehr als 20.000 Einheiten gegenüber dem Bestand zum 31.12.2015 wird für das Geschäftsjahr 2016 aufgrund der erfolgreichen Umsetzung des Effizienzprogramms mit einem Rückgang der laufenden Verwaltungsaufwendungen gerechnet.

7. Zinserträge

Die Zinserträge setzen sich wie folgt zusammen:

T108 – Zinserträge

Mio. €	2015	2014
Zinserträge aus Bankguthaben	0,2	0,9
Zinsertrag aus Finance Leases	0,3	0,0
Übrige Zinserträge	0,1	0,3
ZINSERTRÄGE	0,6	1,2

8. Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T 109 – Zinsaufwendungen

Mio. €	2015	2014
Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung	-66,6	-69,7
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-38,6	-24,6
Vorfälligkeitsentschädigungen	-8,3	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-21,5	-26,3
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-2,9	-4,0
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-1,6	-2,3
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-1,4	-1,5
Übrige Zinsaufwendungen	-40,6	-0,1
ZINSAUFWENDUNGEN	-181,5	-128,5

Der Anstieg der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation und aus Vorfälligkeitsentschädigungen resultiert insbesondere aus den Effekten der Darlehen, die im Zuge der Refinanzierung im Geschäftsjahr 2015 abgelöst wurden. Der Anstieg der übrigen Zinsaufwendungen resultiert aus der Auflösung der im OCI dargestellten Beträge der Zinsderivate im Hedge Accounting in Höhe von 39,5 Mio. Euro, welche im Rahmen der Refinanzierung abgelöst wurden.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 6,4 Mio. Euro enthalten.

Zudem führt die Refinanzierung zu günstigeren Zinskonditionen und ein allgemein gesunkenes Zinsniveau, im Vergleich zu 2014, zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung. Ebenso reduziert die Refinanzierung die Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten. Gegenläufig wirken die Effekte des gesunkenen Zinsniveaus auf die Zinsderivate.

9. Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beträgt das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten -75,8 Mio. Euro (Vorjahr: -42,3 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum resultiert das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten vorrangig aus Marktwertänderungen der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung in Höhe von -74,0 Mio. Euro (Vorjahr: -33,7 Mio. Euro).

Im Geschäftsjahr 2015 gab es zu buchende Ineffektivitäten in Höhe von -0,5 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €).

10. Ertragsteuern

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

T 110 – Ertragsteuern

Mio. €	2015	2014
Laufende Ertragsteuern	-1,6	-6,8
Latente Steuern	-80,4	-57,1 ¹
ERTRAGSTEUERN	-82,0	-63,9
Steuererstattungen früherer Jahre	0,9	0,2

¹ Anpassung aufgrund Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus

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

T111 – Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern

Mio. €	2015	2014
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	299,7	219,5
Konzernsteuersatz in %	31,2	31,2
ERWARTETE ERTRAGSTEUERN	-93,5	-68,5
Steuerminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	21,1	17,6
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	-2,2	-2,5
Steuereffekt aufgrund von aktiven latenten Steuern auf Verlust- / bzw. Zinsvorträge sowie nicht erfolgtem Ansatz von aktiven latenten Steuern mangels Werthaltigkeit	-16,7	-15,2
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	5,9	8,8
Steuereffekt aus anteilsbasierter Vergütung der Altgesellschafter	-0,1	-0,4
Sonstiges	3,5	-2,5
ERTRAGSTEUERN LAUT GESAMTERGEBNISRECHNUNG	-82,0	-62,7
Effektiver Steuersatz in %	27,4	28,6
Anpassung aufgrund Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus	-	-1,2
ERTRAGSTEUERN LAUT GESAMTERGEBNISRECHNUNG ANGEPASST	-82,0	-63,9
Effektiver Steuersatz in % angepasst	27,4	29,1

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

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

11. Ergebnis je Aktie

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

T112 – Ergebnis je Aktie – unverwässert

	2015	2014
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	217,8	154,6 ¹
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	58.286.212	53.885.944
ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €	3,74	2,87¹

¹ Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus

Per 31. Dezember 2015 hat die LEG AG potentielle Stammaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 5,1 Mio. Aktien ermächtigen.

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

Insbesondere aufgrund der im Falle einer Wandlung entfallenden Aufwendungen aus der Bewertung des eingebetteten Derivats sind die potenziellen Stammaktien aus der Wandelschuldverschreibung nicht verwässernd im Sinne von IAS 33.41.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

1. Zusammenstellung des Finanzmittelfonds

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

2. Sonstige Angaben zur Kapitalflussrechnung

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Restkaufpreis von 5,6 Mio. Euro für die sieben ehemaligen Vitus-Gesellschaften beglichen, nachdem diese im Vorjahr für 455,4 Mio. Euro abzgl. übernommener flüssiger Mittel von 6,9 Mio. Euro übernommen wurden. Für den Erwerb der ab dem 1. Januar 2016 zum Konzern gehörenden sw Westfalen Invest GmbH hat die LEG Immo im Geschäftsjahr Anzahlungen von 146,0 Mio. Euro geleistet. In 2014 wurden die restlichen Anteile an der Rote Rose für 6,0 Mio. Euro übernommen. Dazu hat die LEG Immo in 2015 zusätzliche Anteile an der Biomasse für insgesamt 3,7 Mio. Euro im Rahmen einer Eigenkapitaltransaktion erworben.

Weitere Auszahlungen von 4,2 Mio. Euro betreffen Kapitalrückzahlungen an den Minderheitsgesellschafter einer Tochtergesellschaft. Daneben hat die LEG Immo 5,4 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 Konzernsegmentberichterstattung

Gemäß IFRS 8 hat sich die Segmentberichterstattung der LEG Immo an der internen Managementberichterstattung orientiert. Die LEG unterscheidet die Segmente Wohnen und Sonstiges.

Das Segment Wohnen umfasst alle Wohnungs- und Gewerbebestände sowie eigengenutzte Gebäude. Das Segment Wohnen umfasst Bestandsgesellschaften sowie die LEG Wohnen NRW. Immobilienbestände, die aus abgeschlossenen Projektentwicklungen in die dauerhafte Vermietung übergegangen sind und sich ausschließlich im Konzerneigentum befinden, werden ebenfalls im Segment Wohnen geführt.

Im Segment Sonstiges werden die Developmentgesellschaften sowie die Gesellschaften LEG Management GmbH, LCS Consulting und Service GmbH dargestellt. Vermietete Objekte, die aus dem Development-Geschäft zum Verkauf stehen, werden ebenfalls im Segment Sonstiges ausgewiesen. Die im Segment Sonstiges angesiedelte LEG Management GmbH konzentriert sich im Wesentlichen auf Aufgaben im Zusammenhang mit administrativen Funktionen sowie der Konzernsteuerung.

FFO und LTV sind die wesentlichen Leistungsindikatoren, an denen sich das Management orientiert.

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

T 113 – Segmentberichterstattung 2015

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	643,3	3,9	-2,6	644,6
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-324,5	-1,8	2,2	-324,1
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	318,8	2,1	-0,4	320,5
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	3,7	-0,2	0,1	3,6
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	287,1	-1,6	-	285,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1,0	-2,2	0,0	-1,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,4	33,4	-32,9	0,9
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-45,9	-45,4	33,2	-58,1
Andere Erträge	0,7	0,2	-	0,9
SEGMENTERGEBNIS	565,8	-13,7	0,0	552,1
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	6.350,5	48,0	-	6.398,5
Kennzahlen				
Mietfläche in qm ¹	6.975.345	3.627	-	6.978.972
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	36,3	0,0	-	36,3
Leerstandsquote nach EPRA in %	2,6	0,0	-	2,6

¹ exklusive Gewerbeflächen

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

T 114 – Segmentberichterstattung 2014

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

¹ exklusive Gewerbeflächen

1. Sonstige Angaben

1. Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

T 115 – Kostenarten

Mio. €	2015	2014
Bezogene Leistungen	266,4	239,0
Personalaufwand	62,9	58,2
Abschreibungen	9,0	8,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	60,9	44,8

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

2. Kapitalmanagement

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

Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

Unverändert zum Vorjahr bestand das Ziel des Konzerns im aktuellen Geschäftsjahr darin, einen angemessenen Verschuldungsgrad aufrechtzuerhalten, um sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten zu sichern. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2014 ermittelt sich wie folgt:

T 116 – Verschuldungsgrad

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Finanzschulden	3.241,6	2.960,3
Flüssige Mittel	252,8	129,9
NETTOFREMDKAPITAL	2.988,8	2.830,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.398,5	5.914,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	6,7	58,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	203,1	16,8
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	146,1	0,1
SUMME	6.754,4	5.989,6
NETTOVERSCHULDUNGSGRAD IN %	44,2	47,3

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 D.10.

3. Finanzinstrumente

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

T 117 – 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			148,7
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			148,7
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	-			-3.574,0
Derivate HFT	-168,8		0,0		-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

T118 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2014	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2014
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,4				2,4
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	2,3	2,3			2,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	29,6				29,6
LaR	25,2	25,2			25,2
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	4,4				4,4
Flüssige Mittel	129,9				129,9
LaR	129,9	129,9			129,9
SUMME	161,9	157,5	0,0		161,9
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	155,2	155,2			155,2
AfS	2,3	2,3			2,3
Passiva					
Finanzschulden	-2.960,3				-3.335,3
FLAC	-2.932,4	-2.932,4			-3.306,9
Schulden aus Leasingfinanzierung	-27,9			-27,9	-28,4
Sonstige Schulden	-320,7				-320,7
FLAC	-37,8	-37,8			-37,8
Derivate HFT	-93,3		-93,3		-93,3
Derivate im Hedge Accounting	-88,4				-88,4
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-101,2				-101,2
SUMME	-3.281,0	-2.970,2	-93,3	-27,9	-3.656,0
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-2.970,2	-2.970,2			-3.344,7
Derivate HFT	-93,3		-93,3		-93,3

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

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

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

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

risikolosen Zinssätze sowie des LEG-spezifischen Risikoaufschlages.

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

T119 – Nettoergebnisse

Mio. €	2015	2014
LaR	-4,1	-5,0
AfS	1,9	1,8
FAHFT	-	-
FLHFT	-78,2	-44,8
FLAC	-113,6	-94,3
SUMME	-194,0	-142,3

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 17,4 Mio. Euro. Es sind Wertberichtigungen in Höhe von 11,9 Mio. Euro gebildet, sodass zum 31.12.2015 Nettomietforderungen in Höhe von 5,5 Mio. Euro ausgewiesen werden. In diesem Rahmen existieren für Forderungen Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 9,6 Mio. Euro, die für die Verrechnung der offenen Forderungen grundsätzlich in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen im Einzelfall erfüllt sind.

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

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

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

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

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

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, abzüglich jeglicher Wertberichtigungen,

das höchstmögliche Ausfallrisiko dar. Bei den finanziellen Vermögenswerten entspricht der Buchwert dem maximalen Ausfallrisiko. Das Ausfallrisiko der Zinsderivate ist auf den Betrag der bilanzierten positiven Zeitwerte der Derivate begrenzt.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag als wertgemindert bestimmt wurden: Tabelle T120/121

Darüber hinaus wird in nachstehender Tabelle die Altersstruktur der zum Abschlussstichtag überfälligen, aber nicht einzelwertgeminderten finanziellen Vermögenswerte dargestellt. Tabelle T122/123

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 pauschalisierte Einzelwertberichtigungen. Diese Wertberichtigungen erfolgen je nach Dauer der Überfälligkeit der Forderungen nach unterschiedlichen Wertberichtigungssätzen. Tabelle T124/125

T120 – 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

T121 – Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2014

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2014	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Ausleihungen und Darlehen	1,6	-1,3	0,3
Übrige finanzielle Vermögenswerte	13,9	-1,6	12,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25,1	-10,5	14,6
Flüssige Mittel	129,9	-	129,9
SUMME	170,5	-13,4	157,1

T122 – 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

T123 – Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2014

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2014	Buchwert	davon zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
		< 90 Tage	90 – 180 Tage	> 180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,7	3,4	0,1	0,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,4	0,1	0,1	0,2
SUMME	4,1	3,5	0,2	0,4

T 124 – Wertberichtigungen 2015

Mio. €	Stand 01.01.2015	Veränderung Neubewertung	Zuführung	Verbrauch	Änderung Konsolidie- rungskreis	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

T 125 – Wertberichtigungen 2014

Mio. €	Stand 01.01.2014	Veränderung Neubewertung	Zuführung	Verbrauch	Änderung Konsolidie- rungskreis	Stand 31.12.2014
Ausleihungen und Darlehen	1,3	–	–	–	–	1,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7,9	–	9,1	–7,3	0,8	10,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,2	–	1,7	–2,4	0,1	1,6
SUMME	11,4	–	10,8	–9,7	0,9	13,4

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. 27,9 Mio. Euro (Vorjahr: 12,5 Mio. Euro).

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

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.

T 126 – 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 Vermietung und Verpachtung	13,9	13,9	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	46,4	43,7	2,7	0,0
Sonstiges	43,3	4,5	–	38,8
SUMME	3.411,7	643,5	798,6	2.855,8

Des Weiteren führte dies zusammen mit den Ankaufs- und Umfinanzierungen zu einer Erhöhung und Verschiebung der Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten.

T 127 – Art der Schulden am 31.12.2014

Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	2.932,4	490,9	1.672,8	1.613,5
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	27,9	4,4	11,6	11,9
Zinsderivate	102,5	27,2	69,8	7,1
Eingebettete Derivate	79,3	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	6,4	6,1	0,0	0,3
Schulden aus Betriebskosten	0,3	0,3	–	–
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	11,8	11,8	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	42,2	39,8	2,4	0,0
Sonstiges	5,9	3,6	1,3	1,0
SUMME	3.129,4	584,1	1.757,9	1.633,8

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 2015 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 94 % der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken sind in dieser Weise wirtschaftlich gesichert.

Bei der LEG-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2015 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

T 128 – Derivate 2015

Mio. € am 31.12.2015	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	–168,8	–
davon aus Zinsswaps	–15,6	–
davon aus eingebetteten Derivaten	–153,2	–
Derivate in Sicherheitsbeziehung	–42,3	–

Zum 31. Dezember 2014 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

T 129 – Derivate 2014

Mio. € am 31.12.2014	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	–93,3	0,0
davon aus Zinsswaps	–14,0	0,0
davon aus eingebetteten Derivaten	–79,3	–
Derivate in Sicherungsbeziehung	–88,4	–1,3

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 Cashflow-Hedge Accounting gesicherten Cash Flows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2016 bis 2026 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 130 – Eigenkapitalimplikationen

Mio. €	2015	2014
ANFANGSBESTAND PER 01.01.	–87,0	–45,2
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	–15,9	–64,9
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung	57,5	23,1
ENDBESTAND PER 31.12.	–45,4	–87,0

Sensitivitäten:

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital der LEG-Gruppe zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die LEG-Gruppe die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnung-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte betrachtet. Die 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 131 – Finanzinstrumente 2015

Mio. € am 31.12.2015	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+50 bp	–50 bp	+50 bp	–50 bp
Netto-Position aller zins sensitiven 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 16,8 Mio. höher (niedriger) gewesen.

T 132 – Finanzinstrumente 2014

Mio. € am 31.12.2014	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+50 bp	–50 bp	+50 bp	–50 bp
Netto-Position aller zins sensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	–	–	–2,0	2,0
Zinsderivate	26,4	–24,3	4,7	–4,6
Eingebettete Derivate	–	–	–8,8	9,1

bp = Basispunkte

e) Saldierung von finanziellen Vermögenswerten
und finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte unter-
liegen einer Saldierung:

T 133 – 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
31.12.2015						
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
31.12.2014						
Unfertige Leistungen	183,9	-177,4	6,5	-	-	6,5
Flüssige Mittel	129,9	-	129,9	-1,6	-	128,3
SUMME	313,8	-177,4	136,4	-1,6	-	134,8

Die folgenden finanziellen Verbindlichkeiten unter-
liegen einer Saldierung:

T 134 – 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
31.12.2015						
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
31.12.2014						
Erhaltene Anzahlungen	-183,2	177,4	-5,8	-	-	-5,8
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-2.932,4	-	-2.932,4	1,6	-	-2.930,8
SUMME	-3.115,6	177,4	-2.938,2	1,6	-	-2.936,6

Aus dem vertraglich vereinbarten AGB-Pfandrecht
der Banken leitet sich ein Aufrechnungsanspruch
der Darlehensinanspruchnahmen mit den Konto-
guthaben der einzelnen Gesellschaften her.

4. Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in der LEG-Gruppe gegliedert nach Segmenten hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

T 135 – Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten

	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2015	Mitarbeiterkapazität (FTE) 2015	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2014	Mitarbeiterkapazität (FTE) 2014
Wohnen	686	581	744	615
Sonstiges	246	230	247	228
GESAMT	932	811	991	843

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

T 136 – Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Mio. €	2015	2014
Abschlussprüferleistungen	1,0	1,4
Andere Bestätigungsleistungen	0,5	0,5
GESAMTHONORAR	1,5	1,9

6. IFRS 2 Programme

a) Long Term Incentive Plan mit Altgesellschaftern

Durch den Börsengang der LEG Immo sind per 31.12.2015 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 hiervon 0,2 Mio. Euro per 31.12.2015 (2014: 0,4 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 auslobt wird. Das Programm ist auf einen vierjährigen Zeitraum ausgelegt und in drei Performance-Zeiträume (bis zum Ende des ersten, zweiten bzw. dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgende Geschäftsjahr) unterteilt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei der Total Shareholder Return sowie die Entwicklung

des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index.

Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 24.03.2015 und individuellen Vorstandsanstellungsverträgen von 14./15. April 2015 wurden die Vorstandsanzahlungsverträge zum 01.07.2015 neu abgeschlossen. Die neuen Verträge sehen höhere Ziel-LTIs vor. Die Ablösung der alten Verträge durch die neuen Verträge wird als Modifikation bestehender Verträge gem. IFRS 2.28 f. bilanziert. Dies erfordert, dass die Altzusage wie bisher bilanziert wird und ein durch die neue Zusage gewährter etwaiger zusätzlicher Vorteil (Incremental Fair Value) ab dem Modifikationstag zusätzlich als Aufwand erfasst wird. Der Incremental Fair Value bestimmt sich aus der Differenz des Fair Value des ursprünglichen Programms zum Fair Value des neuen Programms, beide ermittelt zum Zeitpunkt der Modifikation.

T 137 – Beizulegende Zeitwerte der LTIP-Zusagen

Mio. €	Fair Value Altvertrag	Fair Value neue Verträge	Incremental Fair Value
Thomas Hegel	227	261	34
Eckhard Schultz	212	244	32
Holger Hentschel	151	170	19
SUMME	590	675	85

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Performancehürden 2013–2015 wurde per 31.12.2015 ein Personalaufwand in Höhe von 0,8 Mio. Euro (2014: 0,5 Mio. Euro) erfasst. Für das LTI 2015 wurde ein Zielerreichungsgrad von 76 % erreicht (LTI 2014: 93 %; LTI 2013: 99 %). Siehe zu den Vorstandsanstellungsverträgen ebenfalls die Ausführungen im Vergütungsbericht.

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 assoziierten Unternehmen der LEG-Gruppe als auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

T 138 – Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Bilanz		
Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,0	0,4
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen	0,0	0,2
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,2	1,0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	0,1
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	–	0,0

T 139 – Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen

Mio. €	2015	2014
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,3
Erträge aus Beteiligungsunternehmen	1,9	1,6
Aufwendungen für Gesellschafter	–	–

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:

T 140 – Gesamtbezüge des Vorstands

T €	2015	2014
Festvergütung	1.174	1.060
Nebenleistungen	79	76
Summe fixe Vergütungsbestandteile	1.253	1.136
Einjährige variable Vergütung (STI)	764	690
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	502	398
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.266	1.088
GESAMTBEZÜGE	2.519	2.224

Die Nebenleistungen der Vorstände betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEuro 79 (Vorjahr: TEuro 76).

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung des jeweiligen konsolidierten IFRS Geschäftsplan (Business Plan). Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender vier Ziele bemessen wird: Netto Kaltmiete, Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung, Bereinigtes EBITDA und Funds from Operations I pro Aktie. Die ersten drei Ziele machen jeweils 20 % und das letzte Ziel 40 % des STI aus. Insgesamt kann der Ziel-STI nicht überschritten werden. Für

2015 (2014) wurde für Herrn Thomas Hegel ein Betrag von 0,3 Mio. Euro (0,3 Mio. Euro), für Herrn Eckhard Schultz 0,3 Mio. Euro (0,2 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 0,2 Mio. Euro (2014: 0,4 Mio. Euro) erfasst. Siehe hierzu Abschnitt 1.6.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2015 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien AG betragen in 2015 0,5 Mio. Euro (2014: 0,5 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2015 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Zusammenfassend ergeben sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstands und Aufsichtsrats gem. IAS 24.17 wie folgt:

T 141 – Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat

T €	2015	2014
Kurzfristig fällige Leistungen	2.356	2.330
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Andere langfristig fällige Leistungen	31	27
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	746	1.576
SUMME	3.133	3.933

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

T 144 – Mindestleasingzahlungen

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2015	5,2	12,9	58,4	76,5
31.12.2014	4,2	12,0	57,2	73,4

8. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse der LEG-Gruppe bestehen wie folgt:

T 142 – Haftungsverhältnisse

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Grundsschulden	3.171,5	2.902,9
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.

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

T 143 – Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
Künftige Zahlungen in Operating Lease	76,9	73,4
Bestellobligo	4,3	3,4

Die künftigen Zahlungen aus „operating leases“ ergeben sich insbesondere aus Verpflichtungen aus Grundstücken mit Erbbaurechten in Höhe von 61,5 Mio. Euro (2014: 59,4 Mio. Euro) sowie Mietverpflichtungen in Höhe von 12,3 Mio. Euro (2014: 12,3 Mio. Euro).

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen gliedern sich wie folgt auf:

Der Aufwand für Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2015 betrug 3,2 Mio. Euro (2014: 3,2 Mio. Euro).

10. Vorstand

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

HERR THOMAS HEGEL,
Vorstandsvorsitzender (CEO)
der LEG Immobilien AG,
Erftstadt

HERR ECKHARD SCHULTZ,
Finanzvorstand (CFO)
der LEG Immobilien AG,
Neuss

HERR HOLGER HENTSCHEL,
Operativer Vorstand (COO)
der LEG Immobilien AG,
Erkrath

Sitz der Gesellschaft:
Hans-Böckler-Straße 38
40476 Düsseldorf
Deutschland
Handelsregister: HRB 69386

11. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG besteht aus 6 Mitgliedern.

Von der Gesellschafterversammlung wurden folgende Mitglieder gewählt:

HERR NATHAN JAMES BROWN,
Finanzvorstand, Perry Capital UK LLP, London,
Großbritannien – bis 24. Juni 2015

FRAU NATALIE C. HAYDAY,
selbständige Kapitalmarkt- und Investor Relations
Beraterin, Frankfurt – ab 24. Juni 2015

HERR STEFAN JÜTTE,
stellvertretender Vorsitzender, Kaufmann, Bonn

HERR DR. JOHANNES LUDEWIG,
Unternehmensberater, Berlin

HERR DR. JOCHEN SCHARPE,
Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH,
München

HERR JÜRGEN SCHULTE-LAGGENBECK,
cfo Majid Al Futtaim, Dubai – bis 31. Dezember 2015

HERR MICHAEL ZIMMER
–Vorsitzender–; Kaufmann, Pulheim

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Portfolioankauf 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 verschiedene (12) Standorte in NRW mit Detmold (1.151 WE), Bielefeld (950 WE), Lippstadt (315 WE) als den wichtigsten lokalen Märkten. Die aktuelle Nettokaltmiete liegt bei rund 14,2 Mio. Euro pro Jahr, die Miete pro qm auf einem Niveau von 5,19 Euro und der Leerstand bei 3,6 %. 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 worden sind.

Die vorläufige Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T 145 – Vorläufige Gegenleistung

Mio. €	
Netto-Barkaufpreiskomponente	201,6
Bedingte Kaufpreiserstattung	0,0
GESAMTGEGENLEISTUNG	201,6

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

T 146 – Vorläufige Kaufpreisallokation

Mio. €	01.01.2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	205,0
Liquide Mittel	–
Sonstige Aktiva	–
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	–
SUMME VERMÖGENSWERTE	205,0
Finanzschulden	–11,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–8,2
Pensionsverpflichtungen	–
Passive latente Steuern	–22,0
Sonstige Verbindlichkeiten	–
SUMME VERBINDLICHKEITEN	–41,2
Nettovermögen zu Zeitwerten	163,8
Nicht beherrschende Anteile	5,7
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	158,1
GEGENLEISTUNG	201,6
GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT	43,5

Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgte auf Basis der Bilanzen zum 1. Januar 2016. Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 6,3 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Grunderwerbsteuer und Maklerprovision. Der Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter beträgt an der sw Westfalen Invest GmbH 5,1 % und wird in Höhe des Anteils am erworbenen Nettovermögen bewertet.

Die Kaufpreisallokation ist hinsichtlich folgender Posten vorläufig:

- Gesamtgegenleistung
- Eventualverbindlichkeiten
- Betriebskosten
- Latente Steuern

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.

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. 4,63 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungslst-Miete liegt bei ca. 5,16 Euro pro Quadratmeter, der anfängliche Leerstand bei ca. 17,3 %. Für 999 Wohneinheiten erfolgte der wirtschaftliche Übergang zum 1. Januar 2016. Für die übrigen 292 Wohneinheiten wird der wirtschaftliche Übergang zum 1. Juli 2016 vollzogen.

Für die Portfolioankäufe 1, 2 und 3 wurden insgesamt Vorauszahlungen in Höhe von 349,1 Mio. Euro geleistet. Davon wurden 203,1 Mio. Euro (Portfolioankauf 1: 55,1 Mio. Euro, Portfolioankauf 2: 95,4 Mio. Euro und Portfolioankauf 3: 52,0 Mio. Euro, sonstige 0,6 Mio. Euro) unter den Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und 146,0 Mio. Euro für den Portfolioankauf 1 unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Portfolioankauf 4

Am 22. Dezember 2015 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Vonovia SE über den Erwerb von 13.570 Wohneinheiten geschlossen. Der Kaufpreis liegt 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. Die anfängliche jährliche Nettokaltmiete liegt bei 48 Mio. Euro, die Miete pro qm bei 4,86 und der Leerstand bei 5,3 %. Im Zuge der Transaktion werden 43 Mitarbeiter übernommen. Die Transaktion wird voraussichtlich am 1. April 2016 abgeschlossen.

Nach dem Bilanzstichtag wurden Darlehen in Höhe von 130,0 Mio. Euro refinanziert.

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

13. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Lagebericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter http://www.leg-wohnen.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklärung_161-AktG-Nov2015.pdf zugänglich.

Düsseldorf, den 8. März 2016

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:

T147 – Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
LEG Immobilien AG, Düsseldorf		Obergesellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	109.462	-3
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	2)	99,98	1.066.108	611
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	1**
Jupp Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	17.466	1**
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	86.392	1
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	33.969	0
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	273	198
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Köln	2)	100,00	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	2.556	0
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	2)	94,86	74.582	0
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	2)	94,00	22.542	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	77	0
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Köln	2)	94,00	34	0
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	13.745	0
LEG Grundbesitzerwerb 1 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	-206	-173
LEG Grundbesitzerwerb 2 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	2	-10
LEG Grundbesitzerwerb 3 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	16	-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 Solution GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	66.718	0
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	23	-2
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Köln	2)	100,00	13.753	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Köln	5)	94,86	-3.612	-1.066
LEG Grundstücksentwicklung Münsterland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	-57	0
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH, Köln	2)	94,90	-7.233	-171
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
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

Konzernabschluss
ANHANG
Aufstellung des Anteilsbesitzes

T 147 – Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	51,00	704	4
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.038	0
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	23.813	4.137**
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	3.028**
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	94,90	6.496	29.032**

* Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2015.

Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

** Ergebnis nach Ergebnisabführung

Tätigkeiten der Tochterunternehmen:

- 1) Erbringung von Dienstleistungen und Verwaltung von Beteiligungen innerhalb der LEG-Gruppe
- 2) Immobilienverwaltung und Standortentwicklung
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten
- 4) Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen
- 5) Strom- und Wärmeerzeugung

T 148 – 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	1.487	-74
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Köln	2)	100,00	32	0
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	101	-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 2014.

Tätigkeiten der nicht konsolidierten Unternehmen:

- 1) Immobilienverwaltung
- 2) Komplementär-GmbH
- 3) Mantelgesellschaft
- 4) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten

T 149 – Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T€	Ergebnis* T€
Area of Sports GmbH & Co. KG, Mönchengladbach	50,00	90	-8
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	19.434	655
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3.547	31

*Es handelt sich bei der Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2015, bei den beiden anderen Gesellschaften um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2014.

T 150 – Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T€	Ergebnis* T€
Projektverwaltungsgesellschaft Mönchengladbach – Area of Sports GmbH, Mönchengladbach	50,00	24	-1
Grundstücksgesellschaft Sendenhorst mbH, Sendenhorst	49,00	408	777

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

KONZERNANLAGENSPIEGEL / ANLAGE I

T 151 – Konzernanlagenspiegel 2015

Anschaffungs- oder Herstellungskosten									
Mio. €	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

T 152 – Konzernanlagenspiegel 2014

Anschaffungs- oder Herstellungskosten									
Mio. €	Stand am 01.01.2014	Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreis- allokation Vitus	Stand am 01.01.2014	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Zugang aus als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in zur Ver- äußerung gehaltene Vermögens- werte
Sachanlagen	106,7	-	106,7	4,3	6,6	-2,5	1,3	-2,6	-2,6
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	28,2	-	28,2	1,4	0,5	-	1,3	-2,6	-2,6
Technische Anlagen und Maschinen	35,9	-	35,9	0,1	0,3	-0,3	-	-	-
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	9,2	-	9,2	0,8	0,3	-0,7	-	-	-
Finanzierungsleasing	33,4	-	33,4	2,0	5,5	-1,5	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	12,6	-	12,6	61,8	0,5	-0,4	-	-	-
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	12,6	-	12,6	0,3	0,5	-0,4	-	-	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-	61,5	-	-	-	-	-
SUMME	119,3	-	119,3	66,1	7,1	-2,9	1,3	-2,6	-2,6

Konzernabschluss
KONZERNANLAGENSPIEGEL / ANLAGE I

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
74,5	-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
61,0	-	-	-	-	-	-	60,9	61,6
183,9	-56,4	-	-8,9	3,4	0,2	-61,7	122,1	129,4

Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte						Buchwerte		
Stand am 31.12.2014	Stand am 01.01.2014	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Stand am 31.12.2014	Stand am 31.12.2014	Stand am 31.12.2013
111,2	-40,0	-2,0	-6,9	2,3	-	-46,6	64,6	66,7
26,2	-2,5	-0,3	-0,6	-	-	-3,4	22,8	25,7
36,0	-18,0	-	-2,4	0,2	-	-20,2	15,8	17,9
9,6	-7,8	-0,6	-0,5	0,7	-	-8,2	1,4	1,4
39,4	-11,7	-1,1	-3,4	1,4	-	-14,8	24,6	21,7
74,6	-8,3	-0,3	-1,6	0,4	-	-9,8	64,8	4,3
13,0	-8,3	-0,3	-1,6	0,4	-	-9,8	3,2	4,3
61,6	-	-	-	-	-	-	61,6	-
185,8	-48,3	-2,3	-8,5	2,7	-	-56,4	129,4	71,0

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL / ANLAGE II

T 153 – Konzernrückstellungsspiegel 2015

<i>in Mio.</i>	Stand am 01.01.2015	Veränderung Konsolidierungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung
Personalrückstellung					
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	–

T 154 – Konzernrückstellungsspiegel 2014

<i>in Mio.</i>	Stand am 01.01.2014	Veränderung Konsolidierungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte
Personalrückstellung					
Rückstellung aus dem Personalbereich	1,7	–	–0,7	–0,1	–
Übrige Rückstellungen	28,9	0,1	–4,7	–2,5	–0,2
Risiken Pachtobjekte	2,0	–	–0,3	–	–
Baubuchrückstellungen	5,4	–	–1,4	–0,7	–
Prozessrisiken	3,9	–	–0,3	–0,4	–
Sonstige übrige Rückstellungen	17,6	0,1	–2,7	–1,4	–0,2
SUMME	30,6	0,1	–5,4	–2,6	–0,2

				<i>davon</i>		
	Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	Stand am 31.12.2015	Langfristig	Kurzfristig
	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

				<i>davon</i>		
	Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	Stand am 31.12.2014	Langfristig	Kurzfristig
	0,9	-	-	1,8	0,9	0,9
	8,1	0,6	-	30,3	13,7	16,6
	0,1	0,1	-	1,9	1,2	0,7
	1,4	-	-	4,7	1,6	3,1
	1,2	-	-	4,4	1,6	2,8
	5,4	0,5	-	19,3	9,3	10,0
	9,0	0,6	-	32,1	14,6	17,5

STIMMRECHTSMITTEILUNGEN / ANLAGE III

T 155 – Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG

Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht	betroffene Meldeschwellen in %	Gesamt gehaltene Stimmrechte
Ruffer LLP	London	Vereinigtes Königreich	30.01.15	Schwellen-Unterschreitung	30.01.15	3	1.707.381
BlackRock, Inc. ²	New York, NY	USA	10.03.15	Schwellen-Unterschreitung	06.03.15	10	5.622.560
BlackRock Financial Management, Inc. ²	New York, NY	USA	10.03.15	Schwellen-Unterschreitung	06.03.15	10	5.622.560
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l. ²	Senningerberg	Luxemburg	10.04.15	Schwellen-Überschreitung	08.04.15	5	2.876.489
BlackRock Global Funds ²	Luxemburg	Luxemburg	13.05.15	Schwellen-Überschreitung	11.05.15	5	3.119.791
BLACKROCK (Luxembourg) S.A. ²	Senningerberg	Luxemburg	13.05.15	Schwellen-Überschreitung	11.05.15	5	3.119.791
BNP Paribas Investment Partners S.A.	Paris	Frankreich	27.05.15	Schwellen-Unterschreitung	22.05.15	3	1.673.765
BlackRock Holdco 2, Inc. ²	Wilmington, DE	USA	03.06.15	Schwellen-Überschreitung	01.06.15	15	8.580.121
BlackRock Financial Management, Inc. ²	Wilmington, DE	USA	03.06.15	Schwellen-Überschreitung	01.06.15	15	8.580.121
BlackRock Investment Management (UK) Limited ²	London	England und Wales	23.06.15	Schwellen-Überschreitung	19.06.15	10	5.721.523
MFS International Value Fund	Boston, Massachusetts	USA	29.06.15	Schwellen-Unterschreitung	24.06.15	3	1.740.019
BlackRock International Holdings, Inc. ²	Wilmington, DE	USA	08.10.15	Schwellen-Überschreitung	06.10.15	15	9.150.986
BR Jersey International Holdings L.P. ²	St. Helier, Jersey	Jersey	08.10.15	Schwellen-Überschreitung	06.10.15	15	9.150.986
BlackRock Group Limited ²	London	England und Wales	08.10.15	Schwellen-Überschreitung	06.10.15	15	9.097.254
Commerzbank Aktiengesellschaft	Frankfurt am Main	Deutschland	19.11.15	Schwellen-Unterschreitung	18.11.15	5, 3	500
BlackRock Fund Managers Limited ²	London	England und Wales	20.11.15	Schwellen-Überschreitung	18.11.15	3	1.921.701
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l. ²	Luxemburg	Luxemburg	20.11.15	Schwellen-Überschreitung	18.11.15	10	6.479.885

¹ Aktienanzahl: 57.063.444 bis zum 23.06.2015, 58.259.788 bis zum 12.11.2015 und 62.769.788 ab dem 13.11.2015.

² Der Gesamtbetrag der Stimmrechte entspricht nicht zwingend der Summe der einzelnen Zurechnungsbestände. Dies resultiert daraus, dass Stimmrechte innerhalb der Struktur der BlackRock-Gruppe mehrfach zugerechnet werden.

T 156 – Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 25 WpHG

Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht	betroffene Meldeschwellen in %
BlackRock Global Funds	Luxemburg	Luxemburg	29.09.15	Schwellen-Unterschreitung	25.09.15	5
Commerzbank Aktiengesellschaft	Frankfurt am Main	Deutschland	19.11.15	Schwellen-Unterschreitung	18.11.15	5
BlackRock Holdco 2, Inc.	Wilmington, DE	USA	17.11.15	Schwellen-Unterschreitung	13.11.15	15, 10, 5
BlackRock Financial Management, Inc.	Wilmington, DE	USA	17.11.15	Schwellen-Unterschreitung	13.11.15	15, 10, 5

¹ Aktienanzahl: 57.063.444 bis zum 23.06.2015, 58.259.788 bis zum 12.11.2015 und 62.769.788 ab dem 13.11.2015.

Zurechnung von Stimmrechtsanteilen nach § 22 WpHG					
Gesamt Stimmrechtsanteile in % ¹	Grund der Zurechnung Abs. 1 Satz 1	Anzahl zugerechnete Stimmrechte	zugerechnete Stimmrechte in %	Aktionäre, deren Stimmrechtsanteile der mitteilungspflichtigen Gesellschaft über 3% zuzurechnen sind	Kontrollierte Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugerechnet werden
2,99	Nr. 6	1.707.381	2,99	–	–
	Nr. 1	1.494.103	2,62		
	Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	7.745	0,01		
9,85	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	4.234.544	7,42	–	–
	Nr. 1	1.494.103	2,62		
	Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	7.745	0,01		
	Nr. 6	131.135	0,23		
9,85	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	4.191.125	7,43	–	–
5,04	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	2.876.489	5,04	BlackRock Global Funds	–
5,47	–	–	–	–	–
5,47	Nr. 6	3.119.791	5,47	BlackRock Global Funds	–
	Nr. 1	1.673.765	2,93		
2,93	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	1.214.307	2,13	–	–
	Nr. 1	1.716.621	3,01		
15,04	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	7.009.789	12,28	BlackRock Global Funds	BlackRock Financial Management, Inc.
	Nr. 1	1.716.621	3,01		
	Nr. 6	195.958	0,34		
15,04	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	6.934.714	12,15	BlackRock Global Funds	–
	Nr. 1	642.949	1,13		
	Nr. 6	5.078.574	8,90		
10,03	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	1.493.296	2,62	BlackRock Global Funds	–
2,99	–	–	–	–	–
	Nr. 1	734.652	1,26		
15,71	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	8.460.647	14,52	BlackRock Global Funds	–
	Nr. 1	734.652	1,26		
15,71	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	8.460.647	14,52	BlackRock Global Funds	–
	Nr. 1	684.385	1,17		
15,61	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	8.457.182	14,52	BlackRock Global Funds	–
0,0008	Nr. 6	500	0,0008	–	–
3,06	Nr. 6	1.921.701	3,06	BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	–
10,32	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	6.479.885	10,32	BlackRock Global Funds	–

Einzelheiten zu den (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG				
Mitteilungspflichtiger Stimmrechtsanteil ¹	(Finanz-/sonstige) Instrumente nach § 25 WpHG	Stimmrechtsanteile nach § 21, 22 WpHG	Kette der kontrollierten Unternehmen	Instrumente, Fälligkeit, Verfall
0,00% (0 Stimmrechte)	0,00% (0 Stimmrechte)	7,93% (4.618.924 Stimmrechte)	–	–
0,00% (0 Stimmrechte)	0,00% (0 Stimmrechte)	0,0008% (500 Stimmrechte)	–	Call-Option mit phys. Abwicklung, Verfalltag 15.01.16 Verfalltag 18.03.16
0,00% (0 Stimmrechte)	0,00% (0 Stimmrechte)	17,20% (10.793.732 Stimmrechte)	–	–
0,00% (0 Stimmrechte)	0,00% (0 Stimmrechte)	17,20% (10.793.732 Stimmrechte)	–	–

T157 – Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach §25a WpHG

Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht	betroffene Meldeschwellen in %
BlackRock, Inc.	New York, NY	USA	17.03.15	Schwellen-Überschreitung	13.03.15	5
BlackRock Financial Management, Inc.	New York, NY	USA	17.03.15	Schwellen-Überschreitung	13.03.15	5
BlackRock Holdco 2, Inc.	Wilmington, DE	USA	10.06.15	Schwellen-Überschreitung	08.06.15	15, 10, 5
BlackRock Financial Management, Inc.	Wilmington, DE	USA	10.06.15	Schwellen-Überschreitung	08.06.15	15, 10, 5
UBS Group AG	Zürich	Schweiz	16.09.15	Schwellen-Überschreitung	14.09.15	5
UBS AG	Zürich	Schweiz	16.09.15	Schwellen-Überschreitung	14.09.15	5

¹ Aktienanzahl: 57.063.444 bis zum 23.06.2015, 58.259.788 bis zum 12.11.2015 und 62.769.788 ab dem 13.11.2015.

T158 – Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 41 Abs. 4f WpHG

Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht
Lansdowne Partners International Ltd.	George Town, Grand Cayman	Kaimaninseln	07.12.15	Stimmrechtsmitteilung gem. §§ 41 Abs. 4f WpHG	26.11.15
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	10.12.15	Stimmrechtsmitteilung gem. §§ 41 Abs. 4f WpHG	26.11.15
Lansdowne Developed Markets Fund Limited	George Town, Grand Cayman	Kaimaninseln	11.12.15	Stimmrechtsmitteilung gem. §§ 41 Abs. 4f WpHG	26.11.15

Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Mitteilende Gesellschaft	Art des Instruments	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %	Aktionäre deren Stimmrechtsanteile der mitteilungspflichtigen Gesellschaft über 3 % zuzurechnen sind
Lansdowne Partners International Ltd.	Contract for Difference	Bar	4.773.011	7,60 %	
BlackRock, Inc.	Contract for Difference	Bar	1.203.239	1,92 %	BlackRock Global Funds, BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited
Lansdowne Developed Markets Fund Limited	Contract for Difference	Bar	4.330.579	6,90 %	

¹ Aktienanzahl: 57.063.444 bis zum 23.06.2015, 58.259.788 bis zum 12.11.2015 und 62.769.788 ab dem 13.11.2015.

* Absolut / in %

Konzernabschluss
STIMMRECHTSMITTEILUNGEN / ANLAGE III

Mitteilungspflichtiger Stimmrechtsanteil ¹	(Finanz-/sonstige) Instrumente nach § 25 a WpHG	(Finanz-/sonstige) Instrumente nach § 25 WpHG	Stimmrechtsanteile nach § 21, 22 WpHG	Kette der kontrollierten Unternehmen	Bezeichnung des (Finanz-/sonstigen) Instruments
9,68 % (5.524.011 Stimmrechte)	0,0003 % (152 Stimmrechte) davon mittelbar gehalten: 0,0003 % (152 Stimmrechte)	0,00 % (0 Stimmrechte)	9,68 % (5.523.859 Stimmrechte)	BlackRock Holdco 2, Inc.; BlackRock Financial Management, Inc.; BlackRock Holdco 4, LLC; BlackRock Holdco 6, LLC; BlackRock Delaware Holdings Inc.; BlackRock Institutional Trust Company, National Association	Contract for Difference
9,68 % (5.524.011 Stimmrechte)	0,0003 % (152 Stimmrechte) davon mittelbar gehalten: 0,0003 % (152 Stimmrechte)	0,00 % (0 Stimmrechte)	9,68 % (5.523.859 Stimmrechte)	BlackRock Holdco 4, LLC; BlackRock Holdco 6, LLC; BlackRock Delaware Holdings Inc.; BlackRock Institutional Trust Company, National Association	Contract for Difference
0,00 % (0 Stimmrechte)	0,00 % (0 Stimmrechte)	0,00 % (0 Stimmrechte)	15,26 % (8.706.824 Stimmrechte)	–	–
0,00 % (0 Stimmrechte)	0,00 % (0 Stimmrechte)	0,00 % (0 Stimmrechte)	15,26 % (8.706.824 Stimmrechte)	–	–
4,91 % (2.858.770 Stimmrechte)	1,40 % (813.348 Stimmrechte) davon mittelbar gehalten: 1,40 % (813.348 Stimmrechte)	1,71 % (997.310 Stimmrechte) davon mittelbar gehalten: 1,71 % (997.310 Stimmrechte)	1,80 % (1.048.112 Stimmrechte)	UBS AG	Equity Swap
4,91 % (2.858.770 Stimmrechte)	1,40 % (813.348 Stimmrechte) davon mittelbar gehalten: 0,00 % (0 Stimmrechte)	1,71 % (997.310 Stimmrechte) davon mittelbar gehalten: 1,70 % (987.549 Stimmrechte)	1,80 % (1.048.112 Stimmrechte)	–	Equity Swap

Gesamtstimmrechtsanteile ¹			Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)*			Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG
Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.) in %	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1. + 7.b.2.) in %	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.) in %	Direkt (§ 21 WpHG)	Indirekt (§ 22 WpHG)	Gesamt	
1,37	7,6	8,98	–	861.523 / 1,37 %	861.523 / 1,37 %	–
18,64	1,92	20,56	0 / 0,00 %	11.701.387 / 18,64 %	11.701.387 / 18,64 %	–
0,43	6,9	7,33	–	269.978 / 0,43 %	269.978 / 0,43 %	–

Tochterunternehmen mit

Stimmrechte in %, wenn 3 % oder höher	Instrumente in %, wenn 5 % oder höher	Summe in %, wenn 5 % oder höher
	Lansdowne Partners International Ltd. (7,60 %), Lansdowne Partners (UK) LLP (7,60 %)	Lansdowne Partners International Ltd. (8,98 %), Lansdowne Partners (UK) LLP (8,98 %)
BLACKROCK (Luxembourg) S.A. (8,70 %), BlackRock Fund Managers Limited (3,07 %), BlackRock Investment Management (UK) Limited (13,05 %)		BLACKROCK (Luxembourg) S.A. (8,76 %), BlackRock Investment Management (UK) Limited (14,85 %)
	Lansdowne Developed Markets Master Fund Limited (6,90 %)	Lansdowne Developed Markets Master Fund Limited (7,33 %)

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 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 8. März 2016

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 8. März 2016

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

THOMAS HEGEL
ECKHARD SCHULTZ
HOLGER HENTSCHEL

WEITERE INFORMATIONEN

5

**TABELLEN- UND
GRAFIKVERZEICHNIS**
S. 195

GLOSSAR
S. 197

VORSTAND
S. 198

**FINANZKALENDER
2016**
U3

**KONTAKT *e*
IMPRESSUM**
U3

TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS

Tabellenübersicht

<i>Tabelle</i>	<i>Seite</i>		<i>Seite</i>
T1	Kennzahlen		U2
AN DIE AKTIONÄRE			
T2	Kennzahlen der Aktie		8
T3	Akquisitionen 2015		11
T4	Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte		12
T5	Performance des LEG-Portfolios		14
T6	Marktsegmente		16
UNTERNEHMENSFÜHRUNG			
T7	Besetzung der Gremien der LEG Immobilien AG 2015		38
T8	Teilnahme Gremientermine Prüfungsausschuss 2015		40
T9	Teilnahme Gremientermine Aufsichtsrat 2015		40
T10	Bilanz 31.12.2015		51
KONZERNLAGEBERICHT			
T11	Mitarbeiter LEG zum 31.12.		63
T12	Entwicklung des Immobilienbestandes		64
T13	Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung		70
T14	Segmentberichterstattung 2015		71
T15	Segmentberichterstattung 2014		71
T16	Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung		72
T17	EPRA-Leerstandsquote		72
T18	Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands		73
T19	Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		73
T20	Veräußerung von Vorratsimmobilien		74
T21	Sonstige Leistungen		74
T22	Verwaltungs- und andere Aufwendungen		75
T23	Finanzergebnis		75
T24	Steuern vom Einkommen und Ertrag		76
T25	Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO		77
T26	EPRA Ergebnis je Aktie		78
T27	Vermögenslage (verkürzte Bilanz)		79
T28	EPRA-NAV		80
T29	Loan to Value Ratio		81
T30	Kapitalflussrechnung		81
T31	Risikokategorien		87
T32	Vergütungsbestandteile		98
T33	LTI 2013 /Performance-Zeitraum I		102
T34	LTI 2013 /Performance-Zeitraum II		102
T35	LTI 2013 /Performance-Zeitraum III		102
T36	LTI 2014 /Performance-Zeitraum I		103
T37	LTI 2014 /Performance-Zeitraum II		103
T38	LTI 2014 /Performance-Zeitraum III		103
T39	LTI 2015 /Performance-Zeitraum I		104
T40	LTI 2015 /Performance-Zeitraum II		104
T41	LTI 2015 /Performance-Zeitraum III		104
T42	Gewährte Zuwendungen		105
T43	Zufluss		106
T44	Gesamtbezüge		106
T45	Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen		109
KONZERNABSCHLUSS			
T46	Konzernbilanz		119
T47	Konzerngesamtergebnisrechnung		120
T48	Konzernerigenkapitalveränderungsrechnung		121
T49	Konzernkapitalflussrechnung		122
T50	Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS und IFRIC		124
T51	Erstmalige Anwendung veränderter Standards und Interpretationen		125
T52	Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen		126
T53	Anzahl assoziierter Unternehmen at Equity		127
T54	Gegenleistung		127
T55	Kaufpreisallokation		127
T56	Bilanz		128
T57	Ergebnisrechnung		129
T58	Kapitalflussrechnung		129
T59	Auswirkung assoziierter Unternehmen		129
T60	Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen		129
T61	Bilanz		130
T62	Ergebnisrechnung		130
T63	Überleitung		131
T64	Nicht wesentliche assoziierte Gesellschaften		131
T65	Zusammenfassende Finanzinformationen		131
T66	Buchwerte		131
T67	Nicht erfasste Verluste		131
T68	Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)		134
T69	Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)		136
T70	Nutzungsdauern Sachanlagen		137
T71	Fair-Value-Hierarchie		144
T72	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		148
T73	Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		148
T74	Sensitivitätsanalyse 2015		149
T75	Sensitivitätsanalyse 2014		149
T76	Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien		150
T77	Vermögenswerte aus Finanzierungsleasingverhältnissen		150
T78	Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen		150
T79	Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen		150

KONZERNABSCHLUSS

Tabelle	Seite	
T80	Nicht erfasste anteilige Verluste	151
T81	Buchwerte Bilanzüberleitung	151
T82	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	151
T83	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	151
T84	Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	151
T85	Zusatzinformationen	152
T86	Flüssige Mittel	152
T87	Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	152
T88	Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis	153
T89	Berechnung der Pensionsrückstellungen	154
T90	Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2015	154
T91	Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2014	154
T92	Entwicklung der Pensionsverpflichtungen	154
T93	Sonstige Rückstellungen	155
T94	Finanzschulden	155
T95	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	156
T96	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	156
T97	Künftige Mindestleasingzahlungen Überleitung zum 31.12.2015	156
T98	Künftige Mindestleasingzahlungen Überleitung zum 31.12.2014	156
T99	Sonstige Schulden	157
T100	Aktive und passive latente Steuern	157
T101	Latente Steuern aus Verlustvorträgen	158
T102	Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	158
T103	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	159
T104	Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	160
T105	Ergebnis aus sonstigen Leistungen	160
T106	Verwaltungs- und andere Aufwendungen	161
T107	Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen	161
T108	Zinserträge	161
T109	Zinsaufwendungen	162
T110	Ertragsteuern	162
T111	Überleitung auf den tatsächlichen Ertragsteueraufwand	163
T112	Ergebnis je Aktie – unverwässert	163
T113	Segmentberichterstattung 2015	165
T114	Segmentberichterstattung 2014	165
T115	Kostenarten	166
T116	Verschuldungsgrad	166
T117	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015	167
T118	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014	168
T119	Nettoergebnisse	168
T120	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2015	170
T121	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2014	170
T122	Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2015	170
T123	Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2014	170
T124	Wertberichtigungen 2015	171
T125	Wertberichtigungen 2014	171
T126	Art der Schulden am 31.12.2015	171
T127	Art der Schulden am 31.12.2014	172
T128	Derivate 2015	172

T129	Derivate 2014	173
T130	Eigenkapitalimplikationen	173
T131	Finanzinstrumente 2015	173
T132	Finanzinstrumente 2014	173
T133	Finanzielle Vermögenswerte	174
T134	Finanzielle Verbindlichkeiten	174
T135	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	175
T136	Gesamthonorar des Abschlussprüfers	175
T137	Beizulegende Zeitwerte der LTIP-Zusagen	175
T138	Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	176
T139	Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	176
T140	Gesamtbezüge des Vorstands	176
T141	Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat	177
T142	Haftungsverhältnisse	177
T143	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	177
T144	Mindestleasingzahlungen	177
T145	Vorläufige Gegenleistung	179
T146	Vorläufige Kaufpreisallokation	179
T147	Vollkonsolidierte Unternehmen	181
T148	Nicht konsolidierte Unternehmen	182
T149	Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	183
T150	Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	183
T151	Konzernanlagenspiegel 2015	184
T152	Konzernanlagenspiegel 2014	184
T153	Konzernrückstellungsspiegel 2015	186
T154	Konzernrückstellungsspiegel 2014	186
T155	Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG	188
T156	Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 25 WpHG	188
T157	Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 25 a WpHG	190
T158	Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 41 Abs. 4f WpHG	190

Grafikübersicht

AN DIE AKTIONÄRE

Grafik	Seite	
G 1	Aktienkursentwicklung	9
G 2	Aktionärsstruktur	9

KONZERNLAGEBERICHT

Grafik	Seite	
G 3	Struktur der LEG-Gruppe	55
G 4	Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen	63
G 5	Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht, Geschlechtsverteilung in %	63
G 6	Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios	67
G 7	Zinssicherungsinstrumente	67
G 8	Risikomatrix	85
G 9	Performance-Zeiträume	102
G 10	Performance-Zeiträume	103
G 11	Performance-Zeiträume	104

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 anderen außerordentlichen sowie periodenfremden Aufwendungen und Erträgen.
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 entgangenen Mieterlöse, die zu Marktmieten angesetzt und in Relation zu der Marktmiete des Gesamtportfolios gesetzt werden.
EPRA-NAV	Net Asset Value nach Definition der EPRA Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, Derivate oder WFA-Darlehen entfallen.
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.
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.

VORSTAND

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

THOMAS HEGEL

Vorstandsvorsitzender (CEO)
Unternehmensentwicklung, Akquisitionen,
Unternehmenskommunikation,
Vorstands- und Aufsichtsratsbüro,
Zentrale Dienste, Personal, Recht,
Revision und Compliance, IT

ECKHARD SCHULTZ

Finanzvorstand (CFO)
Finanzen und Treasury, Corporate Finance,
Controlling & Risikomanagement,
Rechnungswesen, Steuern, Investor Relations,
Portfolio Management

HOLGER HENTSCHEL

Operativer Vorstand (COO)
Asset und Property Management, Einkauf/Technik,
Miet- und Betriebskostenmanagement,
Forderungsmanagement, Gewerbemanagement,
Quartiersmanagement, Integration

FINANZKALENDER 2016

LEG-FINANZKALENDER 2016

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2015	10. März
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31. März 2016	11. Mai
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	19. Mai
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. Juni 2016	10. August
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. September 2016	9. 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 Golke
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-400
ir@leg.ag

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

hw.design, München

FOTOS

Andreas Teichmann, Essen
(Vorstand, Aufsichtsrat)
Heleen Berkemeyer, Düsseldorf
Max Hampel, Düsseldorf
Ansgar M. van Treeck, Düsseldorf
LEG-Bildarchiv

DRUCK

Media Cologne, Hürth

AUFLAGE

800 Exemplare
Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2015
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