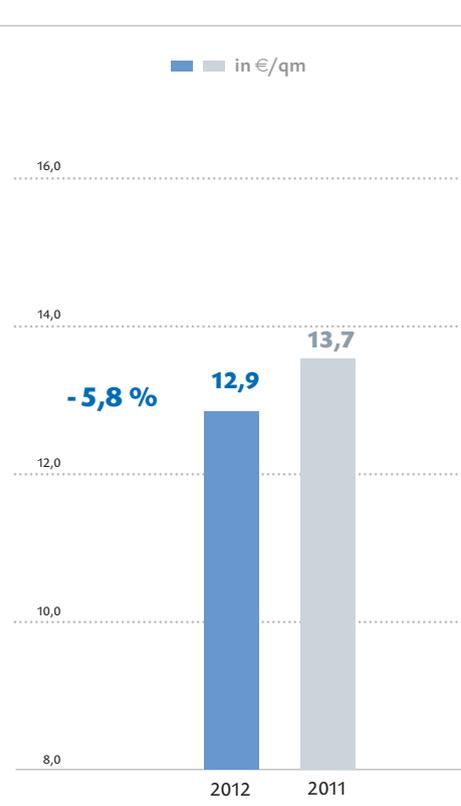
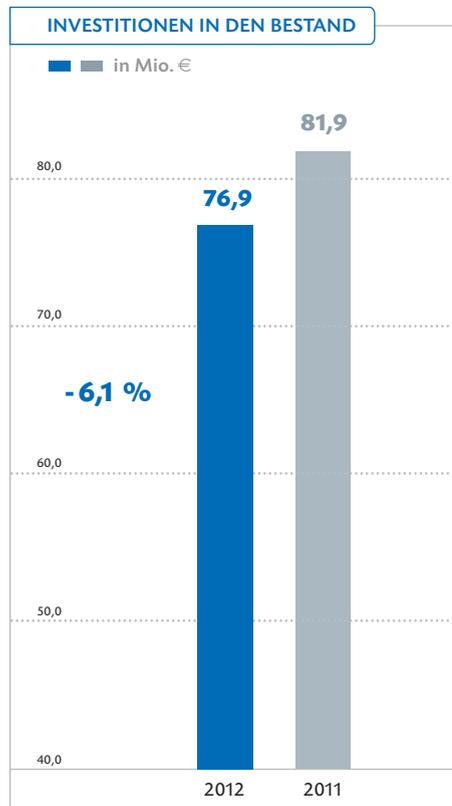
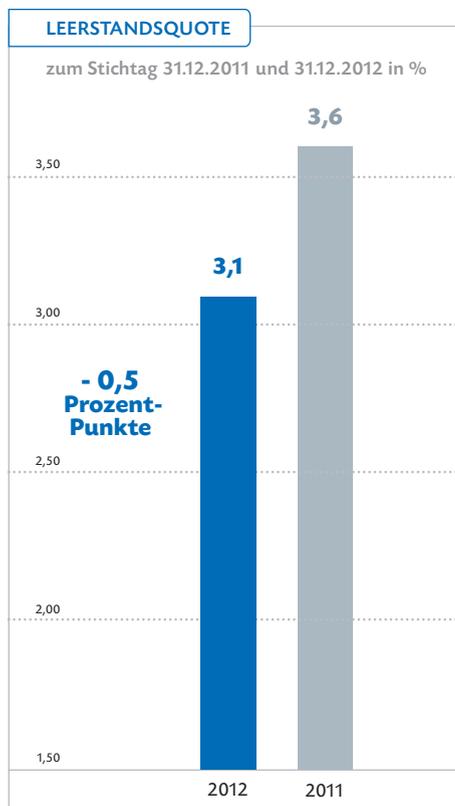
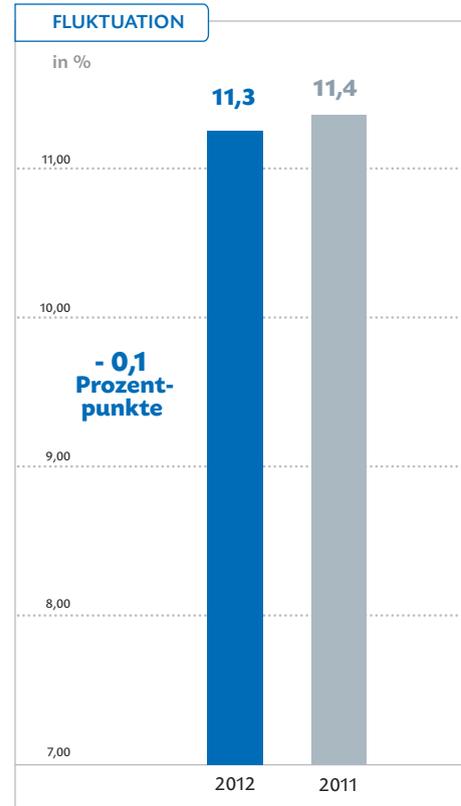
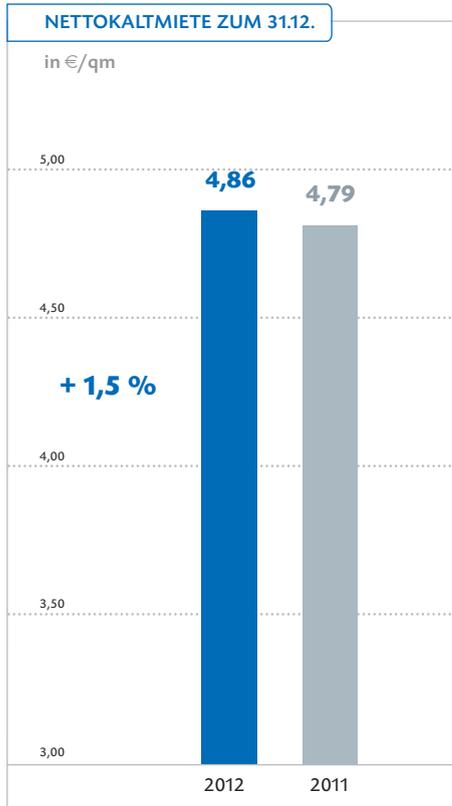
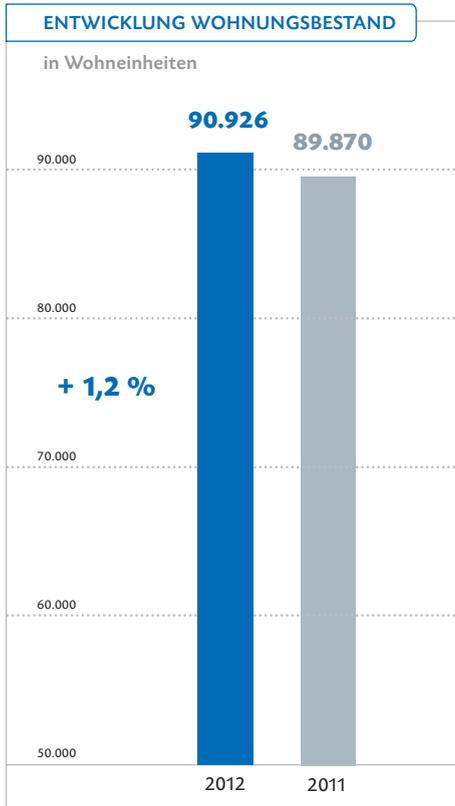


# Ready for the Future

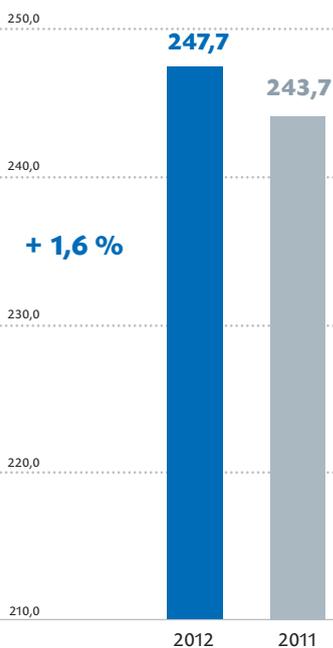


# KENNZAHLEN



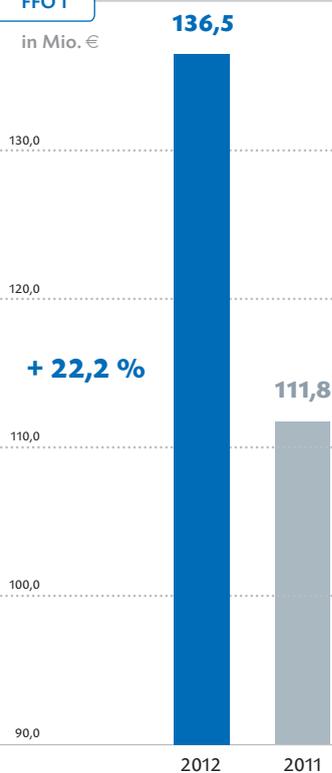
### ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

in Mio. €



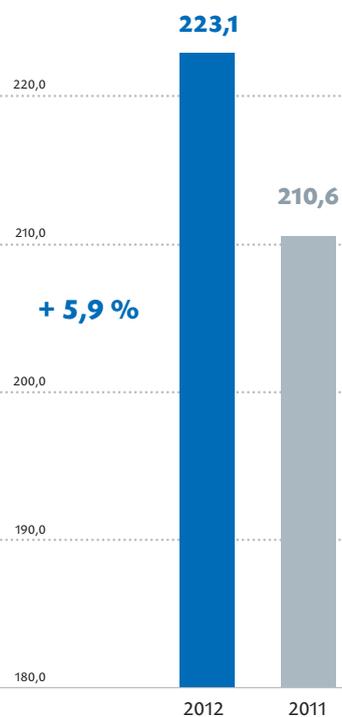
### FFO I

in Mio. €



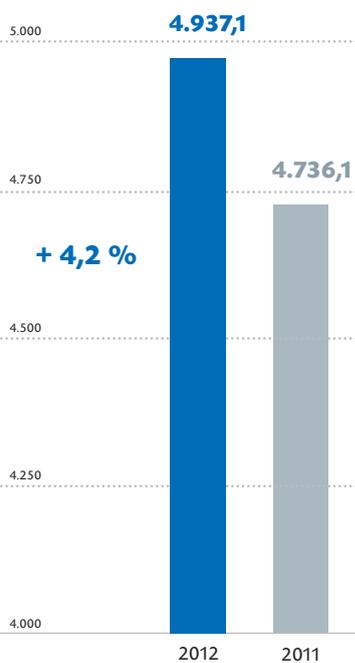
### BEREINIGTES EBITDA

in Mio. €



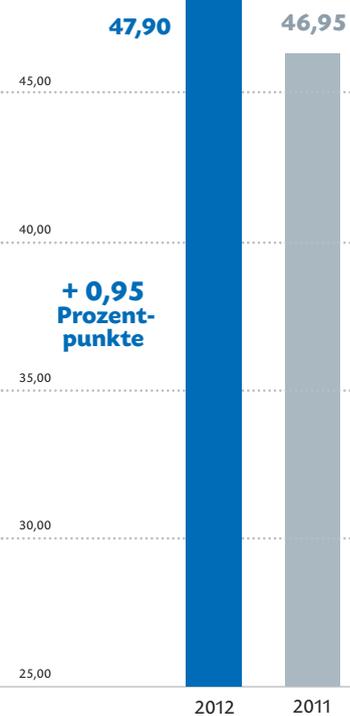
### IMMOBILIENVERMÖGEN IAS 40

in Mio. €



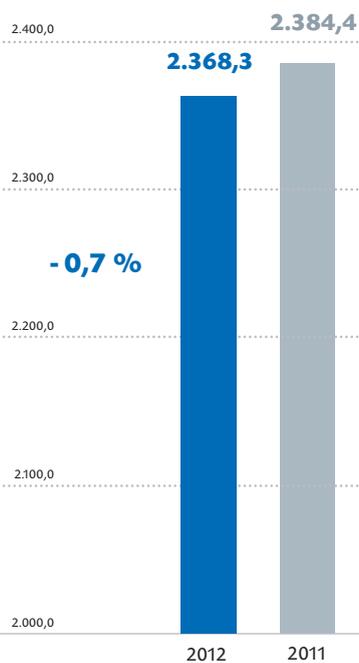
### LOAN TO VALUE RATIO (LTV)

in %



### EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

in Mio. €



# KENNZAHLEN

KENNZAHLEN			
	2012	2011	Veränderung
<b>Ertragslage</b>			
Nettokaltmiete	344,3 Mio. €	338,2 Mio. €	1,8 %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	247,7 Mio. €	243,7 Mio. €	1,6 %
EBITDA	318,7 Mio. €	190,4 Mio. €	67,4 %
EBITDA bereinigt	223,1 Mio. €	210,6 Mio. €	5,9 %
EBT	114,5 Mio. €	9,2 Mio. €	-
Konzernergebnis	112,1 Mio. €	-15,1 Mio. €	842,4 %
FFO I	136,5 Mio. €	111,8 Mio. €	22,2 %
FFO II	135,1 Mio. €	111,4 Mio. €	21,3 %
AFFO	95,0 Mio. €	70,4 Mio. €	34,9 %
<b>Bilanz</b>			
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	4.937,1 Mio. €	4.736,1 Mio. €	4,2 %
Liquide Mittel	133,7 Mio. €	81,8 Mio. €	63,4 %
Eigenkapital	2.085,5 Mio. €	2.145,9 Mio. €	-2,8 %
Finanzverbindlichkeiten gesamt	2.499,7 Mio. €	2.306,6 Mio. €	8,4 %
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	396,8 Mio. €	310,0 Mio. €	28,0 %
LTV	47,90 %	46,95 %	-
Eigenkapitalquote	39,8 %	42,9 %	-
EPRA NAV	2.368,3 Mio. €	2.384,4 Mio. €	-0,7 %
<b>Portfolio</b>			
Wohneinheiten	90.926	89.870	1,2 %
Netto-Kaltmiete	4,86 €/qm	4,79 €/qm	1,5 %
Leerstand	3,1 %	3,6 %	-

# INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
-----------------------	---

## AN DIE AKTIONÄRE

AUF DEM WEG IN DIE ZUKUNFT	8
LEG-WOHNUNGSBESTÄNDE	12
INTERVIEW MIT DEM VORSTAND	18
MEILENSTEINE ZUM IPO IN 2012	22
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	24
STRATEGIE	25
PORTFOLIOMANAGEMENT	27
FINANZIERUNG	32
COMPLIANCE	34
NACHHALTIGKEIT/CODE OF CORPORATE SUSTAINABILITY	34
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	36
CORPORATE GOVERNANCE	38

## LAGEBERICHT

KONZERNSTRUKTUR	42
KONZERNSTEUERUNG	44
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND STRATEGIE	44
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	45
WOHNUNGSMARKT NRW	46
TRANSAKTIONSMARKT	48
MITARBEITER	49
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	51
SOZIALCHARTA	52
DIVIDENDE	54
ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	54
NACHTRAGSBERICHT	62
RISIKO-/CHANCENBERICHT	63
VERGÜTUNGSBERICHT	67
ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG § 289A HGB	70
ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN ZU § 315 ABS. 4 HGB	74
PROGNOSEBERICHT	76

## KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	78
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	80
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	81
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	82
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	144
KONZERNANLAGESPIEGEL	146
KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL	148
ÜBERSICHT STIMMRECHTSMITTEILUNGEN NACH § 21 ABS.1 WPHG	150
ÜBERSICHT STIMMRECHTSMITTEILUNGEN NACH § 21 ABS.1A WPHG	152
ÜBERSICHT STIMMRECHTSMITTEILUNGEN NACH § 25A WPHG	154

## INFORMATIONEN

GLOSSAR	160
VORSTAND	162
FINANZKALENDER	162

**COO**

Holger Hentschel

**CEO**

Thomas Hegel

**CFO**

Eckhard Schultz



## VORWORT DES VORSTANDS

*sehr geehrte Aktionäre,  
Kunden und Geschäftspartner,*

die LEG Immobilien AG ist seit dem 1. Februar 2013 an der Frankfurter Börse gelistet. Damit hat die 2008 begonnene Restrukturierungsphase ihren Abschluss gefunden – ein Happy End sozusagen. Aber vor allem wurde mit dem Börsengang auch der erste Schritt in die Zukunft, unsere Wachstumsphase, eingeläutet. Kontinuierliche operative Verbesserungen unseres Bestands werden zu einer nachhaltigen Wertsteigerung und einer Steigerung des Cashflows führen. Darüber hinaus wollen wir den FFO – Funds from Operations – zusätzlich durch gezielte Zukäufe steigern und damit die Perspektive für kontinuierliches Dividendenwachstum weiter verbessern. Wie dies geht, haben wir bereits im Oktober 2012 durch den Kauf von 1.244 Wohneinheiten in Bocholt erfolgreich demonstriert. Weitere Akquisitionen sollen folgen, dafür stehen mit Abschluss der Refinanzierung ausreichende liquide Mittel als Eigenkapital bereit.

Die Mühen der Restrukturierung der letzten fünf Jahre zahlen sich jetzt aus. Der Umbau des einstigen Landesunternehmens von einem oft unübersichtlichen Konzern mit einem Konglomerat an Gesellschaften und Dienstleistungen hin zu einem klar strukturierten, effizienten und zukunftsorientierten Unternehmen ist abgeschlossen. Zirka 120 Mio. € wurden in den Aufbau einer integrierten Managementplattform, in die Einführung von SAP und die Umstellung auf IFRS sowie vor allem in die Refinanzierung von Darlehen im Umfang von etwa zwei Mrd. € investiert. Die Plattform bietet der LEG Potenzial für kontinuierliche operative Verbesserungen

und organisches Wachstum. Weitere Bestände können so zu niedrigen zusätzlichen Kosten integriert werden. Unsere Finanzierungsstruktur ist auch nach internationalen Maßstäben führend für börsennotierte Immobilienunternehmen. Die durchschnittliche Darlehenslaufzeit von zwölf Jahren, geringe durchschnittliche Zinskosten von 3,3 % und eine niedrige Verschuldung, gemessen am Loan-to-Value-Verhältnis von rund 48 %, sind wesentliche Eckpfeiler für ein geringes Risikoprofil mit hoher Planbarkeit für zukünftige Gewinne.

Ein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeitern für das große Engagement der vergangenen Jahre. Sie haben mit der Umsetzung der zahlreichen Projekte bei gleichzeitigem erfolgreichem Ausbau des operativen Geschäfts den wesentlichen Grundstein für unseren Börsengang gelegt.

Die Potenziale der neuen LEG kommen zuerst den Aktionären zugute. Die Chancen aus dem Wachstum des Cashflows sollen für ein nachhaltig hohes Dividendenpotenzial sorgen. 65 % des FFO werden ab dem Geschäftsjahr 2013 direkt an die Aktionäre ausgeschüttet. 35 % des FFO stehen dann für Akquisitionen, Tilgungen und für wertsteigernde Investitionen in den Bestand zur Verfügung. Aber auch Geschäftspartner, Mitarbeiter und Mieter profitieren von der nochmals gestiegenen Transparenz, der erhöhten Professionalität und dem weiter verbesserten Reporting-System. Sie alle sehen sich einer quasi offenen LEG gegenüber, getreu der Erkenntnis, dass Transparenz und Berechenbar-

keit die Grundlage für Vertrauen und eine langfristige, für alle Beteiligten erfolgreiche Geschäftsbeziehung sind.

Die Zahl der 1- und 2-Personen-Haushalte wird in Nordrhein-Westfalen nach öffentlichen Prognosen bis 2030 deutlich wachsen; von der Zuwanderung aus dem Ausland profitiert NRW ebenfalls bereits schon heute und auch zukünftig besonders stark. Für uns bedeutet dies weiteren Rückenwind für unsere Nachfragesituation. Mit einer durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete im Konzern von 312 € bieten wir nicht nur gut gepflegten Wohnraum zu einem angemessenen Produkt-Preis-Verhältnis an, wir decken auch das in NRW besonders nachgefragte untere und mittlere Preissegment ab. Immerhin 53 % der Haushalte im einwohnerstärksten Bundesland verfügen über ein Einkommen von unter 2.000 € im Monat.

Für unsere Mieter haben wir in den vergangenen sieben Jahren insgesamt zirka 660 Mio. € in den Bestand investiert. Das waren im Durchschnitt

ca. 17 € pro qm und Jahr. Damit lagen wir jedes Jahr sehr deutlich über der Mindestinvestitionsverpflichtung in Höhe von 12,50 € pro qm Wohnfläche, welche die Sozialcharta festlegt. Modernisiert wird – Haus für Haus – entsprechend den Anforderungen und Wünschen sowie der Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit unserer Mieter. Für uns ist es wichtig, die Wohnungen bezahlbar zu halten und die Mieter langfristig an uns zu binden. Mit einem Bestand von ungefähr 40 % geförderten Wohnungen wird die LEG in hohem Maße diesem Anspruch gerecht. Wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit bilden hier keinen Widerspruch, sondern sind vielmehr im Interesse der Mieter und der Aktionäre vereint.

Der erfolgreiche Börsengang wirkte wie ein Happy End – aber eben nur für die erfolgreich abgeschlossene Phase der Restrukturierung. Die Zukunft der LEG hat damit erst so richtig begonnen. Wir freuen uns, sie gemeinsam mit Ihnen fortschreiben zu dürfen.

Mit herzlichen Grüßen



Thomas Hegel  
(CEO)



Eckhard Schultz  
(CFO)



Holger Hentschel  
(COO)

## AN DIE AKTIONÄRE

AUF DEM WEG IN DIE ZUKUNFT	<b>8</b>
LEG-WOHNUNGSBESTÄNDE	<b>12</b>
INTERVIEW MIT DEM VORSTAND	<b>18</b>
MEILENSTEINE ZUM IPO IN 2012	<b>22</b>
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	<b>24</b>
STRATEGIE	<b>25</b>
PORTFOLIOMANAGEMENT	<b>27</b>
FINANZIERUNG	<b>32</b>
COMPLIANCE	<b>34</b>
NACHHALTIGKEIT/CODE OF CORPORATE SUSTAINABILITY	<b>34</b>
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	<b>36</b>
CORPORATE GOVERNANCE	<b>38</b>



**AN DIE AKTIONÄRE**  
AUF DEM WEG IN DIE ZUKUNFT

## AUF DEM WEG IN DIE ZUKUNFT

**Die „neue“ LEG – hoch professionell, wettbewerbsstark, kapitalmarktfähig und trotzdem fest verankert in den bewährten Prinzipien einer nachhaltig und verantwortungsbewusst agierenden Wohnungswirtschaft. Diese Synthese aus einem erfahrenen Managementteam, umfassender Marktexpertise und einer effizienten Aufbau-Organisation mit motivierten Mitarbeitern schuf erst die Voraussetzung für den erfolgreichen Börsengang am 1. Februar 2013. Dieses Datum markiert einen neuen Meilenstein in der Unternehmensentwicklung. Mit dem Börsengang endet gleichzeitig auch das Kapitel des in 2008 begonnenen, weitreichenden Konzernumbaus.**

### Ein Blick zurück

Um die Leistungen der Konzernumbauperiode besser zu verstehen, lohnt sich ein kurzer Blick zurück. Seit ihrer Gründung im Jahr 1970 bis zum August 2008 war die LEG-Gruppe ein Instrument staatlicher Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik und mehrheitlich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen. Die damalige Landesentwicklungsgesellschaft engagierte sich im sozialen Wohnungsbau, aber auch im Bauträgergeschäft und in der Wohnungseigentumsverwaltung. Sie war Developer von anspruchsvollen Immobilienprojekten im Gewerbebereich und auch ein bedeutender Stadtentwickler ganzer Siedlungsbereiche. Modernisierungen wurden häufig durch den Verkauf von Wohnungsbeständen refinanziert. Insgesamt bestand die damalige LEG aus einem Konglomerat von mehreren Dutzend Tochtergesellschaften, die teilweise eine völlig eigenständige Geschäftspolitik betrieben, einen eigenen Markenauftritt mit eigenen Geschäftsstellen und z. T. sogar eigene IT-Systeme besaßen. Eine effiziente Kon-

zernsteuerung war unter diesen Bedingungen nur schwer möglich. Die LEG agierte damals nicht marktorientiert, sondern hatte einen landespolitisch definierten Auftrag zu erfüllen.

In dieser Phase der Unternehmenshistorie wurde unzweifelhaft das wohnungswirtschaftliche Fundament der heutigen LEG Immobilien AG gelegt:

- Ein solider Wohnungsbestand, der – kontinuierlich gepflegt, instandgesetzt und modernisiert – breiten Schichten der Bevölkerung Wohnung und ein Zuhause bietet.
- Eine dezentrale, vor Ort verankerte Struktur von Niederlassungen, Kundencentern und Mieterbüros, die den direkten Kontakt zu Kunden und Mietinteressenten ermöglichen.
- Ein umfassendes soziales Engagement für die Stadtteile, Wohnquartiere und Bewohner. Der Begriff „Corporate Social Responsibility“ war noch überwiegend unbekannt, aber schon die damalige LEG beschäftigte Sozialarbeiter, initiierte und unterstützte soziale Quartiermanagements und Mieterevents.

Dieses gewachsene Erbe der LEG bildet das Fundament einer positiven Wertentwicklung, die bis heute Ausdruck des langfristig und nachhaltig ausgerichteten Geschäftsmodells der LEG ist.

### Der Konzernumbau – „zu den Besten gehören“

Mit dem Verkauf der damaligen Landesentwicklungsgesellschaft an ein Investorenkonsortium von Gesellschaften, die von Goldman Sachs kontrolliert werden, und Perry Capital im August 2008 wurde die Initialzündung für den umfassenden Umbau des Konzerns gegeben, der im Berichtsjahr 2012 seinen Abschluss fand. Die im Rahmen der Privatisierung zwischen der Landesregierung von Nordrhein-Westfalen und den Erwerbern vereinbarte Sozialcharta, die für einen Zeitraum von zehn Jahren u. a. durch-

22.6.1970

Gründung der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH durch Zusammenschluss der Rheinische Heim GmbH (Bonn), der Rote Erde GmbH (Münster), der Westfälische Lippe Heimstätte GmbH (Dortmund) und der Rheinische Heimstätte GmbH (Düsseldorf)

1987

Erwerb der Bestände der ehemaligen „Neuen Heimat“ NRW GmbH (ca. 38.000 Wohnungen)

1995

Die LEG hat in den ersten 25 Jahren rund 41.000 Wohnungen gebaut und dadurch etwa 120.000 Menschen in NRW ein neues Zuhause geschaffen.

schnittliche Mindestinvestitionen in den Bestand definiert, hat den Konzernumbau flankiert, ohne Geschäftsperspektiven zu beeinträchtigen. Deren Einhaltung – jährlich von der Landesregierung bestätigt – bildet die Grundlage für die politische und öffentliche Akzeptanz des umfassenden Wandels der LEG hin zu einem privatwirtschaftlichen und wettbewerbsorientierten Wohnungsunternehmen und schafft Vertrauen bei den Mietern. Dazu konzentrierte sich die LEG auf das Kerngeschäft eines Wohnungsbestandhalters, der alle Randaktivitäten sukzessive verkauft oder beendet. Das gilt insbesondere für die ehemalige Sparte Development.

In einem ersten Schritt wurde die grundlegende Unternehmensstrategie festgelegt: Ziel war es, die LEG auf das Kerngeschäft Wohnen zu konzentrieren, sie zu dem besten privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen Deutschlands und führend in puncto Kundenzufriedenheit zu machen. Heruntergebrochen auf Strategien für die Bereiche Wohnungsbewirtschaftung, Personal, IT, Refinanzierung und Einkauf bedeutete das u. a. im Einzelnen:

- Nahezu komplette Refinanzierung von freifinanzierten Kreditverbindlichkeiten in Höhe von rund zwei Mrd. € (Stand: Q1/2013),
- Restrukturierung von Kapitalgebern, risikooptimierte Staffelung von Ausläufen und Optimierung des Kapitaldienstes,
- Einführung eines neuen einheitlichen, leistungsfähigen, zukunftssicheren ERP-Systems auf Basis von SAP,
- Einführung des internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS ab dem Konzernjahresabschluss 2011,
- damit State-of-the-Art-Systeme für externes Berichtswesen und interne Steuerung,

- Abbau von Ineffizienzen wie parallelen Kundencentern,
- Optimierung und Vereinheitlichung aller relevanten Prozesse,
- Zentralisierung des Einkaufs und Zusammenlegung mit dem Bereich Technik, um durch die Erzielung von Größenvorteilen Mehrwerte für Portfolio und Mieter zu schaffen,
- strikte Ausrichtung auf Kundenorientierung und Mieterservice,
- Einführung einer Produkt-Preis-Differenzierung, die jede einzelne Wohnung nach ihren individuellen Ausstattungsmerkmalen und Lagekriterien preislich einstuft,
- differenzierte Steuerung der Investitionen nach Rentabilität, Mieterwünschen und Wohnkaufkraft,
- Schaffung einer Balance zwischen den ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten nachhaltigen Wirtschaftens,
- mit einem ausgefeilten System der Personalgewinnung und -entwicklung die LEG zu einem attraktiven Arbeitgeber werden zu lassen, um „die Besten zu gewinnen“ – auch für die Ausbildung – und an das Unternehmen zu binden.

Mit einem ambitionierten Zeitplan und erheblichen Investitionen hatte der entschlossene Konzernumbau für Management und Gesellschafter zu jedem Zeitpunkt oberste Priorität.

Bemerkenswert ist, dass sich die operativen Erfolge bereits in den belastenden Phasen der häufig parallel laufenden Projekte einstellten. So wurde die Leerstandsquote im letzten Jahr zum Stichtag 2012 auf 3,1 % gesenkt. Die jährliche Fluktuationsrate blieb kontinuierlich auf einem im Branchenvergleich niedrigen Niveau. Gleichzeitig konnten die Nettokaltmieten im frei-

1999

Die LEG übernimmt die landeseigene Wohnungsgesellschaft Rheinland Köln mit rund 8.000 Wohnungen.

2000

Zu ihrem 30-jährigen Jubiläum besitzt die LEG-Unternehmensgruppe über 100.000 Wohnungen und betreut mehr als 300.000 Mieter.

2004

Die Unternehmensgruppe wird zur Holding umstrukturiert.

29.8.2008

Die Whitehall Real Estate Funds der Geschäftsbank Goldman Sachs übernehmen die LEG.

finanzierten Wohnungsbestand in den letzten vier Jahren um insgesamt rund 14,3 % gesteigert werden. Das belegt die große Akzeptanz der Geschäftsstrategie der LEG, die einen leistungsfähigen Vor-Ort-Service mit einer marktgerechten Investitionsstrategie verbindet. Und es zeigt die große Marktexpertise der LEG in der Fläche von Nordrhein-Westfalen. Auch in wachstumsschwächeren Regionen konnte die LEG gegen den Trend eine positive Mietentwicklung erreichen. Es kommt auf Marktexpertise und die Mikrolagen an, und die werden bei der LEG konsequent entwickelt und gestärkt. LEG – die Wohnspezialistin in NRW!

#### Die LEG 2013 – Ready for the Future

Der Konzernumbau hat das Geschäftsmodell der LEG auf ein neues Fundament gestellt. Die neue LEG Immobilien AG ist bereit für die Zukunft. Der erste Schritt war der erfolgreiche Börsengang am 1. Februar 2013. Mit einem der größten deutschen IPOs der vergangenen Jahre ist die LEG aus dem Stand zum führenden notierten Immobilienunternehmen geworden, was die Attraktivität für institutionelle Investoren steigert. Die neuen institutionellen Aktionäre setzen auf die werthaltige Strategie und die stabilen Wachstumsaussichten in einem attraktiven Markt. Der Geschäftsansatz, dass nur zufriedene Mieter längerfristig zufriedene Aktionäre schaffen, hat dabei überzeugt.

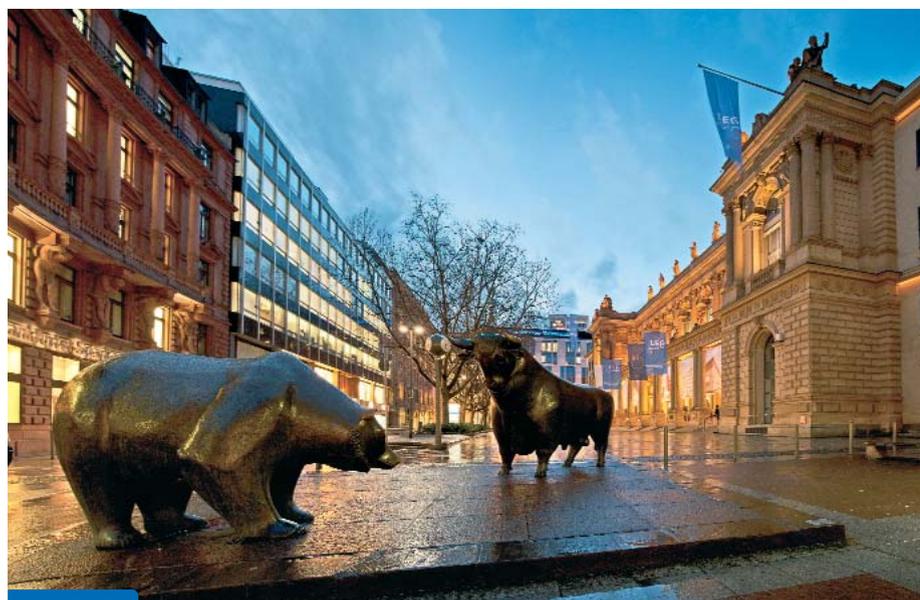


2012

Umzug des LEG-Hauptsitzes in die Hans-Böckler-Straße 38, Düsseldorf

Nach der abgeschlossenen Reorganisation und mit dem IPO ist die LEG auf Wachstum ausgerichtet. Der Kauf im Oktober 2012 sowie die schnelle und reibungslose Integration von 1.244 Wohnungen in Bocholt haben es demonstriert: Mit ihrer voll integrierten Managementplattform und ihren dezentralen Bewirtschaftungsstrukturen ist die LEG in der Lage, Wohnungsportfolios in ganz NRW zu geringen zusätzlichen Managementkosten zu integrieren, was die Basis für überproportionales Ergebniswachstum darstellt. Auch im bestehenden Portfolio wird konsequent die weitere Verbesserung der Werttreiber, wie kontinuierliche Mietsteigerungen, wirkungsvolles Leerstandsmanagement, Optimierung der Kostenstruktur sowie das Angebot von umfangreichen Mieterservices und -dienstleistungen, vorangetrieben.

#### Die Zukunft der LEG hat begonnen.



1.2.2013

Börsengang der LEG Immobilien AG



### RATINGEN-WEST

Karrée Otto-Hahn-Straße

Anzahl Wohneinheiten 348

Baujahr 1969

Mietpreise 6,00-6,90 € pro qm



### KÖLN-NIEHL

„Fordsiedlung der LEG“

Anzahl Wohneinheiten 345

Baujahr 1951-1953

Mietpreise 7,05-9,81 € pro qm



### MONHEIM

Berliner Viertel

Anzahl Wohneinheiten 2.768

Baujahr 1967-1995

Mietpreise 4,40-7,85 € pro qm



## LEG-WOHNUNGSBESTÄNDE

**Aus NRW kommen wir, hier sind wir zuhause, und hier kennen wir uns aus. Nordrhein-Westfalen ist mit 17,8 Mio. Einwohnern nicht nur das bevölkerungsreichste und am dichtesten besiedelte Bundesland, sondern stellt mit einem Anteil von 22,1 % am Bruttoinlandsprodukt und dem Sitz von 19 der 50 größten deutschen Unternehmen das wirtschaftliche Schwergewicht in Deutschland dar. Mit einem konzentrierten Portfolio und einer integrierten Managementplattform zählt die LEG zu den Marktführern in dem attraktiven nordrhein-westfälischen Markt und in Deutschland insgesamt.**

Mit 160 Standorten, verteilt über die drei großen Regionen Rheinland, Ruhrgebiet und Westfalen, bietet die LEG ihren rund 250.000 Mietern in NRW flächendeckend guten und bezahlbaren Wohnraum. Für die persönliche Betreuung ihrer Mieter vor Ort unterhält sie 91 Mieterbüros, 16 Kundencenter und neun Niederlassungen. Dabei verfügt die LEG über das passende Produkt für die Bedürfnisse der Mehrheit der nordrhein-westfälischen Haushalte. Ihr gut instandgehaltenes Portfolio ist ausgewogen über die verschiedenen Mikromärkte in NRW verteilt und passgenau auf die Nachfrage zugeschnitten. Das belegt auch die hohe Vermietungsquote von 96,9 %. Die Zufriedenheit der LEG-Mieter zeigt sich daneben in der geringen Mieterfluktuation bei einer durchschnittlichen Mietdauer von zwölf Jahren.

Damit dies auch weiterhin so bleibt, hat die LEG in den letzten sieben Jahren rund 660 Mio. € in ihr Portfolio investiert. In diesem Zusammenhang wird stets darauf geachtet, dass jede Investition marktgerecht erfolgt und sich für die Zielgruppe hinsichtlich der Miethöhe nach Modernisierung in einem vertretbaren Rahmen bewegt. Der Bestand befindet sich in einem guten Zustand, überwiegend modernisiert oder teilmodernisiert: Rund 10 % unsanierte LEG-Wohnungen stellen die „Modernisierungsreserve“ der LEG dar. Nicht zuletzt sichert die in der Sozialcharta festgelegte Mindestanforderung von 12,50 € Durchschnittsinvestitionen je qm Wohnfläche die Werthaltigkeit des Wohnungsbestandes und damit des Unternehmenswertes.

### Ökologische Werte und soziales Engagement

Eine nachhaltige Modernisierung der LEG-Wohnungsbestände in ökologischer Hinsicht geht dabei einher mit dem soziostrukturellen Wandel und den größer werdenden gesetzlichen wie öffentlichen Forderungen nach einer Verbesserung des Klimaschutzes. Die LEG kommt – mit der gebotenen Rücksicht auf die Mietzahlungsfähigkeit der Mieter – ihrer öffentlichen Verpflichtung nach und hat etwa in einem vorbildlichen Modernisierungsprojekt in der Fordsiedlung der LEG in Köln-Niehl die Energieverbrauchswerte für Heizung und Warmwasser von jährlich 290 Kilowattstunden pro qm auf nur noch 47 Kilowattstunden pro qm gesenkt. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß ging dabei von etwa zehn Tonnen pro Wohnung auf gerade einmal 0,7 Tonnen p. a. zurück. Die umfassende energetische Nachrüstung der gesamten Gebäudehülle stellt sicher, dass der Neubaustandard gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) um mehr als 30 % unterschritten wird. Bei den neuen Wohnungen der Aufstockung erzielt die LEG sogar den Dreiliter-Haus-Standard.

Am Standort Ratingen-West wurde von 2007 bis 2012 in drei Bauabschnitten das größte Niedrigenergiehaus-Projekt Nordrhein-Westfalens realisiert: Ca. 18,7 Mio. € investierte die LEG hier in die Modernisierung aller drei „Himmelshäuser“.

**WIR ACHTEN DARAUF, DASS DIE INVESTITIONEN MARKTGERECHT ERFOLGEN UND SICH FÜR DIE ZIELGRUPPE HINSICHTLICH DER MIETHÖHE NACH DER MODERNISIERUNG IN EINEM VERTRETBAREN RAHMEN BEWEGEN.**

RATINGEN-WEST  
„HIMMELSHÄUSER“





### DORSTEN-WULFEN

Barkenberg

Anzahl Wohneinheiten 1.056

Baujahr 1968-1974

Mietpreise 2,54-5,43 € pro qm



### GELSENKIRCHEN

Eichkampsiedlung

Anzahl Wohneinheiten 268

Baujahr 1957-1958

Mietpreise 4,00-4,88 € pro qm



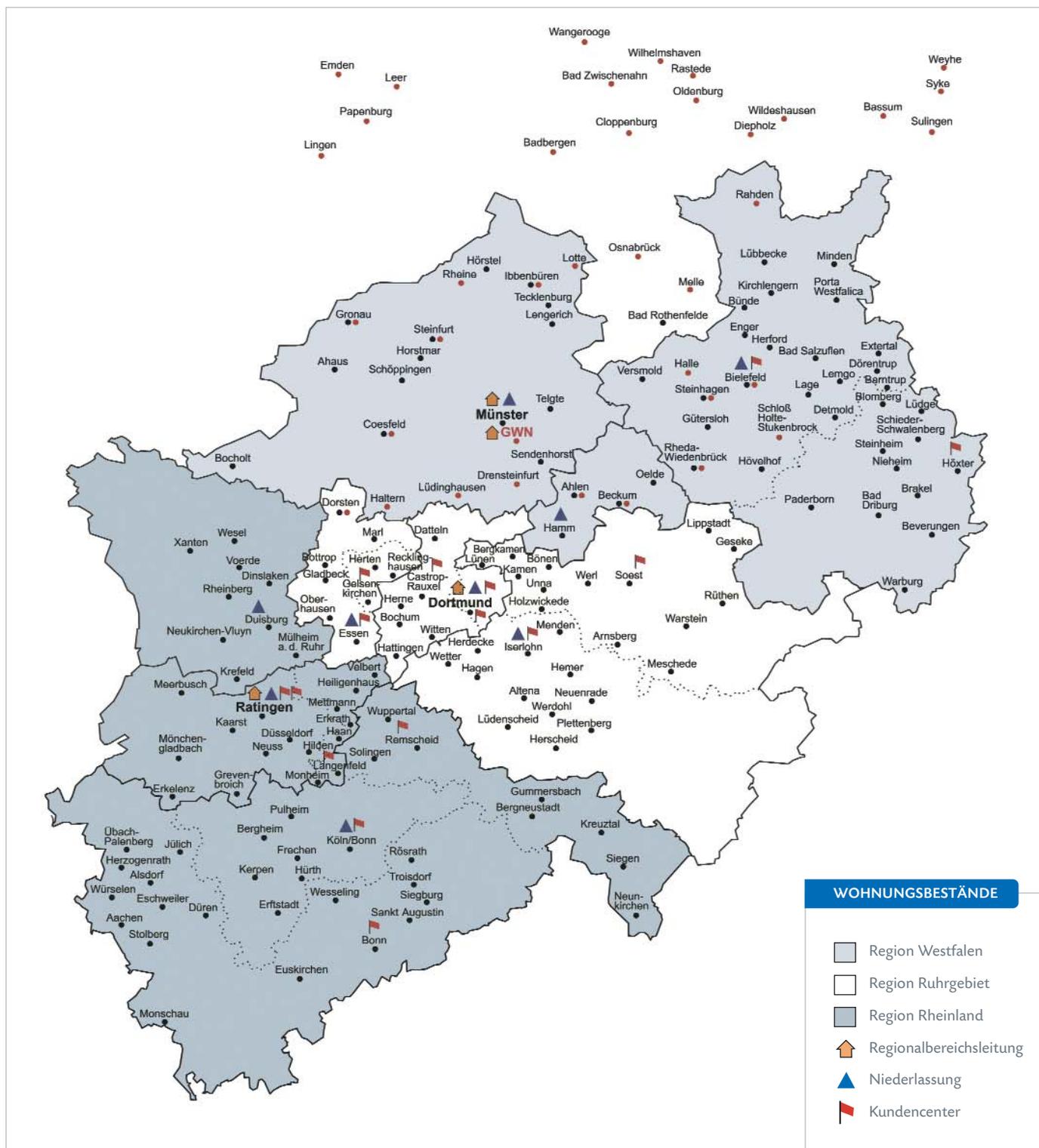
### DORTMUND-WICKEDE

Anzahl Wohneinheiten 1.409

Baujahr 1959-1975

Mietpreise 4,00-5,50 € pro qm





Für die LEG gehört es darüber hinaus zur Unternehmensphilosophie, dass neben baulichen Investitionen auch die Pflege der Nachbarschaft und der sozialen Bindungen innerhalb der Mieteinschaft zu den Aufgaben eines Wohnungsunternehmens zählen. Daher investiert die LEG Mittel und Ressourcen, um Projekte des Quartiermanagements und der sozialen Integration zu initiieren sowie zu unterstützen (siehe Kapitel Nachhaltigkeit).

### Ausgewogenes Qualitätsportfolio

Der gesamte LEG-Wohnungsbestand zählt zum 31. Dezember 2012 90.926 Wohneinheiten, von denen rund 60 % frei finanziert und knapp 40 % öffentlich gefördert sind. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine frei finanzierte Einheit liegt dabei im Schnitt bei 5,13 €/qm, während eine öffentlich geförderte Wohnung durchschnittlich 4,48 €/qm erlöst. Dies ergibt über



## MÜNSTER

Aaseestadt

Anzahl Wohneinheiten 69

Baujahr 1963

Mietpreise 6,21-8,50 € pro qm



## BOCHOLT

Anzahl Wohneinheiten 1.244

Baujahr 1937-2007

Mietpreise 3,64-7,50 € pro qm



## BIELEFELD

Brodhagen

Anzahl Wohneinheiten 244

Baujahr 1950-1953

Mietpreise 5,70-5,85 € pro qm



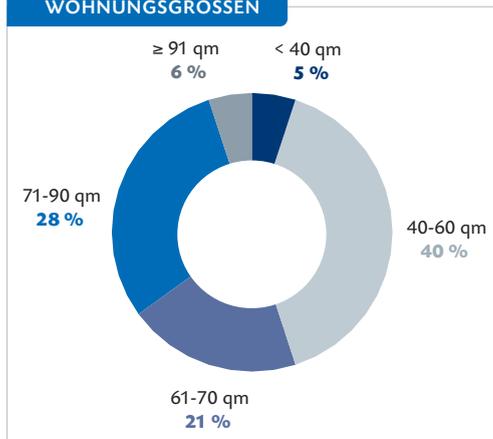
## KENNZAHLEN

Anzahl Einheiten	90.926
Anzahl frei finanziert	54.343
Anzahl öffentlich gefördert	36.583
Anzahl frei finanziert in %	60
Anzahl öffentlich gefördert in %	40
Netto-Kaltmiete monatlich frei finanziert in €/qm	5,13
Netto-Kaltmiete monatlich öffentlich gefördert in €/qm	4,48
Netto-Kaltmiete monatlich gesamt in €/qm	4,86
Monatl. Netto-Kaltmiete in €/Einheit	312,38
Wohnfläche in qm	5.844.367
Vermietungsquote in %	96,9
durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	64,28
Einheiten pro Gebäude	6,5
Anzahl Zimmer pro Einheit	3

den gesamten Bestand durchschnittlich eine monatliche Nettokaltmiete pro qm von 4,86 €. Auf eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 64 qm bezogen beträgt die Durchschnittsmiete 312 €/Einheit.

Von der Art ihrer Bauweise her finden sich im Portfolio der LEG überwiegend mittel- und niedriggeschossige Gebäudetypen. 62 % des Wohnungsbestandes – das sind 8.665 Gebäude – weisen eine mittlere Geschosszahl von drei bis sechs Etagen auf. Die Durchschnittsmiete pro qm beläuft sich in diesem Segment auf 4,90 €. 5.052 Gebäude, sprich: 36 % des Gesamtportfolios verfügen über ein bis zwei Geschosse und erwirtschaften monatlich durchschnittliche Mieterlöse von 4,78 €/qm. Nur 2 % des LEG-Gesamtportfolios bestehen aus Gebäuden mit mehr als sechs Geschossen. Die durchschnittliche Miete für diesen Bereich beträgt 4,73 €/qm.

## WOHNUNGSGRÖSSEN

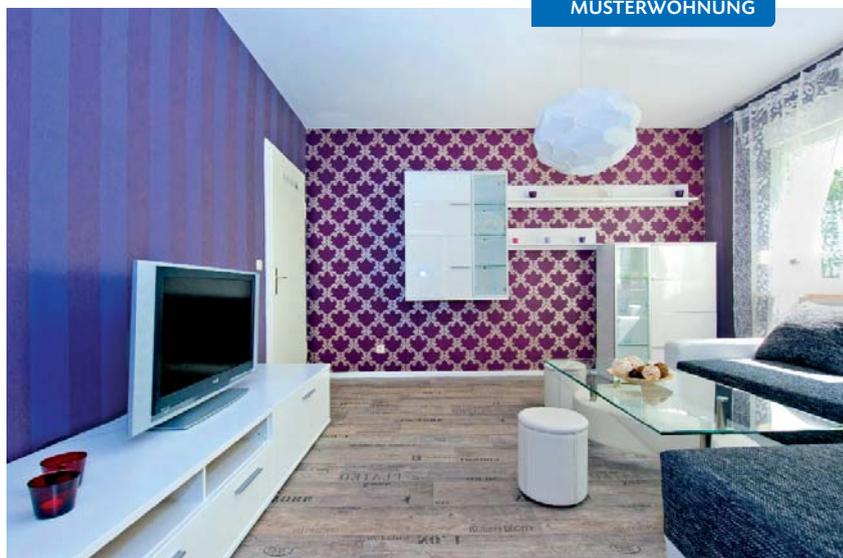


WIR HABEN DIE RICHTIGEN WOHNUNGEN FÜR UNSERE ZIELGRUPPEN: GEPFLEGT, PREISWERT, NICHT ÜBERMODERNISIERT IN GUTEN LAGEN.

## GEBÄUDETYPEN

Anzahl Gebäude mit 1-2 Geschossen	5.052
Anteil Gebäude mit 1-2 Geschossen in %	36
durchschnittliche Netto-Kaltmiete Monat/qm Gebäude mit 1-2 Geschossen	4,78
Anzahl Gebäude mit 3-6 Geschossen	8.665
Anteil Gebäude mit 3-6 Geschossen in %	62
durchschnittliche Netto-Kaltmiete Monat/qm Gebäude mit 3-6 Geschossen	4,90
Anzahl Gebäude mit mehr als 6 Geschossen	317
Anteil Gebäude mit mehr als 6 Geschossen in %	2
durchschnittliche Netto-Kaltmiete Monat/qm Gebäude mit mehr als 6 Geschossen	4,73

## MUSTERWOHNUNG



# „WIR SIND IN DEN WACHSTUMSMODUS GEWECHSELT“

INTERVIEW MIT DEM VORSTAND

**Der Börsengang bringt der LEG Immobilien AG neuen Schub. Der Konzernumbau ist abgeschlossen, die integrierte Managementplattform als Voraussetzung für die schnelle und kostengünstige Integration von angekauften Wohnungsportfolios steht. Die Prozesse werden weiter optimiert. Der Wohnungsbestand wird stetig unter Berücksichtigung der Mieterbelange entwickelt. Ausreichend Eigenmittel für Zukäufe stehen zur Verfügung, jene sollen die Erträge weiter hebeln. Die Vorstände Thomas Hegel (CEO), Eckhard Schultz (CFO) und Holger Hentschel (COO) mit einer Positionsbestimmung über die LEG gestern, heute und morgen.**

**Der Börsengang ist geglückt, Kompliment. Jetzt können Sie sich ja entspannt zurücklehnen ...**

**HEGEL:** Das können wir nicht, und das wollen wir auch nicht. Wir haben uns mit dem Börsengang eine Plattform geschaffen, und die gilt es jetzt weiter auszubauen und zu nutzen. Da ist in Zukunft noch einiges zu tun. Wir wollen wachsen ...

**Was wäre noch zu tun in Sachen Konzernumbau?**

**HEGEL:** Die Managementplattform steht. Wir haben SAP und IFRS eingeführt, beides Produkte und Standards, die in einem Unternehmen auch zwangsläufig die Prozesslandschaft verändern, aber natürlich gibt es immer etwas nachzujustieren. Es handelt sich jedoch nicht mehr um einen Umbau, sondern um kontinuierliche Verbesserungen.

**Was bedeutet das konkret?**

**HENTSCHEL:** Dabei geht es z. B. um den Zentralen Einkauf, der weiterentwickelt wird. Außerdem wird die Betriebskostenabrechnung erstmalig in SAP erstellt. Wir sind übrigens das erste Unternehmen, das es geschafft hat, die erste Betriebskostenabrechnung nach Einführung von SAP reibungslos umzusetzen.

**Was hat sich durch die Änderung der Rechtsform und den Börsengang für die LEG geändert?**

**HEGEL:** Die Aktiengesellschaft erfordert einen noch höheren Grad an Transparenz. Wir müssen außerdem sicherstellen, dass alle aktienrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Geändert hat sich auch, dass wir jetzt einer Vielzahl von Eigentümern verpflichtet sind und Kontakte zum Kapitalmarkt beziehungsweise zu zahlreichen Investoren pflegen.

**SCHULTZ:** Eine AG hat deutlich strengere Publizitätspflichten. Wir sind gehalten, innerhalb wesentlich kürzerer Fristen sowohl den Jahresabschluss als auch die Quartalsberichte zu publizieren. Generell lässt sich sagen, dass man als AG wesentlich höhere Anforderungen an die Professionalität hat. Das gilt auch für die Verbindlichkeit und die Beständigkeit von Prognosen, die gemacht werden. „Promise and Deliver“, was für uns immer einen sehr hohen Stellenwert hatte, gilt jetzt in besonderem Maße auch gegenüber unseren Investoren.

**HEGEL:** Durch den Börsengang sind wir jetzt vom Restrukturierungsmodus in den Wachstumsmodus gewechselt. Erst der Zugang zum Kapitalmarkt ermöglicht die Umsetzung unserer Wachstumsstrategie.

**Das klingt nach sehr viel mehr Aufwand. Profitieren Sie auch von diesem Zwang zu mehr Transparenz und zu mehr Reflexion?**

**SCHULTZ:** Wir haben in den vergangenen Jahren ein sehr professionelles Berichtswesen aufgebaut, das uns jetzt hilft. Um dem Markt gegenüber transparent zu sein, müssen wir intern über die komplette Zahlenbasis verfügen, und das gibt uns natürlich auch Steuerungstransparenz. Eigentlich spricht man immer von der Transparenz nach außen, aber für uns ist auch die Steuerungstransparenz nach innen außerordentlich wichtig.

**HEGEL:** Die Transparenz lässt sich in drei Bereiche einteilen. Erstens: Sie ist wichtig für

unsere Mitarbeiter, die – wie bereits in der Vergangenheit – wissen, welche wirtschaftlichen Ziele wir zu erreichen haben. Wir haben unser Reporting-System noch einmal erheblich verbessert, so dass wir tagesaktuell auf unsere Ziele schauen und einen Ist-Abgleich vornehmen können. Zweitens: Für unsere Geschäftspartner sind wir transparent, weil sie durch unsere Berichterstattungspflicht sehr tief in Details einsteigen können. Und drittens: Unsere Mieter profitieren von der Berichterstattung in der Öffentlichkeit, weil sie sich dadurch ein genaues Bild von der LEG machen können.

#### **Wie verträgt sich die Pflicht zu Quartalsberichten mit einer Immobilie, die ein sehr langfristiges Investment darstellt?**

**SCHULTZ:** Die Quartalsberichte haben wir ja immer schon gemacht, nur haben wir sie bis dato nicht veröffentlichen müssen. Quartalsberichte dienen uns zur Unternehmenssteuerung, um rechtzeitig – wenn Planabweichungen vorliegen – gegensteuern zu können. In unsere Bestände investieren wir nachhaltig und nicht mit Blick auf Quartalsergebnisse. Insofern sehen wir da keinerlei Widersprüche.

#### **Hat die Börse Ihre Story verstanden?**

**HEGEL:** Eindeutig ja. Die Investorennachfrage war sehr groß und wir sind zu einem Preis an die Börse gegangen, der in der Mitte der definierten Preisspanne lag. Und inhaltlich hat uns die Börse auch verstanden. Wir haben den Umbau abgeschlossen, wir haben einen soliden Markt in Nordrhein-Westfalen, und wir haben durch unsere integrierte Managementplattform die Möglichkeit geschaffen, zu geringen Mehrkosten zu wachsen. Für dieses Vertrauen bedanken wir uns bei den Investoren. Gleichzeitig ist dies auch Ansporn für uns, den Erwartungen gerecht zu werden und für unsere Aktionäre eine nachhaltig attraktive Rendite zu erwirtschaften.

#### **Immobilien sind ja momentan en vogue, keine Frage, aber wer weiß, wie lange dies anhält. Was machen Sie, damit Sie langfristig erfolgreich an der Börse platziert sein können?**

**SCHULTZ:** Wir haben in den vergangenen Jahren großen Wert darauf gelegt, eine Struktur aufzubauen, die es ermöglicht, auf geänderte

Situationen flexibel zu reagieren. Zum einen verfolgen wir den Ansatz der Akquisition, welche die Profitabilität weiter hebeln kann. Zum anderen geht es darum, mit der Bewirtschaftung unserer Immobilien eine bestmögliche Performance zu erreichen, und dafür haben wir außerordentlich viel getan.

**HENTSCHEL:** Wir fokussieren uns auf unsere vier wichtigsten Stellschrauben: die Miete, die Reduzierung unseres Leerstands und von Erlösschmälerungen sowie passgenaue und rentable Investitionen in den Bestand. Das bezeichnen wir als internes Wachstum. Mit moderaten Mietentwicklungen können wir den Wert der LEG kontinuierlich steigern. Gerade in den letzten Monaten des Jahres 2012 haben wir unseren Leerstand noch einmal von 3,6 auf 3,1 % reduzieren können. Auch die anderen operativen Kennziffern verbessern sich immer weiter.

**SCHULTZ:** Ganz im Gegensatz zu den manchmal eher schlechten Prognosen für den Markt in NRW, der gerne mit der Überschrift „Demographic decline“ versehen wird. Wir argumentieren anders und sagen, dass der Markt in NRW gut und stark ist, weil eben nicht die reine Bevölkerungsprognose entscheidend ist, sondern die Entwicklung der Haushalte. Die 1- bis 2-Personen-Haushalte beispielsweise werden sich nach öffentlichen Prognosen bis 2030 um 13,5 % erhöhen, das bedeutet eine stabile Nachfragesituation. Ein weiteres Thema ist die Immigrationsbewegung, bei der NRW einer der Kernnutznießer ist. Das heißt, wir haben eine kontinuierlich steigende stabile Nachfrage, sind ein nachhaltiger Bestandhalter und bieten als Sahnehäubchen Akquisitionen als Renditekick. Langfristig können wir unsere Mieten realistisch um zwei bis drei Prozent jährlich organisch entwickeln.

#### **Stichwort Zukäufe. Wie sieht da Ihre Strategie aus?**

**HEGEL:** Die vorrangige Strategie ist der Zukauf von Wohnungsbeständen mit einem deut-



**HEGEL:**

**„DIE VORRANGIGE STRATEGIE IST DER ZUKAUF VON WOHNUNGSBESTÄNDEN MIT EINEM DEUTLICHEN FOKUS AUF NRW.“**



SCHULTZ:

„UNS WURDE TESTIERT, DASS WIR EUROPaweIT VON ALLEN IMMOBILIEN-AGS DIE BESTE FINANZIERUNGSSTRUKTUR HABEN.“

lichen Fokus auf NRW. Besonders attraktiv ist es für uns, solche Wohnungen zu erwerben, die unserem Bestand zu geringen Mehrkosten angegliedert werden können. Ein Beispiel dafür ist unser jüngster Ankauf in Bocholt. In einem Umkreis von etwa 50 Kilometern um unsere Standorte würden wir auch in den angrenzenden Bundesländern kaufen.

Und wir können uns vorstellen, innerhalb unserer Vorgaben und Rahmenbedingungen kleinere Gesellschaften zu erwerben.

**SCHULTZ:** Wenn wir wachsen, wollen wir dies nicht der reinen Größe wegen tun. Wir werden selektiv vorgehen. Wir können uns in allen bestehenden Standorten Wachstum vorstellen, sofern die Mikrolage stimmt. Das zweite Kriterium betrifft die finanzielle Seite. Unsere wesentliche Steuerungsgröße ist der FFO, der Funds from Operations. Die FFO-Rendite liegt auf der Gesamtunternehmensebene bei knapp unter sechs Prozent; durch Akquisitionen wollen wir diese weiter erhöhen.

#### **Das heißt, Sie brauchen eher Portfolios, die noch Entwicklungspotenzial besitzen?**

**HENTSCHEL:** Grundsätzlich schauen wir uns gerne Portfolios an, die sich in einer guten Mikrolage befinden und die zu einem gewissen Grad bisher eher ineffizient gemanagt wurden. Hier haben wir noch operative Spielräume, beispielsweise bei der Entwicklung der Miete oder der Leerstandsquote. Wir sind in der Lage, das Potenzial der Bestände zu heben.

#### **Sind ausreichend Eigenmittel vorhanden?**

**SCHULTZ:** Ja. Wir haben den Konzern komplett refinanziert. Dadurch haben wir eine solide Cash-Position, die ausreicht, um in den kommenden zwei Jahren ohne Kapitalerhöhung zu unseren derzeit 91.000 Wohnungen weitere rund 10.000 Einheiten zu akquirieren. Außerdem arbeiten wir an neuen Instrumenten, die es uns ermöglichen, auch durchaus kurzfristig Akquisi-

tionen durchführen zu können. Je solider der finanzielle Background ist und je schneller man die Finanzierung gewährleisten kann, desto besser laufen die Verhandlungen mit dem potenziellen Verkäufer.

#### **Bleibt es bei zirka 100.000 Einheiten als Zielgröße?**

**HEGEL:** Unsere Plattform bietet die Möglichkeit, in den nächsten Jahren 20.000 bis 25.000 Einheiten zu sehr geringen Bewirtschaftungskosten zu erwerben. Damit hätten wir die 100.000 schon überschritten. Wir setzen uns aber bewusst keine Größenordnung als Zielmarke. Wichtig ist: Die Plattform funktioniert, sie schafft ihre eigene Rendite, und diese kann durch Akquisitionen noch einmal deutlich erhöht werden.

#### **Die Zinsen sind niedrig – gute Voraussetzungen, um Darlehen neu zu strukturieren. Aber irgendwann steigen sie wieder. Was macht die LEG, um nicht von niedrigen Zinsen abhängig zu sein?**

**SCHULTZ:** Im Rahmen des Börsengangs wurden wir sehr intensiv von verschiedenen Brokerhäusern untersucht, und uns wurde getestet, dass wir europaweit von allen Immobilien-AGs die beste Finanzierungsstruktur haben. Unter anderem haben wir bei unseren Verbindlichkeiten eine durchschnittliche Laufzeit von zwölf Jahren – das ist die längste Laufzeit von allen vergleichbaren Unternehmen –, so dass kurzfristige oder auch mittelfristige Zinsänderungen die Gesamtkosten nur marginal erhöhen würden. Wenn die Zinsen steigen, erhöhen sich natürlich auf der Erlösseite mit einer gewissen Zeitverzögerung die Mieten. Wir glauben, dass dies die gestiegenen Finanzierungskosten deutlich überkompensieren wird. In einem solchen Szenario sehen wir uns also durchaus als Gewinner.

#### **Hat sich für Ihre Mieter durch den Börsengang etwas geändert?**

**HENTSCHEL:** Nein, geändert hat sich nichts. Wir investieren in unseren Bestand weiterhin auf einem hohen Niveau von rund 13 €/je qm. Wir lagen hier immer deutlich über dem, was die Sozialcharta verlangt, das wird sich nicht ändern. Stark in den Fokus rücken wird in Zukunft das Thema Rundum-Services, besonders beim Wohnen für ein langes Leben und bei der Betreuung

unserer älteren Mieter. Unser Ziel und der Wunsch unserer Mieter ist es, dass sie möglichst lange in unseren Beständen wohnen bleiben können.

**Der Konzernumbau hat die Mitarbeiter sehr beansprucht und viel Zeit gebunden.**

**SCHULTZ:** Wir haben in den letzten Jahren stark darauf geachtet, dass wir unsere Prozesse effizienter und einheitlicher gestalten. Dadurch bleibt für die Mitarbeiter mehr Zeit, sich um die Kunden zu kümmern. Wir sind hier aber noch nicht am Ziel. Es gibt weitere Themen, beispielsweise die Frage, wie man über mobile digitale Geräte die Arbeit vor Ort noch effizienter gestalten kann.

**Die stark gestiegenen beziehungsweise immer noch steigenden Mieten sind ein politisches Thema geworden. Wie geht die LEG mit dem Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Nachhaltigkeit und der Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen um?**

**HENTSCHEL:** Wir haben ein System eingeführt, das wir Produkt-Preis-Differenzierung nennen. Im gleichen Haus werden einfachere Wohnungen zu einem günstigeren Preis angeboten als besser ausgestattete oder gelegene Wohnungen. Das hat das Ziel, Wohnungen, Ausstattungs-niveaus und Mietpreise weiter auszudifferenzieren. Wir modernisieren den Bestand nicht auf ein Niveau, das vom Mieter nicht mehr bezahlt werden kann, sondern wählen eine individuelle Strategie und richten danach unsere Modernisierungsstrategie aus.

**HEGEL:** Die Kritik auf der politischen Ebene – „die Mieten steigen“ – betrifft die Branche im Allgemeinen. Wir haben in den vergangenen Jahren ein moderates Mietsteigerungspotenzial genutzt und kontinuierlich auf einem wirtschaftlich vertretbaren Niveau investiert. Parallel dazu ist unsere Fluktuationsrate auf rund 11 % weiter moderat gesunken. Unsere Mieterschaft akzeptiert und unterstützt also unsere Geschäftspolitik, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nachhaltigkeit, Mieterzufriedenheit und vernünftigen Investitionen verfolgt. Wenn über steigende, auch sprunghaft steigende, Mieten in bestimmten Bereichen gesprochen wird, dann betrifft das in erster Linie Ballungszentren, teure Wohnungen sowie insbe-

sondere Neubauwohnungen. Wir bedienen jedoch das untere und mittlere Preissegment.

**SCHULTZ:** Es ist ja auch ein Spezifikum der LEG, dass wir noch knapp 40 % geförderten Wohnungsbestand haben; das heißt, die Mieten ergeben sich aus der zweiten Berechnungsverordnung. Insofern gibt es hier keine Mietendiskussion. Wenn man sich die ab-

absoluten Zahlen ansieht, spricht 2,3 % Mietsteigerung als langjähriger Durchschnitt, entspricht das ungefähr der Größenordnung der Inflationsrate. Wir haben eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 312 € pro Wohnung für 64 qm, das ist sehr moderat. Auf der anderen Seite haben wir gestiegene Personal-, Bau- und Instandhaltungskosten. Wenn wir die Qualität des Portfolios und den Service für den Mieter aufrechterhalten wollen, dann geht dies nur, wenn in diesem Rahmen auch die Mieten moderat, aber kontinuierlich angepasst werden.

**HEGEL:** Als Ergebnis der Enquete-Kommission in NRW wird sehr stark nach neuen Regularien gerufen. Wesentlich ist jedoch, dass sich die Zeit seit Einsetzung der Enquete-Kommission im Herbst 2010 deutlich geändert hat, denn viele Missstände wurden durch die alten Finanzierungsbedingungen hervorgerufen. Für uns – wir haben eine Refinanzierung von zwei Milliarden Euro hinter uns – war das schon sehr eindrucksvoll, wie stark Banken uns daraufhin auf Herz und Nieren geprüft haben, wie unser Geschäftsmodell aussieht und wie ernst wir es mit der Nachhaltigkeit nehmen. Von daher ist mittlerweile ein Marktkorrektiv entstanden, das sicherlich deutlich effizienter ist als mögliche regulatorische Maßnahmen des Gesetzgebers. Der Markt hat sich ganz massiv über die Finanzierungsbedingungen der Banken selbst reguliert. Das wird leider kaum in der öffentlichen Wahrnehmung beachtet.



HENTSCHEL

„WIR PRÜFEN TATSÄCHLICH HAUS FÜR HAUS, WAS DIE MIETER FÜR WELCHEN STANDARD BEZAHLEN KÖNNEN UND WOLLEN, UND RICHTEN DANACH UNSERE MODERNISIERUNGSSTRATEGIE AUS.“

## MEILENSTEINE ZUM IPO IN 2012

Die LEG hatte sich für das Jahr 2012 das ehrgeizige Ziel gesetzt, die Reorganisation der Gesellschaft abzuschließen und sich bereit zu machen für ein neues Kapitel der Unternehmensentwicklung – den Gang an die Börse. Damit einhergehend sollte die LEG auch operativ neu aufgestellt werden. Die insgesamt umgesetzten Maßnahmen und die Entwicklung einer voll integrierten Plattform verfolgten die klare Ausrichtung, die Voraussetzungen für wertgenerierendes Wachstum durch Akquisitionen zu schaffen.

Wesentliche Meilensteine auf dieser Wegstrecke waren:

- Die Einführung der SAP-Software als zentrales Element für die interne Steuerung und das externe Berichtswesen
- Die Umstellung der Rechnungslegung auf die internationalen IFRS-Standards
- Die Refinanzierung der Passivseite der Bilanz
- Die Implementierung wesentlicher Schritte zur Optimierung der integrierten Plattform
- Die Umsetzung der neuen Akquisitionsstrategie

### **Einführung des neuen MIS erhöht Leistungsfähigkeit**

Mit der abgeschlossenen Implementierung des SAP-Softwaresystems steht nun ein modernes, leistungsfähiges und für alle Unternehmensbereiche einheitliches ERP-System zur Verfügung. Dieses ermöglicht eine genauere Allokation der Kosten auf die verschiedenen Unternehmensbereiche und damit eine bessere leistungsorientierte Steuerung. Das einheitliche Managementinformationssystem (MIS) ermöglicht die schnelle Integration neuer Portfoliobestände in das SAP-System. So konnte die Akquisition der neuen Einheiten in Bocholt in 2012 reibungslos in das neue System integriert werden. Durch die neue IT-Struktur ist es möglich, tagesaktuelle Berichte und Budgetkontrollen bis auf Wohneinheitsebene zu erstellen, was positiv auf die Identifikation von Mietpotenzialen und die Reduzierung von Leerständen wirkt.

### **Einführung von IFRS erfolgreich umgesetzt**

Die Einführung von IFRS war ein wesentlicher Schritt zur Erlangung der Kapitalmarktfähigkeit. Die sehr weitreichende Prozessumstellung mit einer Integration in SAP konnte in kurzer Zeit erfolgreich umgesetzt werden. Erstmals wurde

der Konzernabschluss des Jahres 2011 nach IFRS aufgestellt.

### **Restrukturierung der Darlehensstruktur sichert Best-in-Class-Status**

Ein wesentlicher Meilenstein für die Neuausrichtung der LEG war auch die Restrukturierung der Darlehensstruktur, die in 2012 nahezu vollständig abgeschlossen wurde. Die atomisierte, komplexe Darlehensstruktur der Vergangenheit mit nahezu 6.000 Einzeldarlehen von über 200 Gläubigern stand im klaren Widerspruch zu den Ansprüchen an ein effizientes, zentralisiertes Finanzmanagement.

In den letzten Jahren konnten fast 2 Mrd. € mit der Etablierung eines Kernbankensystems refinanziert werden. Die Anzahl der Einzeldarlehen konnte dabei um über 60 % reduziert werden. Wesentliches Element der neuen Finanzierungsstruktur ist auch eine Optimierung der Tilgungsstruktur an marktkonforme Standards. Durch die erzielten Fortschritte auf der Liquiditätsseite wurde den Bedürfnissen eines privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmens mit der Verbesserung der Dividendenfähigkeit Rechnung getragen.

Im Zuge der Refinanzierung konnte der Durchschnittszinssatz auf 3,3 % reduziert und die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen auf rund 12 Jahre erhöht werden, was die LEG bezüglich Finanzierung zum „Best-in-Class“-Unternehmen unter den börsennotierten europäischen Immobilienunternehmen macht.

### **Ausbau der integrierten Management-Plattform**

Im letzten Jahr wurde, unterstützt durch die neuen Informationssysteme, eine weitere Optimierung der integrierten Bewirtschaftungsplattform erreicht. Ein Ziel-Mietensystem auf Basis von Marktmieten für jede individuelle Mieteinheit fördert die Hebung von Mietpotenzialen bei gleichzeitiger Reduktion der Leerstandsquote. Die erzielten Effizienzfortschritte und die Skalierbarkeit der Systeme hat eine Plattform entstehen lassen, die bereit ist, weitere Bestände für wertgenerierendes Wachstum aufzunehmen.

### **Umsetzung der neuen Akquisitionsstrategie**

Nach erfolgreicher Reorganisation und Restrukturierung der Gesellschaft in den letzten Jahren liegt ein wesentlicher Fokus der Geschäftsstrate-

gie auf der Nutzung von Synergien und Skaleneffekten durch Akquisitionen. Im letzten Jahr wurden bereits zahlreiche Angebote geprüft und in Umsetzung einer selektiven Akquisitionsstrategie 1.244 Wohneinheiten im attraktiven Wachstumsmarkt von Bocholt angekauft. Neben der attraktiven Einstandsrendite und dem vorhande-

nen Synergiepotenzial mit dem bestehenden LEG-Portfolio sehen wir in dem erworbenen Portfolio sehr gute Möglichkeiten, die Leerstände des Portfolios weiter deutlich zu reduzieren und Mietsteigerungspotenziale zu heben. Wir gehen davon aus, mit dieser Transaktion NAV und FFO pro Aktie für unsere Aktionäre zu steigern.



## GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

### **Führender Bestandshalter mit Fokussierung auf attraktiven Mietermarkt**

Die LEG ist ein fokussierter Bestandshalter von Wohnimmobilien und zählt mit diesem Geschäftsmodell zu den führenden Anbietern auf dem deutschen Markt. Zum Geschäftsjahresende verfügt die LEG über einen Bestand von 90.926 Einheiten in Mehrfamilienhäusern, die sich fast ausschließlich in der Kernregion Nordrhein-Westfalen befinden, dem bevölkerungsreichsten Bundesland mit dem größten Wohnungsmarkt in Deutschland.

Das Produkt der LEG bedient die hohe und wachsende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in einem qualitativ hochwertigen Zustand. In der Kernregion, die sich in die drei Teilmärkte Rheinland, Ruhrgebiet und Westfalen unterteilt, besitzt die LEG durch eine breite Marktabdeckung mit 160 Standorten eine profunde Kenntnis der einzelnen Makro- und Mikrolagen. Die hohe Bevölkerungsdichte von 523 Einwohnern pro qm (Stand 2011) macht NRW, abgesehen von den Stadtstaaten, zu dem Bundesland mit der mit Abstand höchsten Bevölkerungsdichte.

Unsere Aufstellung gibt uns dabei den Wettbewerbsvorteil, dass wir sowohl Effizienzvorteile durch die konzentrierte regionale Ausrichtung realisieren können und gleichzeitig durch die Vielzahl der Einzelmärkte ausreichendes Potenzial für weiteres Portfoliowachstum besitzen.

Das tiefe Verständnis der Märkte spiegelt sich in einem internen Ranking der Märkte wider, welches die LEG auf Basis eines Punktesystems mit objektiveren Kriterien wie erwartete Bevölkerungsbzw. Haushaltsentwicklung, die Entwicklung von Kaufkraft und Arbeitsmarkt sowie Mietmultiplikatoren, entwickelt hat. Operative Entscheidungen für das Portfolio-Management oder die Allokation von Kapital für Investitionen in den Bestand oder Akquisitionen orientieren sich so an den Chance-/Risiko profilen der spezifischen Makro- und Mikrolagen.

Die Kernregion Nordrhein-Westfalen hat 17,8 Mio. Einwohner mit einer gleichzeitig geringen Wohneigentumsquote von 43 % (Stand 2011). Dies macht NRW zum größten Markt für Mietwohnungen in Deutschland. Mit einem Anteil von 22,1 % am deutschen Bruttoinlandsprodukt ist Nordrhein-Westfalen das wirtschaftliche Schwergewicht in einer insgesamt strukturell leistungsfähigen deutschen Volkswirtschaft. Neben der traditionell starken industriellen Verankerung spiegelt sich das auch darin wider, dass insgesamt neun von 30 Unternehmen im deutschen Auswahlindex

DAX aus NRW geführt werden. Die Größe des Arbeitsmarktes ist auch ein Faktor für die Attraktivität für Immigranten mit entsprechend positiven Implikationen für die wirtschaftliche Entwicklung und die Nachfrage nach Wohnraum. Die Entwicklung am Arbeitsmarkt zeigt einen insgesamt deutlich positiven Trend mit einer signifikanten Reduzierung der Arbeitslosenquote von 12 % in 2005 auf 8,1 % in 2012.

Nach Prognosen des Landes NRW ist mit einer insgesamt positiven Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2009 bis 2030 von 2,9 %, als wesentliche Determinante für die Nachfrage nach Wohnraum, zu rechnen. Deutlich überdurchschnittlich soll sich die Zahl der 1- bis 2-Personen-Haushalte mit +13,5 % über denselben Zeitraum entwickeln. Insgesamt verfügen über 50 % der Haushalte über ein monatliches Nettoeinkommen von weniger als 2.000 €. Die Produkte von LEG sind auf diese Nachfragesituation am Markt passgenau zugeschnitten.

Die Neubauaktivitäten in diesem Marktsegment verharren auf einem sehr niedrigen Niveau. Nach letzten Statistiken des Landesamts für Statistik sind in 2011 in NRW nur rund 12.500 neue Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstanden, was einem Anteil am aktuellen Bestand der Mehrfamilienhäuser von lediglich 0,25 % entspricht. Dies berücksichtigt noch keine Angebotsreduktion durch Abriss. Das weiterhin niedrige Mietniveau bei gleichzeitig weiter steigenden Baukosten ist eine kaum zu überwindende Markteintrittsbarriere im unteren und mittleren Preissegment. Das bedeutet weiterhin Rückenwind für die Entwicklung der Mieten und die Reduktion von Leerständen. Die Durchschnittsmiete der LEG von 4,86 € pro qm liegt deutlich unter dem Niveau, das für Neubauaktivitäten notwendig ist, um eine adäquate Verzinsung zu erzielen.

Mit der auf nachhaltige Bestands- und Mietentwicklung ausgerichteten Geschäftsstrategie verfolgt die LEG unverändert eine effiziente und gleichzeitig wachstumsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie. Im letzten Jahr lagen die Ausgaben für diese Zwecke bei rund 12,90 € pro qm, was oberhalb der in der Sozialcharta verankerten Größenordnung von 12,50 € pro qm liegt. In den letzten drei Jahren lagen die Ausgaben durchschnittlich bei rund 13,50 € pro qm.

### **Breite Präsenz und Kenntnis der heterogenen Märkte sichert attraktive Rendite**

Entsprechend dem internen Bewertungsmodell

## STRATEGIE

für spezifische Teilmärkte hat die LEG drei Marktsegmente definiert, die Wachstumsmärkte, stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen umfassen.

Die LEG ist gut positioniert, in all diesen Teilmärkten risikoadäquate Renditen zu erzielen. Die Balance dieser Segmente trägt somit dazu bei, dass die LEG ein überdurchschnittliches Wachstumsprofil und gleichzeitig eine hohe Cash-flow-Profitabilität für attraktive Dividenden besitzt. Mit einem Anteil von 45% am Portfoliowert nehmen die Wachstumsmärkte den höchsten Stellenwert im Portfolio ein (siehe Kapitel: Portfolio). Dieser Blickwinkel auf die Märkte in den verschiedenen Regionen unterstützt die operativen Entscheidungen, wie die Ableitung von spezifischen Investitionsstrategien.

In den letzten drei Jahren wurden umfassende Restrukturierungs- und Reorganisationsmaßnahmen umgesetzt, wodurch eine einheitliche und skalierbare Managementplattform geschaffen wurde. Wesentliche Werttreiber wie Mieten, Leerstände, Einkauf und Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen werden zentral gesteuert. Ein breites operatives Vertriebs- und Servicenetzwerk gliedert sich hierarchisch über neun Niederlassungen, 16 Kundenzentren und 91 lokale Mieterbüros, die umfassendes lokales Know-how und Nähe zu den Kunden gewährleisten. Eine niedrige Leerstandsquote von 3,1%, ein durchschnittliches Mietwachstum von 3,4% in den letzten drei Jahren im frei finanzierten Bestand und die Mieterloyalität mit einer hohen durchschnittlichen Verweildauer von gut zwölf Jahren sind das Ergebnis einer integrierten Bewirtschaftungsplattform, die lokales Know-how mit einem individuellen, wohnungsspezifischen Zielmietensystem verbindet.

### **Skalierbare Plattform und starke Bilanz als Basis für weiteres Wachstum**

Wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist die solide Bilanz- und Finanzierungsstruktur der Gesellschaft. Der niedrige LTV von unter 48%, die lange durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen von rund zwölf Jahren und niedrige durchschnittliche Finanzierungskosten von 3,3% bei einer Zinssicherungsquote von 97% sind wesentliche Eckpfeiler für eine hohe erwartete Profitabilität und Planbarkeit der Gewinne und entsprechende Dividendenausschüttungen in den kommenden Jahren.

Die Strategie der LEG ist klar auf wertgenerierendes Wachstum für die Aktionäre ausgerichtet. Dies umfasst neben dem organischen Wachstum durch Hebung von Mietpotenzialen, der weiteren Reduzierung von Leerständen einschließlich gezielter Modernisierungsinvestitionen in den Bestand auch externes Wachstum durch Akquisitionen.

### **■ Aktives Schließen der Lücke zu den Marktmieten**

Das aktuelle Portfolio besitzt das Potenzial für weiter überdurchschnittliches Mietwachstum als wesentlichen organischen Werttreiber. Die bestehende Lücke der Ist-Mieten im Portfolio zu den jeweiligen Marktmieten stellt die Basis für dieses Wachstum dar. Durch aktives Management des Bestandes wird diese Lücke im Rahmen von Neuvermietungen und bei Auslauf von Mietbindungen sukzessive geschlossen. Basierend auf Daten von CB Richard Ellis liegt die durchschnittliche Differenz von Ist-Mieten zu Marktmieten bei rund 13%.

Weitere Komponenten für zukünftiges Mietwachstum sind steigende Marktmieten über Mietspiegelanpassungen. Insbesondere in unseren Wachstumsmärkten, mit Schwerpunkten im Rheinland und den Universitätsstädten, ist hier ein sich beschleunigendes Potenzial zu sehen.

Bei effizienter Kapitalallokation, die sich an klaren Renditevorgaben orientiert, werden bestehende Modernisierungspotenziale gezielt zur Realisierung von Wertsteigerungen genutzt. Im mietgebundenen Bestand wird über die Anpassung von Kostenmieten, die sich an der Inflationsentwicklung orientiert, weiteres stabiles Wachstum generiert.

Zukünftig soll so ein organisches Mietwachstum von 2-3% p. a. erzielt werden. Das in den letzten Jahren erzielte Wachstum von 2,3% p. a. soll dabei im Durchschnitt mindestens erreicht werden.

### **■ Steigerung der Mieterlöse durch weitere Reduzierung der Leerstände**

Ein weiteres Kernziel ist eine Optimierung der bereits geringen Leerstandsquote. Leerstandsperioden sollen dabei bei Wiedervermietung vermieden oder verkürzt werden. Effizienzsteigernde neue IT-Systeme schaffen zusätzliche personelle Ressourcen für den Vertrieb. Rahmenverträge mit Handwerkern sollen helfen, die Prozesse bei Umzugsrenovierungen weiter zu beschleunigen.

Auf Basis dieser Maßnahmen wird mittelfristig eine Leerstandsquote von unter 3 % angestrebt.

#### ■ **Wachstum durch Akquisition v. a. in den Kernregionen**

Die LEG besitzt die organisatorische Plattform und die finanzielle Stärke, weiter durch wertgenerierende Akquisitionen zu wachsen. Durch Wachstum v. a. in den Kernregionen werden Skaleneffekte realisiert, so dass durch die Integration neuer Bestände nur geringe zusätzliche Kosten entstehen. Neben dem Umsatzwachstum soll somit eine weitere Verbesserung der operativen Marge für ein überdurchschnittliches Ergebniswachstum erzielt werden.

Die Akquisition von 1.244 Wohneinheiten in Bocholt ist ein Wegweiser für die zukünftige Akquisitionsstrategie. Neben einer attraktiven Einstandsrendite sind nur geringe zusätzliche Kosten entstanden (Managementkosten von 150 € p. a. pro Einheit), so dass die EBITDA-Marge deutlich oberhalb des Bestandsportfolios liegt. Die Akquisitionsstrategie ist darauf ausgerichtet, dass der FFO pro Aktie und auch der NAV weiter verbessert werden.

#### ■ **Weitere Erhöhung der Kundenzufriedenheit**

Das LEG-Portfolio bietet eine gute Wohnqualität durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die seit Jahren oberhalb der Anforderungen der Sozialcharta liegen. Die LEG stärkt dabei durch regelmäßige soziale Aktivitäten die Identifikation der Mieter und erhöht die Kundenzufriedenheit. Die bislang von einem bereits niedrigen Niveau weiter verbesserte Mieterfluktuation soll insbesondere in den Teilmärkten mit geringerem Wachstumspotenzial weiter reduziert werden, mit entsprechend positiven Effekten auf Renovierungskosten und Leerstände.

#### ■ **Weitere Verbesserung der Kostenbasis**

In den letzten Jahren hat die Reorganisation der Gesellschaft wesentliche Effizienzsteigerungen gebracht. Aus Maßnahmen wie der Einführung einer zentralisierten Beschaffung sind zukünftig weitere Kostensenkungen zu erwarten. So sollen die Beschaffungskosten für Investitionen und Instandhaltungen um 10 % gesenkt werden. Bei einem konstant geplanten Ausgabenniveau besteht somit Potenzial für weitere Qualitätssteigerungen, die in Mietpotenziale umgesetzt werden sollen.

#### ■ **Entwicklung von Dienstleistungen, die Mehrwert für die Mieter bringen**

Die bestehende breite Kundenbasis von 250.000 Mietern soll genutzt werden, um Zusatzdienstleistungen zu entwickeln, die weiteres Erlöspotenzial bergen. In Kooperation mit dem lokalen Einzelhandel sind beispielsweise die Einführung von Mieter-Cards oder Betreuungsdienstleistungen für Senioren denkbare Ansätze.

# PORTFOLIO- MANAGEMENT

## Überblick

Das Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 31.12.2012 90.926 Wohneinheiten, 986 Gewerbeeinheiten sowie 21.596 Garagen und Stellplätze. Die Bestände verteilen sich fast ausschließlich auf rund 160 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Im Durchschnitt sind die Wohnungen 64 qm groß und verfügen über drei Zimmer. Die im Durchschnitt 6,5 Wohneinheiten umfassenden Gebäude erstrecken sich über drei Geschosse.

## ■ Portfoliosegmentierung

Das LEG-Portfolio lässt sich mithilfe eines von CBRE entwickelten Scoring-Systems in drei Marktcluster aufteilen: Wachstumsmärkte (Orange), Stabile Märkte (Grün) und Märkte mit höheren Renditen (Lila). Untersucht wurden sämtliche 54 Gemeinden und Landkreise Nord-

rhein-Westfalens. Bis auf die Stadt Leverkusen sowie die Kreise Olpe, Kleve und Viersen ist die LEG in allen Regionen präsent, mit einem Fokus auf die urbanen Märkte.

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

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

**Die Märkte mit höheren Renditen (Lila)** werden in Zukunft aufgrund Überalterung und Abwanderung voraussichtlich durchschnittliche Bevölkerungsrückgänge verzeichnen. In diesen



■ Wachstumsmärkte   
 ■ Stabile Märkte   
 ■ Märkte mit höheren Renditen

räumlichen Teilmärkten wird es jedoch bei angemessener Vor-Ort-Präsenz, guter Marktdurchdringung sowie guten Mikrolagen weiterhin Potenziale geben.

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

- Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010
- Haushaltszahlenprognose 2010 bis 2020
- Kaufkraftkennziffer
- Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2000 bis 2010
- Mietniveau in €/qm
- Vervielfältiger/Maklerfaktor für Mehrfamilienhäuser

Von maximal 48 erreichbaren Punkten (8 Punkte je Indikator) hat der am besten abgeschnittene Teilmarkt Bonn 40 Punkte erzielt. Auf den Plätzen 2 und 3 liegen Münster und der Rhein-Sieg-Kreis gefolgt von Köln und Düsseldorf. Weitere 15 Wachstumsmärkte verteilen sich auf das Rheinland sowie Teile des Münsterlandes und den Kreis Paderborn. Die Liste der den Stablen Märkten zugeordneten Gemeinden und Kreise führen der Kreis Aachen, der Oberbergische Kreis sowie Bielefeld an; es folgen 20 weitere Teilmärkte, welche sich über das gesamte Bundesland erstrecken. Mit 18 Punkten führt der Kreis Unna das Segment der Märkte mit höheren Renditen an, gefolgt von zehn weiteren Teilmärkten – überwiegend im Ruhrgebiet sowie dem Sauerland.

PORTFOLIOSEGMENTIERUNG TOP-3-STANDORTE					
Anzahl Wohnungen je Cluster	Anzahl Wohnungen	Anteil am Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Istmiete €/qm	Leerstand in %
<b>Wachstumsmärkte</b>	<b>31.465</b>	<b>34,6</b>	<b>2.077.330</b>	<b>5,38</b>	<b>1,4</b>
Kreis Mettmann	8.099	8,9	561.508	5,33	1,8
Münster	6.107	6,7	405.395	5,72	0,4
Köln	3.514	3,9	237.574	5,54	0,8
Sonstige Standorte	13.745	15,1	872.853	5,20	1,8
<b>Stabile Märkte</b>	<b>32.048</b>	<b>35,2</b>	<b>2.065.868</b>	<b>4,59</b>	<b>3,8</b>
Dortmund	11.561	12,6	766.528	4,53	2,9
Hamm	3.976	4,4	239.995	4,37	2,4
Bielefeld	2.337	2,6	142.498	5,18	2,9
Sonstige Standorte	14.174	15,6	916.847	4,63	5,1
<b>Märkte mit höheren Renditen</b>	<b>26.024</b>	<b>28,5</b>	<b>1.609.085</b>	<b>4,51</b>	<b>4,5</b>
Kreis Recklinghausen	6.420	7,0	401.977	4,53	6,1
Duisburg	4.734	5,2	290.114	4,63	3,7
Märkischer Kreis	4.412	4,8	269.730	4,45	2,8
Sonstige Standorte	10.458	11,5	647.264	4,49	4,8
<b>Außerhalb von NRW</b>	<b>1.389</b>	<b>1,5</b>	<b>92.084</b>	<b>4,90</b>	<b>0,8</b>
<b>Gesamt</b>	<b>90.926</b>	<b>100,0</b>	<b>5.844.839</b>	<b>4,86</b>	<b>3,1</b>

## ■ Performance des LEG-Portfolios

### Operative Entwicklung (Mieten, Leerstand, Fluktuation)

Der Wohnungsbestand hat sich im Jahr 2012 per Saldo um 1.056 Einheiten erhöht. Dem Ankauf des GAGFAH-Portfolios in Bocholt (1.244 Einheiten, davon 1.209 Einheiten wirtschaftlicher Übergang in 2012) standen im selben Zeitraum Veräußerungen von 141 Wohnungen sowie 12 Abgänge durch Wohnungszusammenlegungen gegenüber. Hierbei handelt es sich um Standortauflösungen oder Verkäufe von Einzelobjekten in unterschiedlichen Lagen.

Die Mietentwicklung gestaltete sich im Jahr 2012 weiterhin positiv im Rahmen der Planung:

Die realisierten Netto-Kaltmieten stiegen im Durchschnitt von 4,79 €/qm auf 4,86 €/qm.

Diese im Vergleich zu den Vorjahren unterdurchschnittliche Mietentwicklung (auf vergleichbarer Fläche) ist auf drei Sondereffekte zurückzuführen, die aber für die nächsten Quartale eine deutliche Beschleunigung des Mietwachstums in Aussicht stellen.

Zum einen führten günstigere Refinanzierungen zu teilweise kompensatorischen geringen Mietsenkungen im preisgebundenen Wohnungsbestand.

Weiterhin verschiebt sich die Umsetzung von Mietsteigerungen am Standort Münster auf das erste Quartal. Der Verschiebungseffekt steht in Zusammenhang mit einem neuen Mietspiegel

ENTWICKLUNG DES LEG-PORTFOLIOS										
Wohnungen (WE)	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
	Wachstumsmärkte		Stabile Märkte		Märkte mit höheren Renditen		Non Core/ Streubesitz		Gesamt	
<b>WE preisgebunden</b>										
Anzahl	11.558	11.934	15.488	15.154	9.317	9.781	220	224	<b>36.583</b>	<b>37.093</b>
Fläche (in qm)	800.355	822.631	1.050.229	1.032.888	615.683	648.724	17.192	17.550	<b>2.483.459</b>	<b>2.521.793</b>
Sollmiete (in €)	3.895.920	3.944.680	4.585.822	4.543.106	2.581.504	2.714.616	72.035	73.623	<b>11.135.282</b>	<b>11.276.025</b>
Istmiete (€ je qm)	4,87	4,80	4,34	4,39	4,20	4,20	4,20	4,19	<b>4,48</b>	<b>4,48</b>
Leerstand (in %)	1,5	1,6	3,8	4,9	5,2	5,1	1,4	0,4	<b>3,4</b>	<b>3,9</b>
Fluktuation (in %)	9,2	9,7	10,9	10,4	10,7	10,6	14,1	10,3	<b>10,3</b>	<b>10,2</b>
<b>WE frei finanziert</b>										
Anzahl	19.907	18.395	16.560	16.946	16.707	16.275	1.169	1.161	<b>54.343</b>	<b>52.777</b>
Fläche (in qm)	1.276.976	1.192.428	1.015.639	1.036.733	993.402	961.488	74.892	74.269	<b>3.360.908</b>	<b>3.264.919</b>
Sollmiete (in €)	7.274.089	6.655.017	4.911.517	4.908.581	4.677.695	4.452.051	379.976	366.560	<b>17.243.277</b>	<b>16.382.209</b>
Istmiete (€ je qm)	5,69	5,59	4,83	4,74	4,70	4,66	5,07	4,94	<b>5,13</b>	<b>5,04</b>
Leerstand (in %)	1,4	1,6	3,8	4,5	4,1	4,3	0,7	0,4	<b>3,0</b>	<b>3,4</b>
Fluktuation (in %)	10,4	11,4	13,0	12,9	12,3	12,3	14,4	11,8	<b>11,9</b>	<b>12,2</b>
<b>WE Gesamt</b>										
Anzahl	31.465	30.329	32.048	32.100	26.024	26.056	1.389	1.385	<b>90.926</b>	<b>89.870</b>
Fläche (in qm)	2.077.330	2.015.060	2.065.868	2.069.621	1.609.085	1.610.213	92.084	91.819	<b>5.844.367</b>	<b>5.786.712</b>
Sollmiete (in €)	11.170.010	10.599.697	9.497.339	9.451.687	7.259.199	7.166.667	452.011	440.183	<b>28.378.559</b>	<b>27.658.234</b>
Istmiete (€ je qm)	5,38	5,26	4,59	4,57	4,51	4,48	4,90	4,79	<b>4,86</b>	<b>4,79</b>
Leerstand (in %)	1,4	1,6	3,8	4,7	4,5	4,6	0,8	0,4	<b>3,1</b>	<b>3,6</b>
Fluktuation (in %)	10,0	10,7	12,0	11,7	11,8	11,7	11,5	14,3	<b>11,3</b>	<b>11,4</b>
<b>Gewerbe Gesamt</b>										
Anzahl									<b>986</b>	<b>988</b>
Fläche									<b>193.420</b>	<b>194.315</b>
<b>Garagen und Stellplätze Gesamt</b>										
Anzahl									<b>21.596</b>	<b>21.071</b>

VERMÖGENSWERTE NACH MARKTSEGMENTEN								
Marktsegmente	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. €	Anteil am Vermögenswert Wohnen in %	Wert/qm (€)	Multiplikator Istnetto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u.a. Mio. €	Gesamt- Vermögens- wert	
Wachstumsmärkte	31.465	2.132	46	1.027	16,2 x	181	2.313	
Stabile Märkte mit attraktiven Renditen	32.048	1.413	31	682	12,9 x	83	1.496	
Märkte mit höheren Renditen	26.024	998	22	621	12,1 x	44	1.042	
<b>NRW-Portfolio</b>	<b>89.537</b>	<b>4.543</b>	<b>98</b>	<b>789</b>	<b>14,1 x</b>	<b>307</b>	<b>4.851</b>	
Portfolio außerhalb NRWs	1.389	79	2	849	14,6 x	12	91	
<b>Gesamtportfolio</b>	<b>90.926</b>	<b>4.622</b>	<b>100</b>	<b>790</b>	<b>14,1 x</b>	<b>319</b>	<b>4.941</b>	
Erbpacht und andere Grundstücke								27
Vorräte (IAS 2)								16
<b>Summe</b>								<b>4.984</b>

in Münster, der ein durchschnittliches Mietwachstum von 6,5 % beinhaltet. Das Portfolio in Münster mit 6.107 Wohneinheiten hat einen Anteil von rund 10 % am Portfoliowert.

Weiterhin wurden Modernisierungsmaßnahmen, die direkt in Mietsteigerung übersetzt werden können, vom Schlussquartal 2012 auf die erste Jahreshälfte 2013 verschoben. Die Summe dieser Verschiebungs- und Nachholeffekte verspricht ein überplanmäßiges Mietwachstum in der ersten Jahreshälfte.

Im frei finanzierten Segment konnte in 2012 eine Steigerung von 1,8 % auf 5,13 €/qm verzeichnet werden, bei den preisgebundenen Wohnungen wurde trotz des Sonderfaktors das Vorjahresniveau (4,48 €/qm) erreicht. Bei den preisgebundenen Wohnungen steht für Januar 2014 die turnusmäßige Mietanpassung an. Die Mieten konnten in allen Marktsegmenten gesteigert werden mit einer entsprechend höheren Dynamik in den Wachstumsmärkten. Das Mietniveau in den Märkten mit höheren Renditen erhöhte sich um 0,03 €/qm, während das Plus in den Wachstumsmärkten bei durchschnittlich 0,12 €/qm lag.

Das Segment Stabile Märkte – Grün – hat in Bezug auf die Vermietungsperformance eine erfreuliche Entwicklung genommen. So konnte die Leerstandsquote von 4,7 % auf 3,8 % signifikant reduziert werden. Auch in den Wachstumsmärkten und Märkten mit höheren Renditen wurde ein Leerstandsabbau um 0,2% bzw. 0,1% erzielt. Insgesamt konnte die Anzahl der leerstehenden Wohnungen im Jahr 2012 durch akti-

ves Vermietungsmanagement um 360 Einheiten auf 2.860 abgebaut werden, so dass die Leerstandsquote im Jahresvergleich deutlich von 3,6 % auf 3,1 % reduziert werden konnte.

Die Zufriedenheit der Mieter spiegelt sich unter anderem in der Fluktuation wider. Gegenüber dem Vorjahr konnte die Zahl der Kündigungen nochmals reduziert und so die Fluktuationsrate auf 11,3 % (2011: 11,4 %) verringert werden. Am deutlichsten reduzierte sich die Fluktuation in den Wachstumsmärkten; so veränderte sich in diesem Cluster der Wert von 10,7 % auf 10,0 %.

Die Tabelle auf dieser Seite zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten.

## ■ Investitionstätigkeit

### Modernisierung und werterhöhende Maßnahmen (CAPEX)

Exemplarisch für das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm der LEG werden zwei Projekte dargestellt:

#### ■ Gelsenkirchen, Eichkampsidlung

Für rund 5,2 Mio. € wurde ein Bestand von 268 Wohnungen in 30 Gebäuden umfassend saniert. Die Objekte aus den 1950er-Jahren wurden mit zeitgemäßer Heizungstechnik sowie Gegensprechanlagen ausgestattet. Daneben wurden die Gebäudehüllen teilweise gedämmt, um das energetische Niveau anzuheben. Mit der Dämmung der obersten Geschosdecken sowie der Sanierung von Elektroinstallationen in Leer-

wohnungen wurden weitere energetische und bautechnische Anforderungen erfüllt. Zeitgemäße Bäder und Hauseingangstüren in Leerwohnungen rundeten das Maßnahmenpaket ab. Die gezielte Zusammenlegung von Wohnungen diente der klaren Ausrichtung auf die Zielgruppe „junge Familien“, während für Senioren eher kleinere Wohnungen nachfragegerecht gestaltet wurden.

#### ■ Ratingen, „Himmelshäuser“

Am Standort Ratingen-West vermietet die LEG rund 2.650 Wohnungen. Im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Niedrigenergiehaus-Projekt“ wurde 2012 das letzte von drei hochgeschossigen Objekten mit jeweils 240 Wohnungen umfassend saniert. So wurden sämtliche Fenster ausgetauscht, die Fassaden gedämmt und mit Alucubond-Elementen versehen. Diese Maßnahmen erfolgten gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV). Der Jahreswärmebedarf konnte um rund ein Drittel gesenkt werden. Zusätzlich wurden Balkone erneuert, Hauseingänge neu gestaltet sowie eine moderne Zugangstechnik per Transpondersteuerung eingebaut. Mit Abschluss dieses Projekts sind in diese drei Objekte mit insgesamt rund 720 Wohneinheiten rund 18,7 Mio. € investiert worden.

#### Werterhöhende Maßnahmen bei Mieterwechsel (Turn Cost)

##### ■ Beispiel Werterhöhende Maßnahme bei Mieterwechsel am Standort Münster

Im Jahr 2012 wurde am Wachstumsstandort Münster ein Investitionsprogramm gestartet mit dem Ziel, durch punktuelle Einzelinvestitionen von Wohnungen einerseits das vorhandene Mietpotenzial besser auszuschöpfen und andererseits nachhaltige Wertverbesserungen zu erzielen. So konnten im Rahmen der Fluktuation 45 Wohneinheiten mit einem Aufwand von durchschnittlich rund 7.000 € deutlich aufgewertet werden. Durch die Realisierung der ambitionierten Neuvermietungsflächen von rund 9,60 € pro qm wurde eine durchschnittliche Rendite von 16,8 % erwirtschaftet. Dieses Maßnahmenpaket wird 2013 fortgesetzt.

#### Optimierung des Beschaffungswesens

Die LEG hat ihre Aktivitäten im Bereich des Beschaffungsmanagements reorganisiert und ein zentrales Auftragswesen implementiert. Somit

werden alle technischen Dienstleistungen, darunter auch Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen sowie der Einkauf von Verbrauchsmaterialien und Energie konzernweit organisiert und nach einheitlichen Qualitätsstandards geregelt. Insbesondere im Bereich der Bauleistungen (Modernisierung und Instandhaltung) mit einem jährlichen Volumen von rund 80 Mio. € führt die Einführung standardisierter Leistungsverzeichnisse und Rahmenvereinbarungen mit Baufirmen zu einer Einsparung von rund 10 % jährlich. Ziel des Lieferantenmanagements, bei dem die Leistungsfähigkeit der Unternehmer und ihres Serviceangebots einem laufenden Monitoring unterzogen wird, ist die Erhöhung von Transparenz und eine Vermeidung von Versorgungsengpässen. Durch Exklusivverträge mit zertifizierten Unternehmern werden weitere Effizienzsteigerungen generiert.

## FINANZIERUNG

### Refinanzierungen: Komplexität reduziert und Liquidität für Investitionen und Dividenden gestärkt

Die LEG hat seit 2009 den Prozess der Restrukturierung der Passivseite konsequent verfolgt. In den vergangenen vier Jahren hat die LEG bislang insgesamt 16 bilaterale Kreditvereinbarungen mit neun Banken abgeschlossen. Das kontrahierte Volumen betrug bis Ende 2012 insgesamt 2,15 Mrd. €. Über die Refinanzierung ist es der LEG gelungen, eine homogene Nutzung der Beleihungspotenziale in den Wohnungsbeständen innerhalb der gesamten LEG-Gruppe zu erreichen. Des Weiteren konnte der an die Banken zu leistende Kapitaldienst nachhaltig reduziert und somit der für Investitionen und Dividenden zur Verfügung stehende Cashflow deutlich verbessert werden.

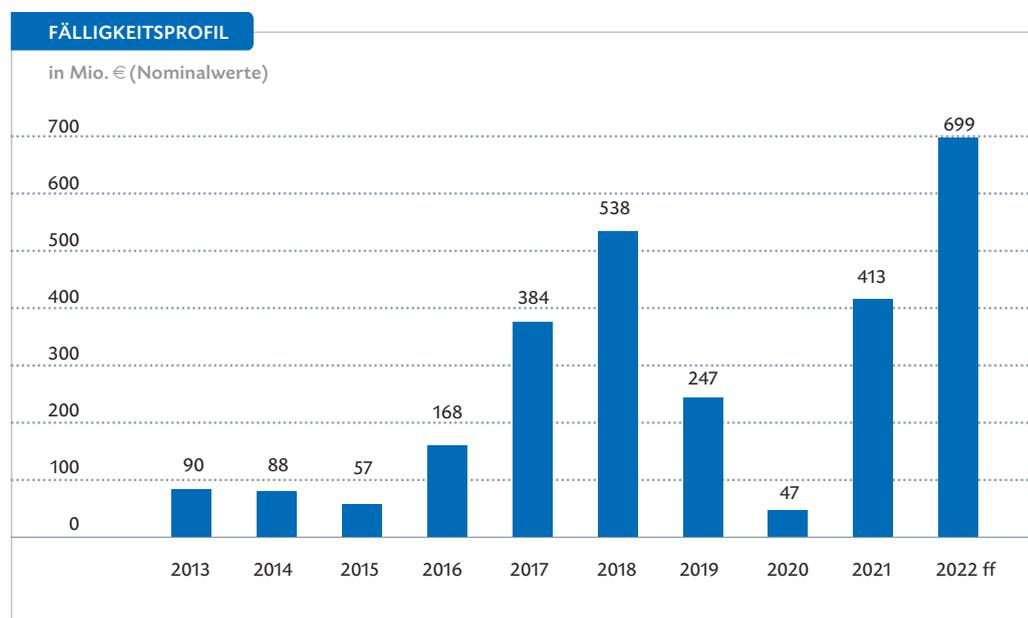
Eine wesentliche Zielsetzung der Refinanzierungsstrategie war es zudem, eine erhöhte Transparenz der Finanzierungsbeziehungen in der gesamten Unternehmensgruppe zu schaffen. Im Rahmen der Restrukturierung konnte die Zahl von ursprünglich über 6.000 Einzeldarlehen auf unter 1.900 reduziert werden, wobei ca. 1.840 Einzeldarlehen auf objektbezogene Förderkredite der NRW.Bank entfallen. Zudem konnte die Zahl der Gläubiger durch die im 1. Quartal 2013 vorgenommene Rückführung der Altgläubiger der LEG NRW GmbH von über 200 auf nunmehr 10 reduziert werden.

### Ausgewogene Struktur von Kernbanken

Etwa 23 % der Kreditverbindlichkeiten entfallen auf Förderkredite der NRW.Bank. Die verbleibenden 77 % der Kreditverbindlichkeiten verteilen sich auf weitere zehn Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Bei der Auswahl der Finanzierungspartner wurde auf eine insgesamt ausgewogene Struktur des Kreditportfolios geachtet, um das Risiko einer Klumpenbildung auf der Passivseite zu vermeiden. Dementsprechend überschreitet keine der beteiligten Banken einen Anteil von 25% am Gesamtkreditportfolio.

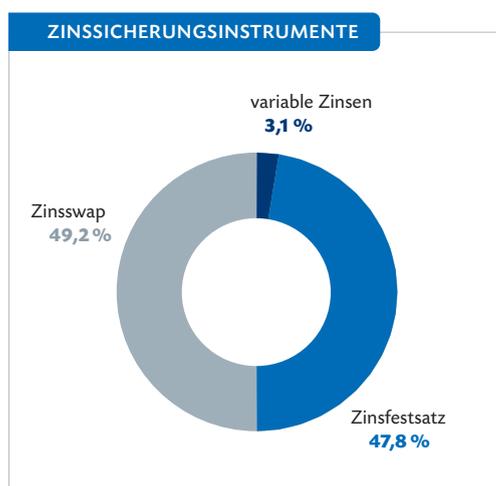
### Langfristiges, ausgeglichenes Fälligkeitsprofil

Die im Verlauf der vergangenen Jahre abgeschlossenen Refinanzierungen sind auf der Basis von mittel- und langfristigen Vereinbarungen mit Laufzeiten von bis zu 10 Jahren kontrahiert worden. Über das gesamte Finanzierungsportfolio ergibt sich aufgrund der langfristigen Laufzeiten der Förderkredite insgesamt eine durchschnittliche Laufzeit von etwa 12 Jahren. Die Absicherung der Kredite erfolgt im Wesentlichen durch die dingliche Sicherung an den Beleihungsobjekten des jeweiligen Finanzierungsportfolios in Form von Grundschulden sowie weiteren Sicherheiten, die im Rahmen von Immobilienportfolio-krediten üblicherweise gestellt werden.



## Zinssicherung

Entsprechend des langfristigen Charakters des Grundgeschäftes der LEG sind die Finanzierungsvereinbarungen mit den Banken zu etwa 97 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Der Einsatz derivativer Zinssicherungsinstrumente ist eng an das jeweilige Kreditgrundgeschäft gekoppelt. Die LEG nutzt Zinsderivate ausschließlich zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken; es werden keine wesentlichen offenen und spekulativen Posten geführt. Aufgrund der abgeschlossenen Zinssicherungen sind keine signifikanten Zinsänderungsrisiken mittelfristig bei der LEG zu erwarten.



## Covenants

Die im Rahmen der Refinanzierungen getroffenen Kreditvereinbarungen beinhalten Regelungen zur Einhaltung von definierten Finanzkennzahlen (Covenants). Diese Finanzkennzahlen sind über die Laufzeit der Kreditverträge einzuhalten. Eine Nichteinhaltung kann Sanktionen des Kreditgebers bis hin zur Kündigungsmöglichkeit des Vertrages zur Folge haben. Die vereinbarten Covenants beziehen sich auf Kennzahlen innerhalb des von der jeweiligen Bank finanzierten Beleihungsportfolios bzw. auf Ebene des jeweiligen Darlehensnehmers. Die wesentlichen Finanzkennzahlen sind

- Loan-to-Value (LTV; Verhältnis Kreditbetrag zu Marktwert des Portfolios)
- Debt-Service-Coverage-Ratio (DSCR; Verhältnis Nettomieterlöse (nach Bewirt-

schaftung zu Kapitaldienst)

- Debt-to-Rent (DRR; Verhältnis Kreditbetrag zu Nettomieterlösen)

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

- LTV            65,0 %    bis    82,5 %
- DSCR        102,5 %   bis    150,0 %
- DRR         804,0 %   bis    1.250,0 %

Die Einhaltung der Covenants wird im Rahmen der unternehmensweiten Risikosteuerung kontinuierlich überwacht. In den Kreditverträgen sind zudem Fristen vereinbart, innerhalb derer eine Heilung bei einem möglichen Vertragsbruch erfolgen kann. Verstöße gegen die kreditvertraglichen Auflagen aus Covenantvereinbarungen hat die LEG bislang nicht zu verzeichnen und sind auch derzeit nicht absehbar.

## COMPLIANCE

Verantwortungsvolle Unternehmensführung (Corporate Governance) hat bei der LEG einen hohen Stellenwert. Die LEG ist darauf angewiesen, dass Mieter, Kunden, Geschäftspartner, Beschäftigte und Öffentlichkeit Vertrauen in sie hat. Daher ist die Beachtung rechtlicher und ethischer Grundsätze im geschäftlichen Alltag (Compliance) integrierter Bestandteil unserer Unternehmenskultur.

Die wesentlichen Grundsätze für das Verhalten im Unternehmen als auch zu Geschäftspartnern, sind im LEG-Verhaltenskodex zusammengefasst. Als Richtschnur für integriertes Verhalten hilft er den Beschäftigten, die richtigen Entscheidungen in der täglichen Arbeit zu treffen. Inhaltliche Grundlage ist das „Pflichtenheft Compliance Management“ der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V, dessen Mitglied die LEG ist. Interne Richtlinien und Regelungen konkretisieren den Verhaltenskodex. Der Verhaltenskodex ist auf der Website der LEG abrufbar.

Compliance wird bei der LEG als Führungsaufgabe auf allen Managementebenen angesehen. Die LEG identifiziert regelmäßig verhaltensbedingte Unternehmensrisiken und etabliert geeignete Risikosteuerungs- und Kontrollprozesse. Zur Steuerung des Compliance Management Systems hat die LEG einen Compliance Officer ernannt. Der Compliance Officer unterstützt die Führungskräfte, Compliance sicherzustellen. Zudem berät und schult er die Mitarbeiter. Compliance ist in dem Stabsbereich Revision und Compliance angesiedelt, der unmittelbar dem Vorstandsvorsitzenden der LEG zugeordnet ist.

Das Konzept zur Korruptionsprävention ist nach dem Standard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW 980) zertifiziert.

## NACHHALTIGKEIT/ CODE OF CORPORATE SUSTAINABILITY

Die LEG versteht unter Nachhaltigkeit, die ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen (sozialen) Ziele miteinander in Einklang zu bringen. Die LEG sieht sich der Nachhaltigkeit verpflichtet und bekennt sich zu den Prinzipien des nachhaltigen Wirtschaftens. Dies umfasst unter anderem die Grundsätze der Fairness, des respektvollen Umgangs mit Mietern, Mitarbeitern, Geschäftspartnern sowie die Wahrnehmung von gesamtgesellschaftlicher Verantwortung. Als eine der größten Immobiliengesellschaften in NRW setzt die LEG Standards im Nachhaltigkeitsmanagement. Hierzu gehört ein ganzheitliches und transparentes Nachhaltigkeitsengagement.

### Nachhaltiges Handeln für unsere Mieter

Dieses bedeutet für die LEG die Bereitstellung individuellen Wohnraums zu einem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis und die Wahrnehmung der sozialen Verantwortung durch die LEG auch für das direkte Lebensumfeld der Mieter. Durch die Organisation von Mieterfesten erhöht sich die Identifikation der Mieter mit ihrem Quartier. In 2012 hat die LEG für die langfristige Mieterbindung rund 150 Mieterevents sowie Ferien- und Freizeitprogramme durchgeführt.

Darüber hinaus beweist die LEG ihr soziales Engagement u.a. mit der Gründung der LEG NRW Mieter-Stiftung, die über ein Stiftungskapital von fünf Mio. € verfügt und die Projekte mit mildtätigem und gemeinnützigem Charakter fördert. Maßnahmen können beispielsweise eine barrierefreie Wohnung sein oder eine integrationsfördernde und interkulturelle Veranstaltung in den Wohnquartieren, auch offen für nicht LEG-Mieter. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat die Gründung der Stiftung am 30. Dezember 2009 staatlich anerkannt. In 2012 wurden insgesamt 94 Projekte bzw. hilfsbedürftige Mieter mit einem Gesamtvolumen von rund 190.000 € gefördert. Von diesen Projekten/Förderungen hatten rund 43.000 € mildtätigen und 147.000 € gemeinnützigen Charakter.

### Mitarbeiter langfristig binden

Eine nachhaltig ausgelegte Strategie bedeutet für uns auch einen verantwortungsvollen Umgang mit unseren Mitarbeitern. Dies beinhaltet u.a., dass gesundheitliche Fürsorge- und Präventionsmaßnahmen einen hohen Stellenwert besit-

zen. Vor diesem Hintergrund betreibt die LEG ein ganzheitliches betriebliches Gesundheitsmanagement und greift auf Gesundheitsberater zurück.

Ein zentrales Element unserer nachhaltig auslegten Personalstrategie ist es, unseren Mitarbeitern gute Entwicklungsmöglichkeiten in einem motivierenden Arbeitsumfeld aufzuzeigen. Unsere 36 Auszubildenden integrieren wir verantwortungsbewusst in die moderne Berufs- und Arbeitswelt. Leistungsträger binden wir langfristig durch ein umfassendes Personalentwicklungssystem, das neben der systematischen Förderung von Potenzialen (siehe eine ausführliche Erläuterung im Kapitel „Mitarbeiter“) auch die Unterstützung bei langfristigen Personalentwicklungsmaßnahmen (u. a. berufsbegleitendes Studium) umfasst. Die Mitarbeiterzufriedenheit wird auch durch die geringe Fluktuationsquote von 4,9% unterstrichen.

### **Gesellschaftliche Verantwortung über die Grenzen hinaus**

Seit 2010 hat die LEG insgesamt 51.000 € an die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. gespendet. Damit werden im südindischen Bundesstaat Tamil Nadu Häuser für rund 120 Familien errichtet, die diesen Schutz vor den Regenfluten des Monsuns, der extremen Sonneneinstrahlung und den Wirbelstürmen gibt. Damit bringt die LEG in idealer Weise ein soziales Projekt mit ihren Werten in Einklang. Diese Förderung von gemeinschaftlichem, nachbarschaftlichem und nachhaltigem Handeln stimmt mit der gesellschaftlichen Verantwortung und den Aktivitäten der LEG überein.

### **Immobilien nachhaltig bewirtschaften**

Das Thema ökologisches Bewusstsein hat für die LEG einen hohen Stellenwert – insbesondere im Bereich der ressourcenschonenden Modernisierungen und Instandsetzungen. Darunter fällt die Förderung des Einsatzes umweltfreundlicher Technologien und Materialien sowie die Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Hierzu sind die energetischen Verbesserungen der Anlagen entsprechend der geltenden Standards von großer Bedeutung. Alle technischen Dienstleister werden über die geschlossenen Rahmenverträge zu einem rechtlich korrekten Umgang mit allen relevanten Umweltthemen verpflichtet. Bei grö-

ßeren Bauvorhaben werden erstellte Umweltgutachten zum Bestandteil des Generalunternehmer-Vertrages genommen und die Vertragspartner auf die Einhaltung der Umweltauflagen vertraglich verpflichtet. Die LEG achtet besonders darauf, dass die maßgeblichen Vorschriften zum Umweltschutz eingehalten werden.

Um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Immobilien zu reduzieren, bedient sich die LEG der erneuerbaren Energien. Diese werden insbesondere dazu genutzt, Strom für die allgemein zugänglichen Flächen in den Wohnanlagen der LEG-Gruppe zu gewinnen.

In 2012 hat die LEG insgesamt 15,2 Mio. € in die energetische Sanierung ihrer Bestände sowie die Modernisierung der Heizungsanlagen investiert. Damit sind 2012 in Gebäuden mit insgesamt 2.640 Wohneinheiten ökologische und ökonomische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Ein Beispiel für eine erfolgreiche energetische Modernisierung sind die von 2007-2012 durchgeführten Maßnahmen an den drei „Himmelshäusern“ in Ratingen-West. In drei Bauabschnitten wurde hier durch eine Investition von rd. 18,7 Mio. € das größte Niedrigenergiehaus-Projekt in Nordrhein Westfalen realisiert.

Dank der Verbesserungen der Anlagen sowie der zusätzlichen Nutzung der erneuerbaren Energien kann die LEG auch Vorteile für ihre Mieter erzielen, die somit bei der Nebenkostenabrechnung profitieren können. Im Hinblick auf die Verknappung einzelner Ressourcen und damit einhergehenden Preissteigerungen ist der ökologische Aspekt ein Erfolgsfaktor der LEG.

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die LEG Immobilien AG ist durch Formwechsel der LEG Immobilien GmbH mit Eintragung der neuen Rechtsform in das Handelsregister am 11. Januar 2013 entstanden. Die Aktien der LEG Immobilien AG werden seit dem 01. Februar 2013 im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

Im Zuge des Formwechsels wurde bei der Gesellschaft ein Aufsichtsrat gebildet, der satzungsgemäß aus neun Mitgliedern besteht, die sämtlich Vertreter der Anteilseigner sind. Zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG hat die Gesellschafterversammlung am 02. Januar 2013 folgende Personen gewählt:

- Herrn Nathan Brown
- Herrn James Garman
- Herrn Dr. Martin Hintze
- Herrn Stefan Jütte
- Herrn Dr. Johannes Ludewig
- Frau Heather Mulahasani
- Herrn Dr. Jochen Scharpe
- Herrn Jürgen Schulte-Laggenbeck und
- Herrn Michael Zimmer

Ersatzmitglieder:

- Herrn Michael Furth
- Herrn Chetan Gulati
- Herrn Richard Spencer
- Herrn Patrick Tribolet

Da die Amtszeit des Aufsichtsrats erst im Januar 2013 begonnen hat, hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2012 keine Sitzungen abgehalten. In seiner konstituierenden Sitzung am 02. Januar 2013 hat der Aufsichtsrat Herrn Michael Zimmer zu seinem Vorsitzenden sowie Herrn Stefan Jütte zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Der neu konstituierte Aufsichtsrat hat Herrn Thomas Hegel (zugleich zum Vorstandsvorsitzenden), Herrn Eckhard Schultz (zugleich zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden) und Herrn Holger Hentschel zu Mitgliedern des Vorstands bestellt. Die Bestellung der Vorstandsmitglieder erfolgte jeweils für eine Amtszeit bis zum 31. Januar 2016. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Hergang der Gründung der LEG Immobilien AG durch Formwechsel der LEG Immobilien GmbH geprüft und hierüber am 02. Januar 2013 gemeinsam mit den Mitgliedern des Vorstands einen Gründungsprüfungsbericht erstattet.

In seiner Sitzung am 17. Januar 2013 hat der Aufsichtsrat Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand verabschiedet. Zum Zwecke einer effizienten Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat außerdem Ausschüsse gebildet und ein Präsidium, einen Nominierungs- und einen Prüfungsausschuss eingerichtet. Auch die Ausschüsse haben mit Rücksicht darauf, dass sie erst im Januar 2013 gebildet wurden, im Geschäftsjahr 2012 keine Sitzungen abgehalten. Aufgaben und Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats sind in der Erklärung zur Unternehmensführung auf Seite 70 des Geschäftsberichts näher beschrieben. Über den anstehenden Börsengang ließ sich der Aufsichtsrat durch den Vorstand informieren.

### Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich mit der Erfüllung der Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 15. Mai 2012 befasst und hat gemeinsam mit dem Vorstand im März 2013 die erste Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht. In seiner Sitzung am 23. April 2013 hat der Aufsichtsrat zudem Ziele für seine Zusammensetzung verabschiedet (siehe auch Ausführungen zu „Corporate Governance“, Seite 38 des Geschäftsberichts).

### Jahres- und Konzernabschlussprüfung ohne Beanstandungen

Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 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 aufgestellt. Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer bestellt. Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012 geprüft und jeweils mit

einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Im Rahmen einer Sonderprüfung hat der Prüfer in seinem Bericht zum Risikomanagement- und Überwachungssystem des Vorstands in Bezug auf bestandsgefährdende Risiken Stellung genommen. Er hält es 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 2012 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 23. April 2013 sowie in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 22. April 2013 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Sie setzten sich mit der Frage auseinander, ob wesentliche Schwächen des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess vorliegen. Dies war nicht der Fall. Es haben sich auch keine sonstigen Beanstandungen ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen. Sie informierten darüber, dass keine Umstände vorliegen, die ihre Befangenheit besorgen lassen. Sie berichteten auch über Leistungen, die sie zusätzlich zu den Abschlussprüfungsleistungen erbracht haben. Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantworteten die Vertreter des Abschlussprüfers und der Vorstand ausführlich. Auch nach eigener eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen durch den Aufsichtsrat haben sich keine Beanstandungen ergeben. Dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers stimmte der Aufsichtsrat zu. Am 23. April 2013 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Gesellschaft; der Jahresabschluss ist damit festgestellt.



AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Michael Zimmer

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 schließt sich nach dieser Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an, 21,7 Mio. € auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 40,1 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen.

Düsseldorf, 23. April 2013

Im Namen des Aufsichtsrats der  
LEG Immobilien AG

Michael Zimmer  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## CORPORATE GOVERNANCE

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

Im Folgenden berichtet der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat über die Corporate Governance in der LEG Immobilien AG. Weitere Informationen dazu enthält die Erklärung zur Unternehmensführung (Seite 70 des Geschäftsberichts); diese Informationen sind ebenfalls Bestandteil unserer Corporate-Governance-Berichterstattung.

### Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich mit der Erfüllung der Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ („DCGK“) in der Fassung vom 15. Mai 2012 befasst und im März 2013 die erste Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 AktG abgegeben. Die folgende Erklärung wurde der Öffentlichkeit auf der Internetseite der LEG Immobilien AG dauerhaft zugänglich gemacht:

„Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG erklären, dass die LEG Immobilien AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex („DCGK“) in der Fassung vom 15. Mai 2012 seit Beginn ihrer Börsennotierung am 1. Februar 2013 mit folgenden Ausnahmen entsprochen hat und weiter zu entsprechen beabsichtigt:

- *Abweichung von Ziffer 3.8 Absatz 3 DCGK: Kein Selbstbehalt in der D&O Versicherung für Mitglieder des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG*  
Ziffer 3.8 Absatz 3 DCGK empfiehlt die Vereinbarung eines Selbstbehalts, wenn die Gesellschaft eine D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat abgeschlossen hat. Dieser Selbstbehalt sollen mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Aufsichtsratsmitglieds betragen. Die

D&O-Versicherung der LEG Immobilien AG sah und sieht für die Mitglieder des Aufsichtsrats keinen Selbstbehalt vor. Vorstand und Aufsichtsrat stimmen darin überein, dass ein Selbstbehalt nicht notwendig oder geeignet ist, die Motivation und Verantwortung zu verbessern, mit denen die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Aufgaben wahrnehmen.

- *Abweichung von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 DCGK: Der Aufsichtsrat hat noch keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung benannt*

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 DCGK soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation unter anderem Vielfalt (Diversity) berücksichtigen. Der Aufsichtsrat hat angesichts des Umstands, dass die LEG Immobilien AG erst seit dem 11. Januar 2013 in der Rechtsform der Aktiengesellschaft besteht, solche Ziele noch nicht festgelegt, beabsichtigt aber, dies im Rahmen seiner nächsten ordentlichen Sitzung zu tun.

- *Abweichung von Ziffer 5.4.2 DCGK: Mitgliedschaft eines Aufsichtsratsmitglieds im Aufsichtsrat eines wesentlichen Wettbewerbers*

Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben (Ziffer 5.4.2 DCGK). Herr Dr. Scharpe war und ist Mitglied des Aufsichtsrats sowohl der LEG Immobilien AG wie auch der GSW Immobilien AG, Berlin. Die LEG Immobilien AG betrachtet die GSW Immobilien AG als große Wohnimmobilien-gesellschaft als Wettbewerber. Unter Berücksichtigung zum einen des Umstands, dass sich die Aktivitäten beider Unternehmen geographisch derzeit nur geringfügig überschneiden, und zum anderen, dass Markt- und Branchenkenntnis für den Aufsichtsrat sehr wertvoll sind, sind Aufsichtsrat und Vorstand der Meinung, dass die Mitgliedschaft von Dr. Scharpe auch im Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG grundsätzlich keinen wesentlichen Interessenkonflikt birgt, sondern die Einbringung seiner Kenntnis und Erfahrung in den Aufsichtsrat im besten Interesse der LEG Immobilien AG ist.

- *Abweichung von Ziffer 7.1.2 Satz 4 DCGK: Nichteinhaltung der gegenüber den gesetzlichen Anforderungen für Finanzberichte verkürzten Veröffentlichungsfristen des DCGK*

Gemäß Ziffer 7.1.2 Satz 4 DCGK sollen der Konzernabschluss der Gesellschaft binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die Zwischenberichte

binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein. Die LEG Immobilien AG wird den Konzernjahresabschluss innerhalb der längeren gesetzlichen Fristen und die Zwischenberichte innerhalb von zwei Monaten nach Ende des jeweiligen Berichtszeitraums veröffentlichen. Nach Überzeugung von Aufsichtsrat und Vorstand sind diese Zeiträume für eine sorgfältige Erstellung der Dokumente angemessen und notwendig. Die Möglichkeit einer Einhaltung der verkürzten Fristen gemäß Ziffer 7.1.2 Satz 4 DCGK wird fortlaufend geprüft und für die Zukunft angestrebt.“

### Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG setzt sich aus neun Mitgliedern zusammen, die sämtlich als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt werden. Die Mandate der derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrats werden turnusgemäß mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung enden, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 beschließt. Der Aufsichtsrat hat am 23. April 2013 gemäß Ziffer 5.4.1 der Empfehlungen des DCGK die folgenden Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt:

- 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.
- Zur Steigerung der Effizienz seiner Arbeit soll der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden. Dazu zählen im Wesentlichen das Präsidium des Aufsichtsrats, der Nominierungsausschuss und der Prüfungsausschuss. Diese Ausschüsse sind bereits gebildet. Weitere Ausschüsse, die im Besonderen auf die Strategie der LEG Immobilien AG ausgerichtet sind, können gebildet werden.
- 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 DCGK 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. Unter Berücksichtigung der aktuellen Aktionärsstruktur der LEG Immobilien AG soll mindestens die Mehrheit der Aufsichtsratsmitglieder unabhängig im vorgenannten Sinne sein. Diese Ziele gelten jeweils unter Einschluss des unabhängigen Finanzexperten. 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. Eine solche Ausnahme im Unternehmensinteresse besteht derzeit bei Herrn Dr. Scharpe, der derzeit Mitglied in den Aufsichtsräten sowohl der LEG Immobilien AG als auch des wesentlichen Wettbewerbers GSW Immobilien AG ist (siehe hierzu die vorstehend wiedergegebene Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 AktG). 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 DCGK berücksichtigt.

- Da die Geschäftstätigkeit der LEG Immobilien AG vornehmlich auf in Deutschland belegene 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 mehrere Mitglieder mit internationalem Hintergrund, was der Aufsichtsrat ausdrücklich begrüßt.

- Die Vielfalt bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats spiegelt sich unter anderem durch den unterschiedlichen beruflichen Werdegang und Tätigkeitsbereich sowie die unterschiedlichen Erfahrungshorizonte seiner Mitglieder wider. Eine angemessene Beteiligung von Frauen im Aufsichtsrat wird angestrebt. Dem Aufsichtsrat gehört derzeit ein weibliches Mitglied an. Im Zuge der nächsten turnusmäßigen Aufsichtsratswahl wird basierend auf der derzeitigen Größe des Aufsichtsrats eine Anzahl von mindestens zwei Frauen im Aufsichtsrat angestrebt. Dies steht unter dem Vorbehalt, dass die übrigen Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats gewährleistet sind und entsprechend qualifizierte weibliche Kandidaten für das Aufsichtsratsamt zum relevanten Zeitpunkt zur Verfügung stehen.

- Ein Aufsichtsratsmitglied, das neben dem Aufsichtsratsmandat bei der LEG Immobilien AG Mitglied des Vorstands einer anderen börsennotierten Gesellschaft ist, soll nicht mehr als zwei weitere Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von Gesellschaften mit vergleichbaren Anforderungen wahrnehmen, die nicht dem Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird.

- Die vom Aufsichtsrat in seiner Geschäftsordnung niedergelegte Regelung zur Altersgrenze wird berücksichtigt: Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.

- Bei der Vorbereitung und Verabschiedung von Kandidatenvorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird sich der Aufsichtsrat stets vom Unternehmensinteresse leiten lassen. Mit der derzeitigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats sieht der Aufsichtsrat sämtliche der genannten Ziele mit Ausnahme des erst mittelfristig angestrebten Ziels zur Steigerung des Frauenanteils als erreicht an. Insbesondere gehört dem Aufsichtsrat nach seiner Einschätzung eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an; die Qualifikation als unabhängiger Finanzexperte erfüllen nach Auffassung des Aufsichtsrats derzeit die Herren Dr. Jochen Scharpe, Jürgen Schulte-Laggenbeck und Stefan Jütte.

### 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. Die LEG Immobilien AG ist erst im Januar 2013 durch Umwandlung entstanden, so dass im Geschäftsjahr 2012 keine Aktiengeschäfte getätigt wurden.

### 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 zur ersten im Jahr 2013 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung. Auch die Satzung der Gesellschaft ist auf unserer Internetseite zu finden.

### Compliance Management System

Compliance als Maßnahmen zur Einhaltung von Recht, Gesetz und unternehmensinternen Richtlinien ist eine wesentliche Leitungs- und Überwachungsaufgabe. Die LEG Immobilien AG unterhält ein Compliance Management System und hat in diesem Zusammenhang u. a. eine Compliance-Beauftragte und als zusätzlichen Ansprechpartner einen erfahrenen externen Ombudsmann ernannt. Zu der Darstellung des Compliance Management Systems wird auf Seite 34 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 70 des Geschäftsberichts wird insoweit verwiesen.

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

## LAGEBERICHT

KONZERNSTRUKTUR	42
KONZERNSTEUERUNG	44
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND STRATEGIE	44
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	45
WOHNUNGSMARKT NRW	46
TRANSAKTIONSMARKT	48
MITARBEITER	49
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	51
SOZIALCHARTA	52
DIVIDENDE	54
ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	54
NACHTRAGSBERICHT	62
RISIKO-/CHANCENBERICHT	63
VERGÜTUNGSBERICHT	67
ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG § 289A HGB	70
ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN ZU § 315 ABS. 4 HGB	74
PROGNOSEBERICHT	76

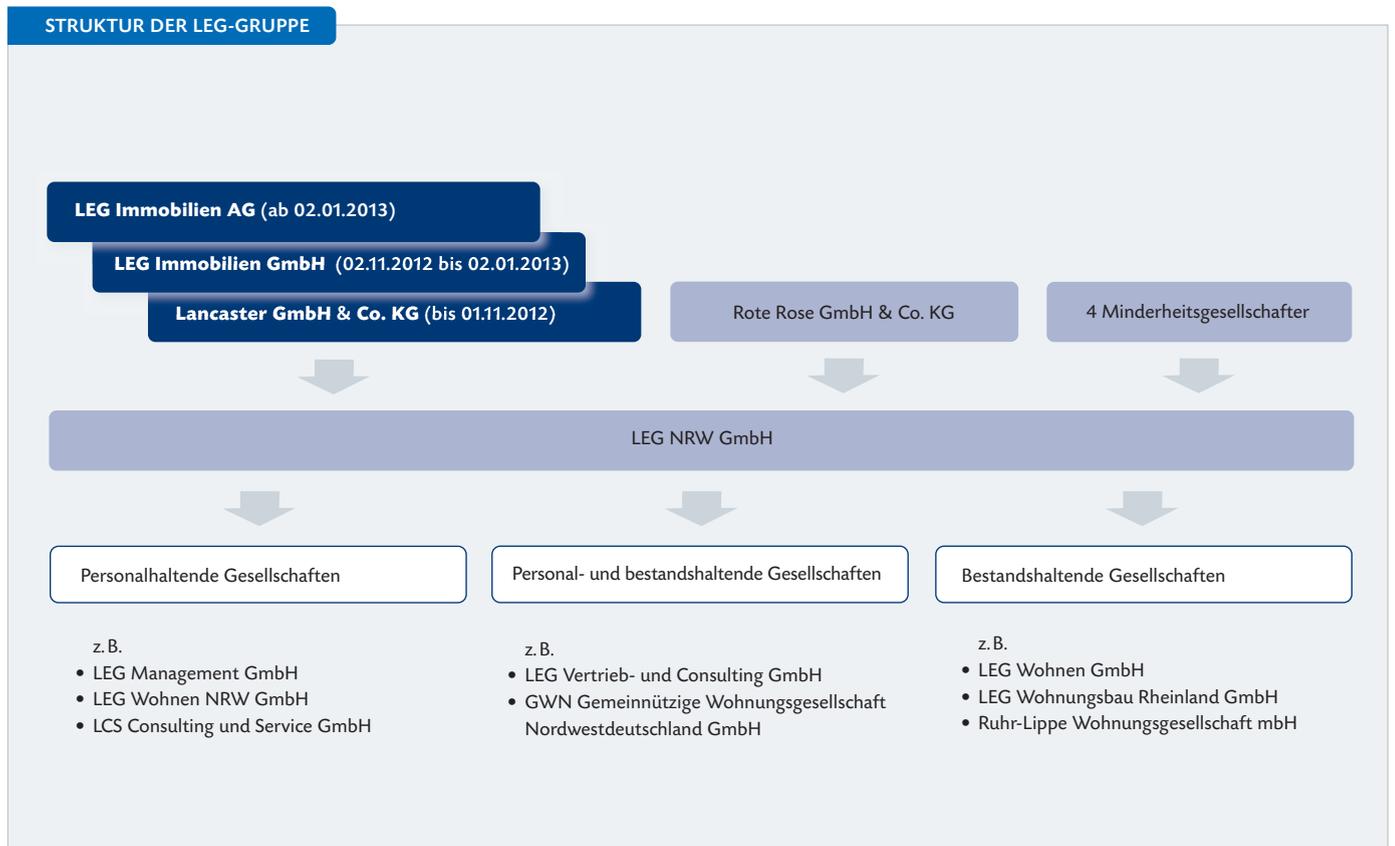


## KONZERNSTRUKTUR

Die aktuelle Konzernstruktur hat sich aus einer zweistufigen Entwicklung ergeben. In einem ersten Schritt wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 31.10.2012 die Rechtsformumwandlung der Lancaster GmbH & Co. KG in die LEG Immobilien GmbH notariell vollzogen. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 28.11.2012. Mit Gesellschafterbeschluss vom 02.01.2013

wurde schließlich in einem zweiten Schritt die Rechtsformumwandlung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG notariell vollzogen. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 11.01.2013.

Seit Dezember 2012 ist die LEG Immobilien AG bzw. LEG Immobilien GmbH mit 94,9% an der Rote Rose GmbH & Co. KG beteiligt.



## KONZERN- STEUERUNG

Die Konzernsteuerung im LEG Konzern basiert auf einem kennzahlenorientierten Steuerungskonzept. Wesentliches Instrument ist dabei der Planungsprozess. Hierbei handelt es sich um einen integrierten Planungsprozess, der auf IFRS aufbaut. Ergebnis dieses Planungsprozesses ist eine rollierende 5-Jahres-Planung bestehend aus Gesamtergebnisrechnung, Bilanz- sowie Cashflow-Rechnung. Der gesamte Prozess basiert auf einer objekt-, personen- und projektscharfen Detailplanung. Im Rahmen des Forecast-Prozesses wird die aktuelle Jahresplanung in regelmäßigen Abständen auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung überarbeitet und aktualisiert, um zu einer Hochrechnung des erwarteten Gesamtergebnisses für das laufende Geschäftsjahr zu gelangen. Auf Basis dieser Vorausschau werden auf monatlicher Basis Cashflow-Projektionen zur Entwicklung der Liquiditätssituation erstellt. Dadurch werden frühzeitig mögliche finanzielle Risiken erkannt.

Monatlich und quartalsweise werden der Vorstand sowie die Bereichsleiter in Form eines standardisierten Berichtswesens in unterschiedlicher Form über den aktuellen Geschäftsverlauf informiert. Das Berichtswesen basiert auf einem IT-gestützten Konzern-Data-Warehouse, welches aus dem konzernweiten SAP-System gefüllt wird. Im Rahmen dieses regelmäßigen Berichtswesens werden die aktuellen Ist-Daten mit den Plan-Daten verglichen und Abweichungen analysiert sowie kommentiert. Dabei wird besonderer Wert auf die Abweichungen bei Frühindikatoren gelegt, die einen Ausblick auf die zukünftige Geschäftsentwicklung geben. Ergänzend zum monatlichen Berichtswesen finden einmal pro Monat auf verschiedenen Ebenen persönliche Gespräche statt, in denen die aktuellen Geschäftszahlen analysiert, Maßnahmen erarbeitet und deren Wirkung überprüft werden.

## GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND STRATEGIE

Die LEG ist ein fokussierter Bestandhalter von deutschen Wohnimmobilien mit einem konzentrierten Portfolio in den Kernregionen von NRW. Das Geschäftsmodell ist auf einen langfristigen, wertorientierten Ansatz ausgelegt, der die Interessen von Eigentümern und Kunden in Einklang bringt.

Wesentliche Elemente der Geschäftsstrategie sind dabei:

- Optimierte kaufmännische und technische Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes
- Aktives Schließen der Lücke zwischen Ist- und Marktmieten
- Steigerung der Mieterlöse durch weitere Reduzierung der Leerstände
- Wachstum durch Akquisition vor allem in den Kernregionen
- Weitere Erhöhung der Kundenzufriedenheit
- Weitere Verbesserung der Kostenbasis
- Entwicklung von Dienstleistungen, die Mehrwert für die Mieter bringen

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Deutsche Wirtschaft setzt Wachstumskurs in schwierigem Umfeld fort

Auch in 2012, das erneut geprägt war von der europäischen Staatsverschuldungskrise, zeigte sich die deutsche Volkswirtschaft weiterhin sehr widerstandsfähig. Trotz Abschwächungstendenzen ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2012 preisbereinigt um 0,7 % auf 2.645 Mrd. € gegenüber 2011 gestiegen, während für die Eurozone (EU 17) insgesamt von einem Rückgang um 0,4 % ausgegangen wird (Statistisches Bundesamt). Ein leichter Rückgang des BIP im Schlussquartal 2012 um -0,4 % wird von den führenden Wirtschaftsinstituten als vorübergehend eingestuft, da bereits 2013 wieder mit einem Anstieg gerechnet wird.

Besonders positiv auf die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts haben sich die um 0,6 % gestiegenen Konsumausgaben und der um 1,1 % gestiegene Außenbeitrag ausgewirkt (Statistisches Bundesamt). Die gestiegenen Konsumausgaben werden durch einen Anstieg der Arbeitnehmerentgelte je Arbeitnehmer um 2,4 % begünstigt, was oberhalb der Inflationsrate von 2 % lag und somit zu moderaten Reallohnsteigerungen von 0,4 % geführt hat.

In Nordrhein-Westfalen blieb die wirtschaftliche Entwicklung in 2012 weiter auf ihrem Wachstumspfad. Die letzte veröffentlichte Statistik des Statistischen Landesamts in NRW wies für das erste Halbjahr 2012 ein Wachstum des BIP von 0,8 % aus.

Auch der Arbeitsmarkt hat sich weiter positiv entwickelt. In 2012 waren 1,0 % mehr Personen erwerbstätig als noch 2011 und damit erreichte die Erwerbsquote im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Die Arbeitslosenquote betrug in 2012 6,8 % und liegt damit weiter unter dem Durchschnitt (10,5 %) in der Eurozone (EU 27). In NRW lag die Arbeitslosenquote bei steigender Beschäftigtenzahl bei 7,9 % (Jahresdurchschnitt: 8,1 %), was signifikant unter dem Niveau von 12 % in 2005 liegt und damit die deutlich positive Grundtendenz aufzeigt.

Neben der international wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur profitiert Deutschland von der vergleichsweise soliden Verschuldungssituation der öffentlichen Haushalte. Die Bruttoverschuldung betrug in Deutschland 2012 81,7 % des Bruttoinlandsproduktes, was deutlich unter

dem EU-Durchschnitt liegt (Eurozone 92,9 %). Dies spiegelt sich in den historisch niedrigen Renditen für deutsche Staatsanleihen wider. Auch der deutsche Immobiliensektor profitiert von dem durch die Niedrigzinspolitik der EZB induzierten niedrigen Zinsniveau mit in 2012 durchschnittlich weiter vergünstigten Finanzierungsbedingungen.

So hat sich, unterstützt durch das niedrige Zinsniveau, der Preisanstieg für Wohnimmobilien der vergangenen Jahre in 2012 fortgesetzt und an Breite gewonnen. Dies zeigt u. a. die Entwicklung verschiedener Preisindizes. So erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien in 2012 gegenüber 2011, auf Basis der Daten von 125 Städten, lt. der Deutschen Bundesbank um 5,25 %. Damit war der Preisanstieg nahezu genauso hoch wie in 2011 (5,5 %). Mit rd. 7 % erhöhten sich in 2012 die Preise für Eigentumswohnungen in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern. Dies ist ein Beleg für die Wanderungstendenzen in die Ballungsräume. Die günstige Angebots-/Nachfrage-Konstellation insbesondere in den Städten wirkte sich auch auf den Mietmarkt aus. So stiegen die Mieten lt. der BulwienGesa AG in den 125 größten Städten für Neubauwohnungen um 4,75 % und nach Wiedervermietung um 3,5 %.

Diese positiven konjunkturellen Rahmendaten lösen eine verstärkte Wanderungsbewegung nach Deutschland aus. In 2012 war der Saldo aus Zu- und Abwanderungen im dritten Jahr in Folge positiv und betrug rd. 340.000 Personen. Da dieser Wert auch über dem Saldo aus Geburten und Sterbefällen lag, wächst die Bevölkerung in Deutschland wieder und beträgt aktuell 82 Mio. Menschen. Neben den erwarteten positiven Implikationen für die weitere Entwicklung der Volkswirtschaft löst dies auch direkt positive Nachfrageeffekte nach Wohnraum aus und trägt so insgesamt zu einer weiteren Verbesserung der Nachfragesituation bei. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist NRW wesentlicher Profiteur dieser Entwicklung.

Für 2013 gehen die Prognosen weiter von einer moderaten Steigerung des Bruttoinlandsproduktes auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr aus. So erwartet die Bundesbank ein Wachstum von 0,4 % und der Internationale Währungsfonds in der jüngsten veröffentlichten Prognose ein Wachstum von 0,6 %. Dabei wird im Allge-

meinen davon ausgegangen, dass der Anstieg im zweiten Halbjahr über dem des ersten liegt. Das sich verbessernde Bild wird auch durch die jüngsten Daten des ifo-Geschäftsklimas untermauert, das sich seit dem vierten Quartal 2012 wieder deutlich verbessert hat. So lag der Index im Februar 2013 bei 107,4 Punkten gegenüber dem Tiefpunkt im Oktober 2012 von 100,1. Als Konjunkturstütze wirkt weiter der Konsum, der von Reallohnsteigerungen und einem robusten Konsumentenvertrauen begünstigt wird. Auf dem Arbeitsmarkt wird allgemein mit einer Stagnation oder einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote gerechnet (Bundesbank: 7,2 %).

## WOHNUNGSMARKT NRW

### Positive Nachfragetendenz sorgt für weitere steigende Mieten

Der Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen war auch im Jahr 2012 geprägt durch den demografischen Wandel. Zwar stagniert die Einwohnerzahl des bevölkerungsreichsten Bundeslandes bei rund 17,84 Mio., jedoch steigt die Anzahl der Haushalte (Statistisches Landesamt), als der wichtigste Nachfragetreiber, aufgrund der anhaltenden Haushaltsverkleinerungen weiterhin stetig (2011: +0,6 % gegenüber 2010). Das Statistische Landesamt in NRW rechnet in einer Langfristprognose mit einem landesweiten Anstieg der Haushalte von 2009 bis 2030 um 2,9 %. Insgesamt gibt es eine hohe Heterogenität der einzelnen Teilmärkte. So wird für die Rheinschiene mit Städten wie Köln und Bonn ein Haushaltswachstum von 10 % prognostiziert. Auch für Düsseldorf, die Kreise Rhein-Sieg, Neuss, Kleve und Heinsberg werden deutliche Zuwächse um 5 % bis 10 % erwartet. Ebenso für die Universitätsstädte Münster und Paderborn sind die Prognosen unvermindert deutlich positiv. Haushaltsrückgänge werden dagegen für die ostwestfälischen Kreise Herford und Lippstadt sowie für Remscheid und Hagen erwartet.

Insgesamt jedoch hat sich die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere im Niedrigpreissegment – stabil entwickelt und somit auch das Mietpreisniveau nochmals ansteigen lassen.

### Wohnungsangebot

Aus Sicht der Wohnungs Vermieter haben sich die regionalen Wohnungsmärkte in NRW positiv entwickelt. Bis auf wenige Ausnahmen (Kreise Lippe und Herford) erhöhten sich in allen Städten und Landkreisen die durchschnittlichen Angebotsmieten. Während die Ursache in den Wachstumsregionen im knappen Wohnungsangebot und der generell hohen Nachfrage zu sehen ist, liegen die Gründe in den stabilen oder schwächeren Teilmärkten in der konkurrierenden Nachfrage von Familien, Studenten und Rentnern nach bezahlbarem Wohnraum (vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2012). So stiegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in 2012 auf 6,56 € pro qm (InWIS Forschung & Beratung GmbH: NRW Mietwohnungsmarkt 2012). In den beiden Top-Standorten Köln und Düsseldorf betrug die Durchschnittsmiete 9,17 bzw. 9,22 € pro qm. Dem gegenüber stehen Standorte, die günstigen bis sehr günstigen Wohnraum zu deutlich unter

5 € pro qm anbieten. Hierzu zählen die Ruhrgebietsstädte Gelsenkirchen und Herne sowie die Landkreise Höxter und Hochsauerlandkreis (LBS Wohnungsmarkt-Presskonferenz 27.09.2012).

Das Angebot an günstigem Wohnraum wird vor allem in den Top-Standorten entlang der Rheinschiene sowie den attraktiven Universitätsstandorten Münster und Aachen knapp. Verstärkt wird dieser Trend durch den anhaltenden Rückgang öffentlich geförderten Wohnraums. Waren im Jahr 2007 noch rund 10 % (854.000) der Geschosswohnungen in NRW öffentlich gefördert, so sank diese Zahl in 2011 auf rund 656.000 (InWIS Forschung & Beratung GmbH: NRW Mietwohnungsmarkt 2012).

Die weiterhin auf vergleichsweise niedrigem Niveau befindliche Zahl der Baufertigstellungen unterstützt in den nachgefragten Teilmärkten den Nachfrageüberhang. So wurden im Jahr 2012 mit 36.000 fertiggestellten Wohneinheiten segmentübergreifend zwar wieder mehr Gebäude errichtet als zu Beginn der Finanzmarktkrise (2009: 32.000 Wohnungen), jedoch liegt dieser Wert um rund ein Drittel unterhalb der Anzahl des Jahres 2004 (57.000 Einheiten). Der Anteil des Geschosswohnungsbaus beträgt rund 47 % – mit leicht steigender Tendenz. Für 2013 wird mit einem leichten Wachstum auf 38.000 Wohnungen gerechnet.

### **Wohnungsnachfrage**

Die Nachfrage nach Wohnraum erhöht sich im aktuellen soziodemografischen Umfeld, wo eine verstärkte Entwicklung zu Einpersonenhaushalten oder Zuwanderungsgewinne zu verzeichnen sind. Der allgemein gültige Makrotrend zur Singularisierung der Haushalte lässt sich besonders in den prosperierenden Metropolen Düsseldorf, Köln, Bonn, Münster und Aachen beobachten. In diesen Städten wächst jedoch nicht nur die Zahl der Haushalte, sondern aufgrund massiver Wanderungsgewinne auch die Bevölkerung insgesamt, so dass mit einer weiteren Nachfrageerhöhung zu rechnen ist. Insbesondere preiswerter Wohnraum für Hartz IV-Empfänger, Studenten und Rentner wird an den gefragten Standorten zunehmend knapp, so dass Marktexperten in diesem Segment bereits heute Anspannungstendenzen erkennen (LBS Wohnungsmarkt-Presskonferenz 27.09.2012).

Regional betrachtet entwickelt sich die Nachfrage sehr unterschiedlich. Jedoch ist bereits heute zu beobachten, dass durch den zunehmenden

Anstieg älterer Haushalte veränderte Ansprüche in Punkto Erreichbarkeit und Infrastruktur an den Wohnstandort entstehen. Die strukturelle Verschiebung von Nachfrage insbesondere bei jüngeren und älteren Menschen von den ländlichen Regionen in die Städte lässt auf der einen Seite einen Preisdruck im Eigenheimsegment in ländlichen Regionen entstehen, während kleinere, preisgünstige Mietwohnungen – zumal in gut erschlossenen oder urbanen Lagen – verstärkt nachgefragt werden, mit entsprechend positiven Implikationen für die Mietentwicklung. Aber selbst in Regionen ohne allgemeine Wohnraumknappheit wird es infolge des geringen Mehrfamilienhausanteils zu Nachfrageüberhängen im Mietwohnungssektor kommen, da marktgerechte Angebote auch hier zunehmend knapper werden (vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht 2012).

Interessant zu beobachten ist, dass der negative natürliche Bevölkerungssaldo der letzten Jahre in Nordrhein-Westfalen bereits im Jahr 2011 durch massive Zuwanderungsgewinne aus dem europäischen Ausland fast kompensiert werden konnte. So sind im Jahr 2011 rund 43.000 Personen nach Nordrhein-Westfalen gezogen. Profitieren konnten hiervon, nach Angaben des Statistischen Bundesamts, neben den gefragten Städten Köln und Düsseldorf auch die Ruhrmetropolen Essen, Dortmund und Duisburg sowie die ländlichen Kreise Märkischer Kreis, Borken und Kleve (Der SPIEGEL, 4/2013/Statistisches Bundesamt/Goethe-Institut).

### **In den Städten setzt sich der positive Trend bei den Mieten fort**

Der bereits im Vorjahr erkennbare Preisanstieg bei den Mieten hat sich 2012 noch einmal deutlich stärker ausgeprägt. Die Auswertung der Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH belegt die Erhöhung der Angebotsmieten in fast ganz NRW im vergangenen Jahr. Der durchschnittliche Angebotsmietpreis von 6,56 € pro qm liegt leicht über dem Vorjahresniveau von 6,44 € pro qm (+1,8 %). Die höchsten Angebotsmieten pro qm waren dabei in Düsseldorf mit 9,22 €, Köln (9,17 €), Münster (8,64 €) und Bonn (8,60 €) zu beobachten. Die niedrigsten Angebotsmieten finden sich im Kreis Höxter (4,36 €), dem Hochsauerlandkreis (4,68 €) sowie in den Städten Gelsenkirchen (4,82 €) und Herne (4,97 €)

## TRANSAKTIONS- MARKT

(InWIS Forschung & Beratung GmbH: NRW Mietwohnungsmarkt 2012).

Die anhaltende Attraktivität der rheinischen Wohnungsmärkte zeigt sich im fortgesetzten Preisanstieg, welcher trotz des hohen Ausgangsniveaus stattgefunden hat. Der Hochschulstandort Aachen verzeichnete mit einem Zuwachs der Angebotspreise um 6,4% die höchste Preissteigerung vor Düsseldorf (+5,1%) und Bonn (+5,0%). Der durchschnittliche Angebotsmietpreis in Köln stieg um 3,7%. Seit 2008 sind die durchschnittlichen Angebotsmieten in Düsseldorf um 18% gestiegen, in Köln seit 2009 um rund 10% (vgl. Jones Lang LaSalle: on.point Residential City Profile Düsseldorf und Köln, 2013). Die Metropolen im Ruhrgebiet konnten ebenfalls vom Preisaufschwung profitieren: Bochum (+2,7%), Dortmund (+2,4%) und Essen (+2,1%) legten in 2012 deutlich zu. Allerdings ist dort eine stärkere Differenzierung der Angebotspreise nach Mikrolagen zu beobachten, welche das Nord-Süd-Gefälle widerspiegelt: begehrte Mikrolagen im Süden der Städte und weniger nachgefragte Quartiere im Norden. Die Entwicklung der Angebotsmieten 2012 verdeutlicht die teilweise schwierigen Marktbedingungen in einigen ländlichen Regionen. So sanken die Mieten in den Kreisen Herford und Lippe vom ohnehin niedrigen Niveau (rund 5 €/pro qm) um 0,6%.

Die LEG weist zum Jahresende 2012 einen durchschnittlichen Mietzins von 4,86 €/pro qm aus und bleibt damit ein wichtiger Vermieter von preiswertem Wohnraum für alle Zielgruppen.

### Preise steigen in vielen Metropolen stärker als die Mieten

Die positive fundamentale Entwicklung spiegelt sich in der Analyse der Angebotskaufpreise wider. Inflationsbefürchtungen und die Rückkehr zu soliden Kapitalanlagen haben zu einem verstärkten Investment in die Asset-Klasse Wohnen geführt. Demzufolge sind auch die Wohnungspreise zum Teil deutlich gestiegen. Den größten Anstieg bei den mittleren Angebotspreisen für Eigentumswohnungen verzeichnen Aachen (plus 7,7%) und Düsseldorf (plus 6,4%). Im Mehrfamilienhaussegment ist der Positivtrend weniger ausgeprägt: Im attraktivsten Teilmarkt Düsseldorf stagnierten die Durchschnittspreise bei gut 1.500 €/pro qm. Die größte Preissteigerung in diesem Segment hat der Standort Gelsenkirchen zu verzeichnen, allerdings ist der Anstieg um 5,3% auch auf das niedrige Niveau von aktuell rund 540 €/pro qm zurückzuführen.

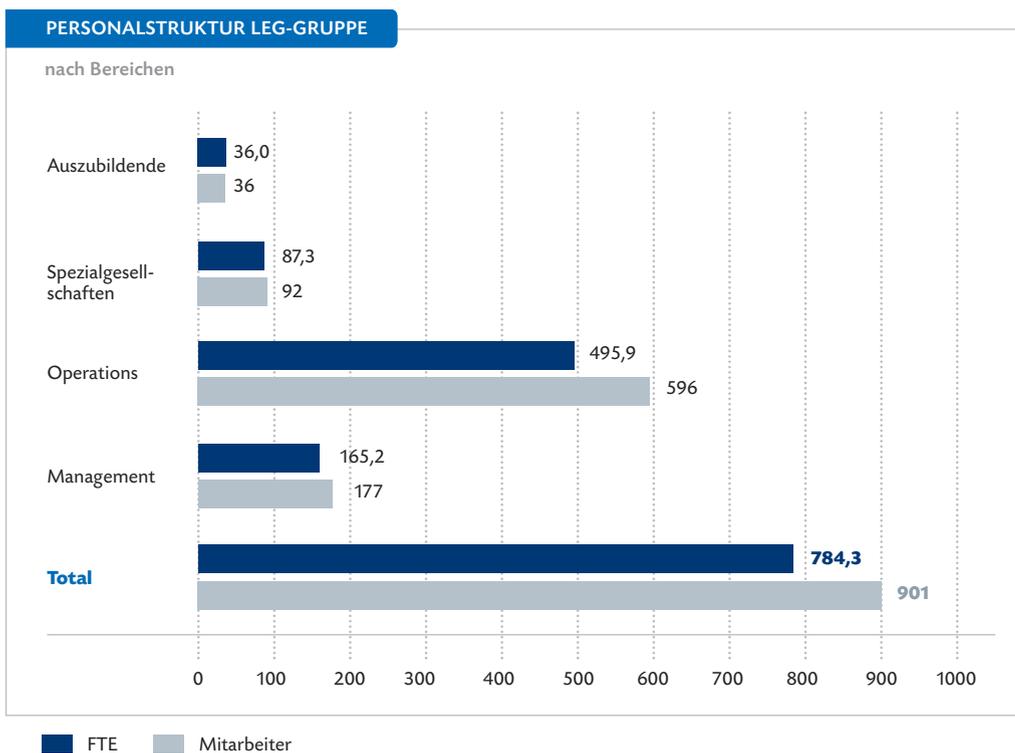
Das Investitionsvolumen im Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien-Portfolios in Deutschland erreichte im Jahr 2012 den höchsten Stand seit der Finanzkrise 2007. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen für Wohnpakete und Wohnanlagen im Investmentjahr 2012 nach CBRE-Statistiken bei rund 11,25 Mrd. €, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 84% entspricht. Das Gesamtvolumen verteilte sich dabei auf 197 registrierte Portfoliotransaktionen mit mehr als 204.000 Wohneinheiten. Der durchschnittliche Kaufpreis der Transaktionen betrug knapp 870 €/pro qm. Ein Charakteristikum für den deutschen Transaktionsmarkt 2012 stellte der Verkauf sehr großer Wohnpakete an institutionelle Investoren dar. So wurden insgesamt fünf Großportfolios mit jeweils 10.000 und mehr Einheiten veräußert.

Auch in NRW zeigte sich eine weitere Belegung des Transaktionsmarktes. Ausgehend vom Tiefpunkt in 2009 mit einem Transaktionsvolumen von 0,55 Mrd. € stiegen die Umsätze in den letzten Jahren wieder. In 2012 wurden in NRW ca. 18.000 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von rund einer Mrd. € gehandelt, was einem Anteil von rund 9% des deutschlandweiten Investitionsvolumens entspricht. Das Fehlen von Großtransaktionen mit über 10.000 Einheiten, die eine sehr volatile Größe darstellen, machte sich hierbei in der relativen Betrachtung bemerkbar. Die durchschnittliche Transaktionsgröße lag in 2012 bei 300 Einheiten.

## MITARBEITER

Der Erfolg der LEG beruht wesentlich darauf, dass engagierte Mitarbeiter in einem motivierenden Arbeitsumfeld agieren.

täten, wie zum Beispiel des Führungskräfte-Coachings, der kollegialen Beratung oder des Management-Trainings-Programms.



Bei der Umsetzung der Personalstrategie ist die Personalentwicklung ein unverzichtbarer Beitrag, indem die Personalqualität durch zielgerichtete Qualifizierung systematisch gesteigert wird. Grundlage hierfür bildet ein jährlich geführtes Gespräch, bei dem der Qualifizierungsbedarf im Dialog zwischen Mitarbeiter und Führungskraft besprochen wird und bedarfsorientiert Maßnahmen vereinbart werden.

Für Mitarbeiter mit ausgeprägtem Potenzial zur Übernahme erweiterter Verantwortungsbereiche besteht darüber hinaus die Möglichkeit, an Orientierungszentren teilzunehmen, um im Anschluss durch individuelle Personalentwicklungspläne systematisch gefördert zu werden.

Ein besonderer Fokus der Personalentwicklungsaktivitäten der LEG liegt auf der Führungskräfte-Nachwuchsförderung und der Sicherung der Managementqualität. Dabei bilden die LEG-Führungsgrundsätze die Basis sämtlicher Aktivi-

Mitarbeiter mit Potenzial zur Übernahme von Führungsverantwortung werden durch ein Assessment Center gezielt identifiziert und im Rahmen eines Leadership-Development Programms in ihren Führungskompetenzen systematisch weiterentwickelt. Ein besonderer Anspruch des Programms besteht in der ausgeprägten Praxisorientierung der Qualifizierung, die durch begleitete Projektarbeit und ein Mentoren-Programm sichergestellt wird.

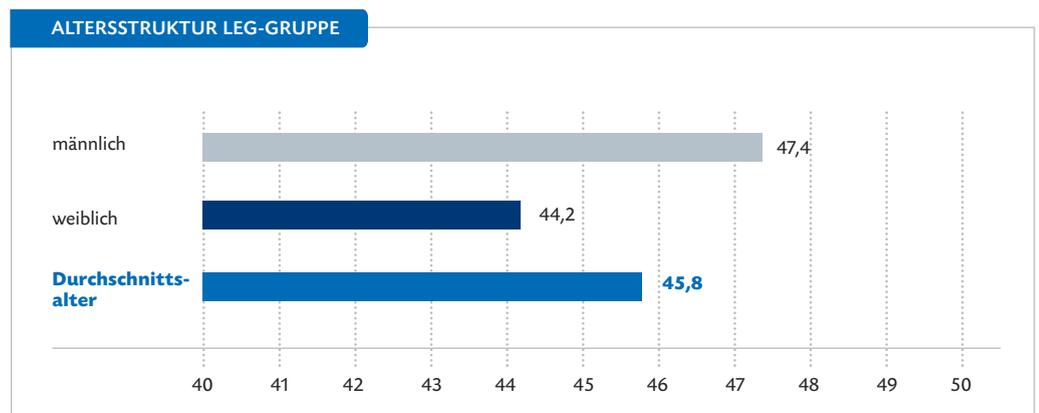
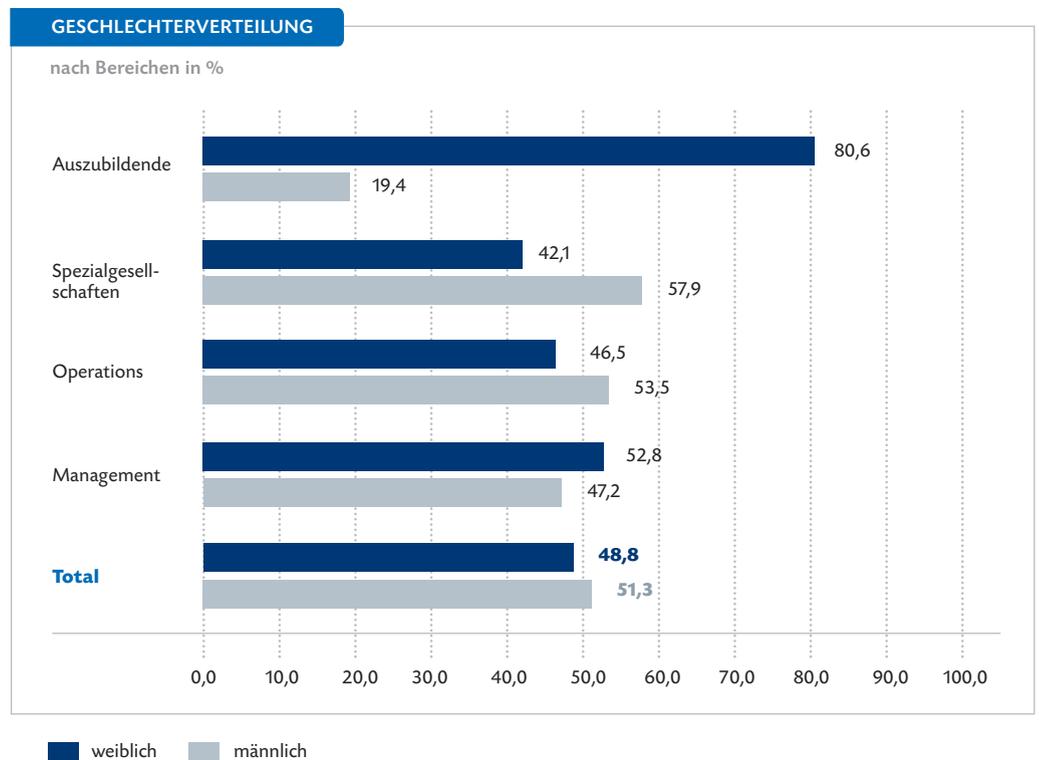
Ein weiterer Schwerpunkt der Personalentwicklung ist die Sicherstellung von Mitarbeiterzufriedenheit und nachhaltiger Personalbindung. Dabei ist ein wesentliches Element ein systematisches Gesundheitsmanagement, das, neben den klassischen Maßnahmen zur Gesundheitsvorsorge, durch spezielle Angebote im Bereich Familien-Services zu einer optimalen Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben beiträgt.

Eine besonders wichtige Zielgruppe der Per-

sonalentwicklung der LEG bilden die Auszubildenden. Unter dem Motto „LEG dich ins Zeug – Dein Weg zum Immobilienprofi“ wurde von Auszubildenden ein eigenes Ausbildungsleitbild entwickelt, das die Anforderungen von jungen Leuten an Qualifizierung in besonderer Weise

berücksichtigt. Dazu gehören zum Beispiel die Mitarbeit in Projekten.

Konsequent verfolgt die LEG somit ihre Strategie, ihren Nachwuchs an qualifizierten Mitarbeitern und Führungskräften aus eigenen Reihen zu fördern und zu entwickeln.



## LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Zum Bilanzstichtag verfügt die LEG Immobilien AG über ein Portfolio von 90.926 Wohnungen, 986 Gewerbeeinheiten und 21.596 Garagen bzw. Stellplätzen.

Die Entwicklung des Immobilienbestandes ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Reduktion von Leerständen und der Anpassung von Ist-Mieten an die Marktmieten.

Das Mietniveau der LEG-Gruppe konnte von 4,79 € zum 31. Dezember 2011 auf 4,86 € zum 31. Dezember 2012 und somit um ca. 1,5 % gesteigert werden. Ein im Vergleich zu den Vor-

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENBESTANDES					
Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung	in %
	Wohnen	90.926	89.870	1.056	1,2
	Gewerbe	986	988	-2	-0,2
Anzahl Mieteinheiten	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>91.912</b>	<b>90.858</b>	<b>1.054</b>	<b>1,2</b>
	Parken	21.596	21.071	525	2,5
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>113.508</b>	<b>111.929</b>	<b>1.579</b>	<b>1,4</b>
	Wohnen	5.844.367	5.786.712	57.654	1,0
vermietbare Fläche	Gewerbe	193.420	194.315	-894	-0,5
	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>6.037.787</b>	<b>5.981.027</b>	<b>56.760</b>	<b>0,9</b>
	Wohnen	4,86	4,79	0,07	1,5
Istmiete in €/qm	Gewerbe	7,68	7,68	0,00	0,1
	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>4,94</b>	<b>4,88</b>	<b>0,06</b>	<b>1,3</b>
	Wohnen	2.860	3.219	-359	-11,2
Anzahl Leerstände	Gewerbe	130	113	17	15,0
	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>2.990</b>	<b>3.332</b>	<b>-342</b>	<b>-10,3</b>
	Wohnen	3,1	3,6	-0,4	-12,1
Leerstände in %	Gewerbe	13,2	11,5	1,6	14,2
	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>3,3</b>	<b>3,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>-11,3</b>

Die Veränderung des Immobilienbestandes ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zukauf von Beständen in Bocholt sowie aus einem moderaten Abverkauf von Wohnungen, wozu u. a. verbliebene Privatisierungsbestände aus der Vergangenheit gehören. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden keine weiteren Verwaltungseinheiten für die Mieterprivatisierung entwickelt.

Zum 01.12.2012 bzw. 01.03.2013 wurden in Bocholt insgesamt 1.244 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 71.689 qm Wohn- und Nutzfläche erworben. Im Rahmen der selektiven Akquisitionsstrategie der LEG wurde so das bestehende Portfolio von rd. 220 Wohnungen an einem starken und potenzialreichen Markt im westlichen Münsterland sinnvoll ergänzt. Neben dem Synergiepotenzial mit dem bestehenden Portfolio besteht zusätzliches Wertsteigerungspotenzial aus der

Jahren unterdurchschnittliches Wachstum ist im Wesentlichen auf Sonderfaktoren zurückzuführen. Die Verschiebung von Mieterhöhungen im Zusammenhang mit einem neuen Mietspiegel in Münster lassen positive Nachholeffekte in 2013 erwarten. Weiterhin mussten aufgrund der im gesamten Konzern durchgeführten Refinanzierungsmaßnahmen bei den öffentlich geförderten Wohnungen die Zinsvorteile mietpreissenkend an die Mieter weitergegeben werden, so dass unter Berücksichtigung dieser Faktoren die Steigerung der Ist-Mieten sehr zufriedenstellend verlaufen ist. Da die Refinanzierung der einzelnen Konzerngesellschaften bis Ende 2012 weitestgehend abgeschlossen werden konnte, wird sich dieser Effekt in den kommenden Jahren kaum mehr auswirken.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote aller Wohneinheiten der LEG-Gruppe konnte im

## SOZIALCHARTA

Geschäftsjahr 2012 auf einen sehr guten Wert von 3,1 % verbessert werden. Der Abbau auf 2.860 Leerstände zum 31.12.2012 konnte trotz der ressourcenbelastenden Vorbereitungen auf den Börsengang und der Umstellung auf ein neues ERP-System erreicht werden und zeigt die sehr gute Vermietungsperformance im Geschäftsjahr 2012. Hier wirken sich u. a. die individuellen Konzepte aus, die an Leerstandsschwerpunkten im Rahmen der sog. „Settlement-Meetings“ entwickelt wurden. Aber auch die Spezialisierung der Mitarbeiter sowie die Fertigstellung von Großmaßnahmen und damit der Abbau von maßnahmenbedingtem Leerstand haben einen großen Anteil an diesem positiven Ergebnis.

Die LEG-Gruppe hat auch im zurückliegenden Geschäftsjahr unter Beachtung und Berücksichtigung der Sozialcharta-Vorgaben gezielt in ihre Bestände investiert. Die Gesamtinvestitionen fielen mit ca. 77 Mio. € um ca. 5 Mio. € niedriger aus als im Vorjahr. Die durchschnittlichen Investitionen pro qm Wohn- und Nutzfläche (ohne Ankauf Bocholt) belaufen sich somit auf ca. 12,90 € und liegen weiterhin über den in der Sozialcharta festgelegten 12,50 € pro qm. Durch die weitere Optimierung des zentralen Einkaufs und eine bedarfsgerechte Investitionsteuerung konnte ein Großteil der Investitionen in wertverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden, so dass die Aktivierungsquote auf ca. 54 % bzw. 41,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2012 gesteigert werden konnte.

### Sozialcharta

Im Rahmen des Verkaufs der LEG-Gruppe an die Lancaster GmbH & Co. KG (der heutigen LEG Immobilien AG) wurde eine umfangreiche Sozialcharta mit weitreichenden und teilweise strafbewährten Schutzbestimmungen für einen Zeitraum von zehn Jahren (29.08.2008 – 28.08.2018) zu Gunsten von Mietern und Mitarbeitern der gesamten LEG-Gruppe vereinbart.

Diese Schutzbestimmungen umfassen u. a. Regelungen zu:

#### ■ Mieterschutz

- 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 Bericht erstellt, anhand dessen das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen die Einhaltung der Sozialcharta kontrolliert. Dieser Bericht unterliegt einer jährlichen Prüfung durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Der Sozialchartabericht 2011, der in 2012 erstellt wurde, ist mit einem uneingeschränkten Prüfungsurteil versehen worden.

Die Regelungen und Schutzbestimmungen sind auf der Homepage unter [www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de) im Wortlaut nachzulesen.

Der Börsengang der LEG Immobilien AG tangiert die Schutzbestimmungen nicht. Sämtliche Schutzbestimmungen, einschließlich aller Arbeitnehmerschutzrechte, gelten vollumfänglich weiter.

#### **GWN, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH**

Im Geschäftsanteilskauf und Übernahmevertrag bzgl. der GWN-Anteile vom 14.12.2001 wurde mit dem Veräußerer Bundeseisenbahnvermögen eine Sozialcharta vereinbart. Die Laufzeit dieser Sozialcharta erstreckte sich über zehn Jahre. Unabhängig hiervon gilt unverändert fort, dass die GWN, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH als – ehemalige – Eisenbahnwohnungsgesellschaft als betriebliche Sozialeinrichtung nach vom Bundeseisenbahnvermögen festzulegenden Grundsätzen weiterzuführen ist. Dies bedeutet: Der Wohnungsbestand dient nach wie vor vorrangig der Bereitstellung adäquaten und preisgünstigen Wohnraumes für Eisenbahner und ihre Familien. Diesen Vorgaben wird Rechnung getragen. Dies wird auch jährlich von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen Prüfung überprüft.

#### **Ankauf von Beständen der GAGFAH**

Die LEG Wohnen Bocholt GmbH, eine 100 %-Tochter der LEG-Gruppe, hat mit Kaufvertrag von 19. Oktober 2012 1.244 Wohnungen in

Bocholt von der GAGFAH S.A. erworben. Dieser Bestand unterliegt dem Sozialchartaschutz der GAGFAH. Er gilt bis zum 03.01.2017, ist strafbewährt und wurde von der LEG Wohnen Bocholt GmbH vollumfänglich übernommen. Die Schutzbestimmungen umfassen unter anderem Regelungen zu

- **Mieterschutz**
  - Kündigungsschutz
  - Spezieller Kündigungsschutz für ältere Mieter
  - Bestandsschutz Mietereinbauten für Bestandsmieter
  - Limitierung von Mieterhöhungen
  - Ausschluss von Luxusmodernisierungen für Bestandsmieter
  - Veräußerungsbeschränkungen beim Wohnungsverkauf
  - Wirtschaftliche Beschränkungen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen

## DIVIDENDE

Die Dividende der LEG orientiert sich an der Entwicklung des FFO I (siehe Glossar). Dabei sollen grundsätzlich 65 % des FFO I des relevanten Geschäftsjahres an die Aktionäre in Form einer Dividende ausgeschüttet werden. Für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2012 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vorschlagen, dass bereits eine Anfangsdividende in Höhe von 0,41 € pro Aktie ausgeschüttet werden soll. Dies entspricht rund einem Viertel der strategischen Zielgröße, die ab dem Geschäftsjahr 2013 zum Tragen kommt. Damit profitieren unsere Aktionäre bereits vom abgelaufenen Geschäftsjahr, obwohl der IPO erst Anfang 2013 erfolgte.

## ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

### Ertragslage

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

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		
Mio. €	2012	2011
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	247,7	243,7
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,4	-0,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	120,3	11,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-1,8	-5,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	3,0	0,8
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-59,4	-66,6
Andere Erträge	1,7	0,9
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>310,1</b>	<b>183,8</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-195,6</b>	<b>-174,6</b>
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>114,5</b>	<b>9,2</b>
Steuern vom Einkommen vom Ertrag	-2,4	-24,3
<b>Konzernergebnis</b>	<b>112,1</b>	<b>-15,1</b>

Das operative Ergebnis (vor Steuern) im Berichtsjahr beträgt 310,1 Mio. € (2011: 183,8 Mio. €). Es wurde ein deutlich positives Konzernergebnis von 112,1 Mio. € (2011: Konzernergebnis von -15,1 Mio. €) erwirtschaftet.

Für die Segmentberichterstattung stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung für 2012 in verkürzter Form wie folgt dar:

**VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
NACH SEGMENTEN FÜR 2012**

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	495,8	6,4	-2,0	500,2
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-254,3	-1,4	3,2	-252,5
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>241,5</b>	<b>5,0</b>	<b>1,2</b>	<b>247,7</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,8	-0,6	0,0	-1,4
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	118,4	1,9	0,0	120,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,7	-2,5	0,0	-1,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-0,0	43,2	-40,2	3,0
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-50,6	-45,1	36,3	-59,4
Andere Erträge	1,4	0,3	0,0	1,7
<b>Segmentergebnis</b>	<b>310,6</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>310,1</b>

Das Segment Wohnen erzielte in 2012 ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 310,6 Mio. €. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 2,2 Mio. €.

Für das Geschäftsjahr 2011 stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung in verkürzter Form nach Segmenten wie folgt dar:

**VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
NACH SEGMENTEN FÜR 2011**

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	491,4	7,6	0,0	499,0
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-260,5	-6,1	11,3	-255,3
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>230,9</b>	<b>1,5</b>	<b>11,3</b>	<b>243,7</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	0,6	-1,1	0,1	-0,4
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	11,8	-0,8	0,0	11,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	3,9	-9,6	0,1	-5,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-0,1	51,2	-50,3	0,8
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-56,8	-48,9	39,1	-66,6
Andere Erträge	0,7	0,2	0,0	0,9
<b>Segmentergebnis</b>	<b>191,0</b>	<b>-7,5</b>	<b>0,3</b>	<b>183,8</b>

Das Segment Wohnen erzielte in 2011 ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 191,0 Mio. €. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von -7,5 Mio. €.

Der größte Erlösanteil des Segment Sonstiges sind die Erlöse aus Geschäftsbesorgungsverträgen der LEG Management GmbH mit Bestandsgesellschaften im Segment Wohnen. Die hieraus resultierenden Erlöse im Segment Sonstiges sowie die korrespondierenden 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 2012 wie folgt zusammen:

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. €	2012	2011
Bruttomieterlöse	495,7	497,6
davon: Nettokaltmiete	344,3	338,2
sonstige Erlöse	4,5	1,4
<b>Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (brutto)</b>	<b>500,2</b>	<b>499,0</b>
Bezogene Leistungen	-200,3	-212,7
Personalaufwand	-30,8	-28,5
Abschreibungen	-4,1	-3,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,3	-10,8
<b>Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung</b>	<b>-252,5</b>	<b>-255,3</b>
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>247,7</b>	<b>243,7</b>

Die LEG-Gruppe konnte in 2012 die Erlöse aus Vermietung & Verpachtung um 1,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren gestiegene Nettokaltmieten in Höhe von 344,3 Mio. € (2011: 338,2 Mio. €) sowie ein Abbau von Leerständen.

Eine geringere Umlagequote von Hausbewirtschaftungsaufwendungen des Abrechnungszeitraums 2011 führte dazu, dass die Bruttomieterlöse per Saldo gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgingen.

Der größte Teil der Umsatzerlöse aus Vermietung entfällt mit ca. 92 % aller Vertragsmieten auf

die Vermietung von Wohnungen (2011: 92 %). Erlöse aus Vermietung von Gewerbeflächen und Stellplätzen ergeben die verbleibenden ca. 8 % (2011: 8 %).

Im Zuge der SAP-Einführung sowie damit verbundener Organisationsumstellungen wurde ab dem Geschäftsjahr 2012 die Methode zur Funktionszuordnung von Raum- und IT-Kosten (sonstiger betrieblicher Aufwand) sowie Personalaufwand im Segment Sonstiges angepasst. Hierdurch erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr der dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zugeordnete Anteil.

Die LEG-Gruppe hat auch im zurückliegenden Geschäftsjahr unter Beachtung und Berücksichtigung der Sozialcharta-Vorgaben gezielt in ihre Bestände investiert. Die Gesamtinvestitionen fielen mit ca. 77 Mio. € um ca. 5 Mio. € niedriger aus als im Vorjahr. Die durchschnittlichen Investitionen pro qm Wohn- und Nutzfläche (ohne Ankauf Bocholt) liegen somit weiterhin über den in der Sozialcharta festgelegten 12,50 € pro qm. Durch die weitere Optimierung des zentralen Einkaufs und eine bedarfsgerechte Investitionssteuerung konnte ein größerer Teil in wertsteigernden Maßnahmen durchgeführt werden. Die Aktivierungsquote stieg somit auf ca. 54 % bzw. ca. 41,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2012 (2011: ca. 51 % bzw. ca. 41,4 Mio. €).

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENBESTANDS		
Mio. €	2012	2011
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	35,4	40,5
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	41,5	41,4
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>76,9</b>	<b>81,9</b>
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	5,97	5,98
<b>Durchschnittliche Investitionen (€ je qm)</b>	<b>12,9</b>	<b>13,7</b>

### Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich in 2012 wie folgt zusammen:

ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN		
Mio. €	2012	2011
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13,4	16,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-13,9	-15,4
Umsatzkosten von veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	-1,7
<b>Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,4</b>

Aufgrund von Portfoliobereinigungen wurden auch in 2012 in geringem Umfang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Die LEG-Gruppe konnte diese Veräußerungsobjekte nahe dem Buchwert verkaufen.

Personaleinsparungen im Vertriebsbereich führten zu einem Rückgang der Umsatzkosten zur Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sank somit im Vergleich zu 2011 um ca. 1,0 Mio. € auf -1,4 Mio. €.

### Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert beträgt 120,3 Mio. € in 2012 (2011: 11,0 Mio. €). Gestiegene Kaltmieten, das günstige Marktumfeld, ein Abbau der Leerstände sowie ein um 0,09 Prozentpunkte auf 6,06 % gesunkener Diskontierungszins waren die wesentlichen Faktoren, die zum Anstieg der beizulegenden Zeitwerte in 2012 beitrugen.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl.

IFRS 5-Objekten) je qm beträgt 789 € ohne den Ankauf des Portfolios Bocholt (790 € Gesamt) zum 31.12.2012 (2011: 765 €). Im Geschäftsjahr 2012 wurde somit ein Wertanstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 3,2 % bezogen auf den Wert in € je qm (ohne Ankauf Bocholt, 3,3 % Gesamt) realisiert. Seit dem 01.01.2010 ist ein Wertanstieg von 6,3 % bezogen auf den Wert in € je qm (ohne Ankauf Bocholt, 6,4 % Gesamt) zu verzeichnen; dies entspricht durchschnittlich (CAGR) 2,0 % (ohne Ankauf Bocholt, 2,1 % Gesamt) p. a.

### Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien setzte sich in 2012 wie folgt zusammen:

ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN		
Mio. €	2012	2011
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	7,6	19,6
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-6,9	-19,9
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-2,5	-5,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>-1,8</b>	<b>-5,6</b>

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Development Sparte wurde in 2012 fortgesetzt. Der zum 31. Dezember 2012 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 16,3 Mio. €, davon 11,8 Mio. € Grundstücke in der Erschließung.

Das abnehmende Gesamtvolumen des Veräußerungsgeschäfts und die fortschreitende Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen führten zu einem Rückgang der Aufwendungen für bezogene Leistungen in 2012. Weiterhin wurde für Risiken von zum 31. Dezember 2012 im Bestand befindlichen Vorratsimmobilien bereits in den Vorjahren bilanziell Vorsorge geleistet. Beide Effekte führten zu einem Rückgang der Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien in 2012.

### Ergebnis aus sonstigen Leistungen

SONSTIGE LEISTUNGEN		
Mio. €	2012	2011
Erlöse aus sonstigen Leistungen	14,3	12,4
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-11,3	-11,6
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>3,0</b>	<b>0,8</b>

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

In 2012 wurde ein Grundstückskaufvertrag eines ursprünglich zu Erschließungszwecken erworbenen Objekts rückabgewickelt. Der ursprüngliche Kaufpreis von 2,9 Mio. € wurde vollständig rückerstattet. Auf das Objekt war in der Zwischenzeit eine Wertberichtigung in Höhe von 0,5 Mio. € erfasst worden, die im Zuge der Rückabwicklung aufgelöst werden konnte. Aus diesem einmaligen Sachverhalt wurde in 2012 ein positiver Ergebnisbeitrag in Höhe von 0,5 Mio. € erzielt.

Insbesondere im Fremdverwaltungsgeschäft zeigten sich zunehmend negative Ertragsperspektiven. Auch vor diesem Hintergrund erfolgte der Verkauf der Gesellschaft LEG Betreuung von Wohneigentum GmbH zum 01. Januar 2012. Das Fremdverwaltungsvolumen in den übrigen Gesellschaften wurde in 2012 reduziert. Weiterhin wurden bestehende Betreuungs- und Verwaltungsverträge zum 31. Dezember 2012 zum Teil gekündigt.

### Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN		
Mio. €	2012	2011
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-39,7	-44,7
Personalaufwand	-17,0	-18,8
Bezogene Leistungen	-0,6	-2,2
Abschreibungen	-2,1	-0,9
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-59,4</b>	<b>-66,6</b>

Die unternehmensweiten Aktivitäten zur Vorbereitung des Börsengangs verursachten in 2012 höhere Beratungskosten. Der unmittelbar durch den Börsengang verursachte Anteil dieser Kosten in Höhe von 7,4 Mio. € wurde an die Mehrheits-eigner Saturea B.V. und Perry Luxco weiterbelastet. Die erstattungsbereinigten Beratungsaufwendungen lagen mit 28,0 Mio. € um 4,3 Mio. € über denen des Vorjahres.

Im Zuge der SAP-Einführung sowie damit verbundener Organisationsumstellungen wurde ab dem Geschäftsjahr 2012 die Methode zur Funktionszuordnung von Raum- und IT-Kosten sowie Personalaufwand angepasst, wodurch sich im Vergleich zum Vorjahr der dem Verwaltungsbereich zugeordnete Anteil reduzierte.

Auslaufende Aktivitäten zur Vereinheitlichung der System- und Organisationsstruktur führten in 2012 zu einem Rückgang der bezogenen Leistungen für IT-Dienstleistungen.

Die seit 2012 zur konzernweiten Planung und Steuerung genutzte SAP-Plattform wurde als immaterieller Vermögenswert aktiviert. Ein Großteil der aktivierten Kosten entstand in 2011, wodurch sich in 2012 die Abschreibungen entsprechend erhöhten.

### Finanzergebnis

Die LEG-Gruppe weist ein Finanzergebnis in Höhe von -195,6 Mio. € (2011: -174,6 Mio. €) aus. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

FINANZERGEBNIS		
Mio. €	2012	2011
Zinserträge	1,5	2,8
Zinsaufwendungen	-195,0	-175,0
<b>Zinsergebnis (netto)</b>	<b>-193,5</b>	<b>-172,2</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,6	1,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,4	2,9
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-3,1	-6,5
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-195,6</b>	<b>-174,6</b>

Im Rahmen der Refinanzierungen wurden in 2012 neue Darlehen in einer Größenordnung von 497,5 Mio. € zum 31. Dezember 2012 valutierend aufgenommen. Weitere 175,8 Mio. € flossen in

2012 aus bereits in 2011 abgeschlossenen Refinanzierungsgeschäften zu. Die neu abgeschlossenen Darlehen wurden im Wesentlichen zur vorzeitigen Rückführung bestehender Altdarlehen verwendet.

Die in 2012 abgeschlossenen Refinanzierungen beinhalten zum Teil Darlehensbeträge, die erst in 2013 valutiert werden. Aus diesem Grund wurden in 2012 Vorfälligkeitsentschädigungen abgegrenzt, was in hohem Maße zum starken Anstieg des Zinsaufwands gegenüber dem Vorjahr beitrug. Weiterhin lag das Refinanzierungsvolumen in 2012 über dem des Vorjahres, wodurch der Anstieg zusätzlich verstärkt wurde. Insgesamt belasteten die Vorfälligkeitsentschädigungen das Zinsergebnis (netto) mit 37,8 Mio. € um 23,9 Mio. € mehr als im Vorjahr.

Aufgrund der gesunkenen Zinssätze am Kapitalmarkt im Verlauf des Jahres 2012 konnte die gewichtete Durchschnittsverzinsung für die in 2012 abgeschlossenen Finanzierungen auf 3,39 % reduziert werden (2011: 4,02 %). Demgegenüber sind die mit den Banken vereinbarten Margen um 0,12 Prozentpunkte im Vergleich zu 2011 angestiegen. Diese Entwicklung erklärt sich insbesondere vor dem Hintergrund der Diskussionen um die regulatorischen Auswirkungen von Basel III auf die künftigen Eigenkapitalanforderungen der Banken.

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich auf 3,3 % bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 12 Jahren. Trotz des höheren Refinanzierungsvolumens verbesserte sich das unter anderem um Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte zahlungswirksame Zinsergebnis (netto) gegenüber 2011 um 7,3 Mio. €.

### 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 2012 wie folgt dar:

ERMITTLUNG DES FFO I, FFO II UND AFFO		
Mio. €	2012	2011
<b>Periodenergebnis nach IFRS</b>	<b>112,1</b>	<b>-15,1</b>
Zinserträge	-1,5	-2,8
Zinsaufwendungen	195,0	175,0
<b>Zinsergebnis (netto)</b>	<b>193,5</b>	<b>172,2</b>
Sonstige finanziellen Aufwendungen	2,1	2,4
Ertragsteuern	2,4	24,3
<b>EBIT</b>	<b>310,1</b>	<b>183,8</b>
Abschreibungen	8,6	6,6
<b>EBITDA</b>	<b>318,7</b>	<b>190,4</b>
Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-120,3	-11,0
Projektkosten mit Einmalcharakter	20,3	21,7
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	1,2	3,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,4	0,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1,8	5,6
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>223,1</b>	<b>210,6</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-90,1	-97,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern	3,5	-1,4
<b>FFO I (ohne Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>136,5</b>	<b>111,8</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,4	-0,4
<b>FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)</b>	<b>135,1</b>	<b>111,4</b>
Capex	-41,5	-41,4
<b>Capex-adjustiertes FFO I (AFFO)</b>	<b>95,0</b>	<b>70,4</b>

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) erhöht sich in 2012 von 111,8 Mio. € um 22,2 % auf 136,5 Mio. € im Wesentlichen aufgrund höherer Nettokaltmieten, geringeren Instandhaltungsaufwands und des niedrigeren zahlungswirksamen Zinsaufwands, ausgelöst durch die neuen Refinanzierungen in 2012.

**Vermögenslage (Verkürzte Bilanz)**

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

VERMÖGENSLAGE (VERKÜRZTE BILANZ)		
Mio. €	31.12. 2012	31.12. 2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.937,1	4.736,1
Andere langfristige Vermögenswerte	114,1	106,5
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.051,2</b>	<b>4.842,6</b>
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	50,7	61,6
Flüssige Mittel	133,7	81,8
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>184,4</b>	<b>143,4</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,2	2,4
<b>Summe Aktiva</b>	<b>5.237,8</b>	<b>4.998,4</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.085,5</b>	<b>2.145,9</b>
Finanzschulden (langfristig)	2.102,9	1.996,6
Andere langfristige Schulden	480,2	417,6
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>2.583,1</b>	<b>2.414,2</b>
Finanzschulden (kurzfristig)	396,8	310,0
Andere kurzfristige Schulden	172,4	118,3
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>569,2</b>	<b>428,3</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>5.237,8</b>	<b>4.998,4</b>

Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 5.237,8 Mio. € (2011: 4.998,4 Mio. €). Die LEG-Gruppe weist ein Konzernergebnis in Höhe von 112,1 Mio. € (2011: Konzernergebnis in Höhe von -15,1 Mio. €) aus.

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit 5.051,2 Mio. € die größte Bilanzposition. Den wesentlichen Vermögenswert der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 4.937,1 Mio. € per 31. Dezember 2012 (2011: 4.736,1 Mio. €) dar. Das ergibt zum 31. Dezember 2012 rechnerisch 94,3% der Bilanzsumme (2011: 94,8%).

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.085,5 Mio. € (2011: 2.145,9 Mio. €) sowie die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 2.499,7 Mio. € (2011: 2.306,6 Mio. €).

Negative Marktwerte auf derivative Finanzinstrumente und versicherungsmathematische

Verluste im Rahmen der Pensionsbewertung aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus trugen zu einem Rückgang des Eigenkapitals trotz positivem Konzernergebnis bei. Darüber hinaus wurden Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Saturea B.V. aus einem Anteilsverkauf in Höhe von 93,1 Mio. € durch Entnahme aus der Kapitalrücklage beglichen.

Der in 2012 gegenüber 2011 erfolgte Anstieg der finanziellen Verbindlichkeiten ist auf die durchgeführten Refinanzierungen sowie auf die Kaufpreisfinanzierung des akquirierten Bocholt-Portfolios zurückzuführen.

Die LEG-Gruppe weist insgesamt Rückstellungen in Höhe von 159,6 Mio. € (2011: 140,4 Mio. €) aus – davon für Steuern in Höhe von 0,1 Mio. € (2011: 0,1 Mio. €) und für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 127,3 Mio. € (2011: 103,0 Mio. €). Das historisch niedrige Zinsniveau führte zu einem Absinken des Kalkulationszinssatzes, wodurch sich die Pensionsrückstellungen erhöhten. Der zinsänderungsbedingte Anstieg ist erfolgsneutral im sonstigen Periodenergebnis (other comprehensive income) ausgewiesen.

**Net Asset Value (NAV)**

Eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl in der LEG-Gruppe stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 31. Dezember 2012 einen EPRA-NAV (der EPRA-NAV beinhaltet sowohl auf beherrschende als auch auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallende Anteile) in Höhe von 2.368,3 Mio. € aus.

EPRA-NAV		
Mio. €	2012	2011
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.085,5</b>	<b>2.145,9</b>
<b>Hinweis: Gesellschafterdarlehen in EK umzuwandeln</b>	<b>40,5</b>	<b>-</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	0,0	0,0
<b>NAV</b>	<b>2.085,5</b>	<b>2.145,9</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	89,7	30,3
Latente Steuern	193,1	208,2
<b>EPRA-NAV</b>	<b>2.368,3</b>	<b>2.384,4</b>

### Loan to Value Ratio

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Somit ergibt sich eine Loan to Value Ratio (LTV) in Höhe von 47,90 % (2011: 46,95 %).

LOAN TO VALUE RATIO		
Mio. €	31.12. 2012	31.12. 2011
Finanzschulden	2.499,7	2.306,6
Abzüglich flüssige Mittel	133,7	81,8
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.366,0</b>	<b>2.224,8</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.937,1	4.736,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,2	2,4
	<b>4.939,3</b>	<b>4.738,5</b>
<b>Loan to Value Ratio (LTV) in %</b>	<b>47,90</b>	<b>46,95</b>

### Finanzlage

Es wurde ein Konzernergebnis in Höhe von 112,1 Mio. € (2011: Konzernergebnis in Höhe von -15,1 Mio. €) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 2.085,5 Mio. € (2011: 2.145,9 Mio. €). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 39,8 % (2011: 42,9 %).

In Rahmen der Formumwandlung der ehemaligen Lancaster GmbH & Co.KG in die LEG Immobilien GmbH wurde das Stammkapital der Gesellschaft auf 15 Mio. € festgelegt. Das Stammkapital wurde aus dem Nettovermögen der LEG Immobilien GmbH erbracht; die Einbringung führte zu einem Rückgang der Kapitalrücklage in gleicher Höhe.

Weiterhin wurde eine Erhöhung des Stammkapitals der (damaligen) LEG Immobilien GmbH, Düsseldorf, in zwei Schritten beschlossen und durchgeführt. Die Kapitalerhöhung betrug in Summe 38,0 Mio. € und erfolgte gegen Einlage von Geschäftsanteilen an der Rote Rose GmbH & Co. KG. Die erhaltenen Vermögenswerte und Schulden beinhalteten fast ausschließlich Anteile an konsolidierten, verbundenen Unternehmen sowie Verbindlichkeiten gegenüber konsolidierten, verbundenen Unternehmen.

Im LEG-Konzern führte die Kapitalerhöhung somit zu keiner wesentlichen Veränderung des kumulierten Eigenkapitals. Die Kapitalerhöhung

bewirkte jedoch, dass der den beherrschenden Gesellschaftern zustehende Anteil des Eigenkapitals stieg und der den nicht beherrschenden Gesellschaftern zustehende Anteil des Eigenkapitals analog dazu sank.

Die Kapitalflussrechnung der LEG-Gruppe stellt sich für 2012 in verkürzter Form wie folgt dar:

KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Mio. €	2012	2011
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	103,6	77,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-81,3	-31,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	29,6	-48,0
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>51,9</b>	<b>-1,7</b>

Es wurde ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 103,6 Mio. € erwirtschaftet (2011: 77,3 Mio. €). Der Anstieg gegenüber Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Nettokaltmieten, geringerem Instandhaltungsaufwand sowie niedrigeren Zinszahlungen aus laufenden Kapitaldiensten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt -81,3 Mio. € (2011: -31,0 Mio. €). Die Veränderung gegenüber Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Akquisition des Bocholt-Portfolios im Dezember 2012 zurückzuführen.

Die Fremdfinanzierung dieser Akquisition trug maßgeblich dazu bei, dass sich der Zahlungssaldo aus Finanzierungstätigkeit in Richtung Einzahlungsüberschuss entwickelte. Diese Entwicklung wurde durch das im Vergleich zum Vorjahr höhere Refinanzierungsniveau verstärkt. Es wurden somit in 2012 deutlich mehr Darlehen neu valutiert als getilgt, woraus sich insgesamt ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 29,6 Mio. € ergab (2011: -48,0 Mio. €).

Das Vermögen der Gesellschaft wird in der für Wohnungsunternehmen üblichen Form im Wesentlichen durch grundpfandrechlich gesicherte Darlehen von Kreditinstituten und von anderen Kreditgebern finanziert. Die Kreditverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, wie auch die Verbindlichkeiten aus Darlehen gegenüber verbundenen

Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden insgesamt mit rd. 2.473,7 Mio. € (2011: 2.279,6 Mio. €) ausgewiesen.

Die Gesellschaften des Konzerns haben im Rahmen von Kreditverträgen für grundpfandrechtl. besicherte Darlehen typische Kennzahlen und Informationsverpflichtungen vereinbart. Hierüber werden die Finanzierungspartner im Rahmen der jeweils vereinbarten Berichte regelmäßig informiert. Verpflichtungen aus solchen Kreditverträgen wurden im Berichtsjahr ausnahmslos erfüllt.

Die Prolongationsmöglichkeiten bestehender Kreditverhältnisse für Objektfinanzierungen waren grundsätzlich im abgelaufenen Geschäftsjahr von der allgemeinen volatilen Finanzmarktsituation unbeeinflusst. Es wurden bestehende, nicht grundbuchlich besicherte Finanzierungsmittel der LEG NRW GmbH im Rahmen der Refinanzierung und Restrukturierung der betreffenden Tochtergesellschaften zurückgeführt.

Seit 2009 verfolgt die LEG Immobilien AG eine Refinanzierungsstrategie insbesondere mit dem Ziel, eine höhere Transparenz und Komplexitätsreduktion hinsichtlich der Finanzierungsstrukturen, eine Optimierung der Beleihungsmöglichkeiten sowie eine Reduzierung der Kapitaldienste zu erreichen. Hierbei werden gesellschaftsbezogene die Finanzierungsparameter auf eine konzernweit homogene Struktur angepasst. Im Verlauf der Jahre 2009 bis 2012 wurden 16 Kreditverträge mit einem Kreditvolumen von insgesamt 2.135 Mio. € abgeschlossen. Der finale Abschluss der Refinanzierungsstrategie wird für das erste Halbjahr 2013 angestrebt, um das derzeit günstige Marktumfeld, insbesondere das günstige Zinsniveau, zu nutzen. Mit der Refinanzierung waren zudem Restrukturierungen der gesellschaftsrechtlichen Grundlagen verbunden, die insbesondere auch eine Eigenkapitalstärkung der LEG NRW GmbH als Teilkonzernmuttergesellschaft zum Ziel hatten. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresabschlusses befindet sich ein Teil der für 2013 geplanten Refinanzierungen in Endverhandlungen (siehe dazu auch den Abschnitt „Nachtragsbericht“).

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

### Formwechsel

Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG. Gründerinnen der LEG Immobilien AG sind die Saturea B.V. und die Perry Luxco RE S.à r.l.

### Erfolgreicher Börsengang

Am 01. Februar beging die LEG ihr erfolgreiches Börsendebüt mit der Notierungsaufnahme an der Frankfurter Börse. Der Börsengang erfreute sich großer Nachfrage von institutionellen Investoren aus dem In- und Ausland. Zum Emissionskurs von 44 € war die Aktie mehrfach überzeichnet. Die hohe Nachfrage von ausgewiesenen internationalen Immobilienspezialisten unter den Investoren spricht dabei für die Qualität der Börsenstory der LEG. Mit einem Emissionsvolumen von rund 1,165 Mrd. € war der Börsengang der LEG der zweitgrößte deutsche Börsengang seit 2008 und generell das größte westeuropäische Immobilien-IPO.

Der Zugang zum Kapitalmarkt schafft damit eine wesentliche Voraussetzung für die Erschließung des zukünftigen Wachstumspotenzials.

### Integration der Bocholt-Akquisition

Die operativen Kennzahlen des Ende 2012 akquirierten Portfolios von 1.244 Wohneinheiten in Bocholt konnten bereits im ersten Quartal signifikant verbessert werden. Der Leerstand reduzierte sich von 4,1 % auf 3,1 % und gleichzeitig konnte die Durchschnittsmiete von 5,67 €/pro qm auf 6,00 €/pro qm gesteigert werden.

### Refinanzierung

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 wurden aus bereits in 2012 abgeschlossenen Refinanzierungen Darlehen in Höhe von 200,6 Mio. € valuiert. Eine verbleibende Kreditlinie von 0,4 Mio. € wurde bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses 2012 noch nicht in Anspruch genommen. Weitere Verträge zum Abschluss der Refinanzierung der LEG-Gruppe befanden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses 2012 in der Endverhandlung.

### Einlage in die Kapitalrücklage

Mit Vertrag vom 17. Januar 2013 haben die Gesellschafter Restio B.V. und Perry Luxco S.à r.l. Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt 40,5 Mio. € in die LEG Immobilien AG als andere Zuzahlung in die Kapitalrücklage eingelegt.

## RISIKO-/ CHANCENBERICHT

### ■ Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken (GRC)

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

Zentraler Bestandteil sind das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem.

Die wesentlichen Merkmale des Internen Kontrollsystems in Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess fassen wir wie folgt zusammen:

- Die LEG Immobilien AG verfügt über eine eindeutige und transparente Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstruktur.
- Die Funktionen in den unterschiedlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (z. B. Betriebskosten, Finanzbuchhaltung) sind eindeutig geregelt.
- Die Aufgaben und Kontrollen im Rechnungslegungsprozess sind in Richtlinien festgelegt. Die Richtlinien werden regelmäßig auf ihre Aktualität geprüft und bei Bedarf angepasst.
- Das Vier-Augen-Prinzip und die Funktionstrennung (z. B. zwischen Zahlungsverkehr und Finanzbuchhaltung) sind zentrale Elemente im Rechnungslegungsprozess.
- Der Rechnungslegungsprozess wird IT-seitig durch Standardsoftware unterstützt. Die IT-Berechtigungen bilden die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse ab.
- Es bestehen konzernweite Bilanzierungsgrundsätze, die regelmäßig aktualisiert werden.
- Es besteht eine integrierte zentrale Buchführung, das Controlling der wesentlichen Konzerngesellschaften erfolgt in der Konzernzentrale.
- Regelmäßige Kontrollen und Analysen werden bei der Erstellung der Einzelabschlüsse und des Konzernabschlusses durchgeführt

und stellen die Vollständigkeit und Richtigkeit sicher.

- Unabhängige Prüfungen der wesentlichen rechnungswesenrelevanten Abläufe durch die Interne Revision.

### ■ Risikomanagement

Die LEG Immobilien AG als mittelbare Gesellschafterin aller LEG-Gesellschaften verfügt über ein zentrales Risikomanagementsystem, das in der gesamten LEG-Gruppe Anwendung findet. Dieses System wird seit Herbst 2010 durch das IT-Tool „r2c – risk to chance“ unterstützt und 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. Der gesamte Risikomanagementprozess wird durch einen zentralen Risikomanager koordiniert und überwacht.

### ■ Marktbezogene Risiken

Nahezu der gesamte Immobilienbestand der LEG befindet sich in Nordrhein-Westfalen.

Die Regionen in NRW zeigen eine teilweise heterogene wirtschaftliche Entwicklung. Daher werden sich Chancen, aber auch Risiken, die diese Entwicklungen für die Wohnungsnachfrage und die Mietpreisentwicklung bergen, regional differenziert auswirken.

Sämtliche relevanten Veränderungen auf den verschiedenen Teilmärkten werden seitens der LEG genau beobachtet und fließen in die laufenden Entscheidungen der Bestandsbewirtschaftung ein.

Insgesamt hat sich die Nachfrage nach Wohnraum auch im Jahr 2012 stabil entwickelt und das Mietniveau ansteigen lassen.

### ■ Makroökonomische Risiken

Der deutsche Immobilienmarkt wird von der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit im Hinblick auf die Zukunft der Eurozone, der Konsolidierung der europäischen Staatsfinanzen, der Entwicklung auf dem europäischen Bankenmarkt und der generellen wirtschaftlichen Entwicklung

in Deutschland beeinflusst. Hiervon kann sich die LEG nicht abkoppeln. Eine deutliche Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfeldes mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Situation des Arbeitsmarkts und der Einkommenssituation könnte auch nachteilige Auswirkungen auf das Vermietungsgeschäft haben. Verwerfungen an den Finanzmärkten könnten die mittelfristigen Finanzierungsbedingungen und die Immobilienbewertung beeinträchtigen.

### ■ Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit

#### Risiken aus der Sozialcharta

Die Nichteinhaltung von strafbewährten Schutzvorschriften kann zu Konventionalstrafen führen, die auch mit einem daraus resultierenden Reputationsschaden auf dem Wohnungsmarkt einhergehen würden. Durch unterjährige Qualitätskontrollen, restriktive Berechtigungskonzepte sowie die jährliche Prüfung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden Vorkehrungen getroffen, die das Risiko eines Verstoßes so gering wie möglich halten. In der letzten Prüfungsperiode 2011 wurde die vollständige Einhaltung (wie auch in den Vorjahren) durch ein uneingeschränktes Prüfungsurteil der Wirtschaftsprüfer bestätigt. Sollte es wider Erwarten dennoch zur Nichteinhaltung von Schutzvorschriften kommen, können gemäß Sozialcharta vorliegende Verstöße innerhalb von sechs Monaten nach Kenntniserlangung vollständig geheilt werden. Daher werden diese Risiken als äußerst gering eingeschätzt.

Die GWN-Sozialcharta, die im Kaufvertrag vom 14.12.2000 geregelt ist, wird weiterhin im Rahmen der organisierten Gremienarbeit kontrolliert.

#### Mietausfallrisiken

Als Vermieterin unterliegt die LEG einem Mietausfallrisiko. Zur Reduzierung des Mietausfallrisikos nehmen wir im Rahmen des Vermietungsprozesses standardisierte Bonitätsprüfungen vor. Flankierend hilft uns unser neu strukturiertes Forderungsmanagement, problembehaftete Mietverhältnisse schneller zu erkennen und zeitnah entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit betrachtet ist es jedoch als gering einzustufen.

#### Vermietungsrisiken

Die bestehenden Risiken aus Leerstand, wie z. B. erhöhte Erlösschmälerungen, sind in den Regionen unterschiedlich ausgeprägt. Zahlreiche Maßnahmen, wie Vermietungsaktionen, Einrichtung eines zentralen Vermietungsteams – werden zur Minimierung des Leerstandsrisikos erfolgreich eingesetzt. Darüber hinaus werden Investitionen in Leerwohnungen zur Vermietungsförderung bedarfsgerecht und zielgerichtet allokiert.

Um den demografischen Entwicklungen gerecht zu werden, wird bereits an umfassenden und flächendeckenden Konzepten für Wohnbedürfnisse alternder Generationen gearbeitet.

Der Preissensibilität unserer Kunden tragen wir im Rahmen der Preis-Produkt-Differenzierung mit zielgruppenspezifischer Preisempfehlung je Wohnung Rechnung. Diese Preisempfehlung berücksichtigt Aspekte wie z. B. Lage der Wohnung im Gebäude etc.

Eine in 2012 verringerte Fluktuationsquote in Verbindung mit dem Leerstandsabbau verdeutlicht die Verbesserungen der Vermietungsleistung.

#### Risiken aus dem Portfolio

Das gesamte Portfolio wird laufend im Hinblick auf unterschiedliche Risiken untersucht. Grundsätzlich bestehen folgende Risiken für den Portfoliobestand:

- Technische Risiken, die zu einer erheblichen Verschlechterung der baulichen Substanz führen und das Unternehmen zu ungeplanten Aufwendungen für die Instandsetzung veranlassen.
- Nachfragerisiken, die sich aus einer unerwarteten Verschlechterung der Nachfragesituation ergeben i. d. S., dass das vorhandene Wohnungsangebot nicht die Nachfrage der verschiedenen Kundengruppen an den jeweiligen Standorten deckt.

Regelmäßig stattfindende Begehungen durch technisch fachkundige Mitarbeiter gewährleisten, dass mögliche technische Risiken schnell erkannt und geeignete Maßnahmen ergriffen werden können.

Über unsere vorhandene Servicestruktur stellen wir sicher, dass wir nah an den Kunden und an den lokalen Märkten agieren. Somit können auftretende Bewirtschaftungsrisiken unmittel-

telbar identifiziert und frühzeitig Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

### **Akquisitionsrisiken**

Im Rahmen unserer Akquisitionstätigkeiten prüfen wir strukturiert den Erwerb neuer Bestände. Die Einschätzung der Risiken und Potenziale erfolgt durch Einbindung interner und externer Experten. Dies ermöglicht uns qualitativ hochwertige Einschätzungen zu den Beständen. Es besteht jedoch das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufsaktivitäten in Kenntnis von Informationen zu gelangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen mit entsprechend negativen Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der Bestände.

### **Risiken aus dem Verkauf von Immobilien**

Der Verkauf von Immobilien aus dem Bestand beschränkt sich im Wesentlichen auf die auslaufende Privatisierung von Eigentumswohnungen aus bereits im Vertrieb befindlichen Wohnungseigentümergeinschaften und Portfoliobereinigungen. Es besteht das Risiko, dass angepeilte Verkaufspreise nicht erzielt werden können oder dass Verkäufe rückabgewickelt werden müssen. Der installierte Verkaufsprozess stellt nach unserer Auffassung sicher, dass die Werthaltigkeit jeder Veräußerung gewährleistet ist und die Bonität der Kunden eingehend überprüft wird. Daher ergeben sich aus unserer Sicht aus dem Verkauf von Immobilien keine gravierenden Risiken.

### **Risiken aus der Entwicklung von Bauprojekten**

Bereits seit dem Geschäftsjahr 2009 werden im Bereich Development keine Neubaumaßnahmen mehr begonnen. Die Projekte, die sich noch Ende 2008 in der Bauvorbereitung befanden, wurden nicht weiter verfolgt. Erkannte Risiken im Entwicklungsgeschäft sind oftmals Baukostenrisiken, Vermietungs-/Vermarktungsrisiken und rechtliche Risiken.

Momentan befinden sich noch diverse Projekte in der Restabwicklung.

Innerhalb der letzten zwei Jahre konnten die Risiken wertmäßig deutlich reduziert werden.

Durch das aktive Risiko-Management werden die Risiken im Bereich Development zukünftig kontinuierlich weiter abgebaut.

### **Personalrisiken**

Es besteht das Risiko, dass bei Verstoß gegen Sozialcharta-Restriktionen Vertragsstrafen gezahlt werden müssen. Dies betrifft das Verbot von betriebsbedingten Kündigungen, das Verbot von Änderungskündigungen, das Verbot der Kündigung von Tarifverträgen, das Verbot der Kündigung von Betriebsvereinbarungen sowie das Verbot des Austritts aus dem Arbeitgeberverband. Es besteht das allgemeine Risiko, dass Fach- und Führungspersonal kurzfristig nicht adäquat ersetzt werden kann.

### **Risiken der Informationstechnologie**

Die LEG IT-Systeme sind essenziell für die erfolgreiche Durchführung der Geschäftsprozesse. Insbesondere die Verfügbarkeit der zum 1.1.2012 konzernweit eingeführten SAP-Anwendung ist hier von entscheidender Bedeutung. Die für den Betrieb dieser Anwendung erforderliche Netzwerk-Infrastruktur wird durch einen externen Dienstleister auf Basis definierter Service-Vereinbarungen erbracht. Bei der im Eigenbetrieb betriebenen Plattform vermindern redundante Systemkomponenten das Ausfallrisiko.

### **Risiken im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien**

Die Bewertung des Immobilienbestandes basiert auf einer Vielzahl von Einflussgrößen wie den Entwicklungen der einzelnen Mikromärkte, Mietniveaus, der technischen Ausstattung der Gebäude oder dem Vermietungsgrad. Eine Verfehlung des Budgets bei einzelnen Werttreibern kann somit negative Auswirkungen haben. Ähnliches gilt für eine allgemeine Anhebung des Zinsniveaus oder einen Anstieg von Risikoprämien infolge einer Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes.

## **■ Risiken aus der Finanzierung**

### **Verschuldungsrisiko**

Die Verschuldungshöhe der LEG könnte den Zugang zu neuen Finanzierungsquellen erschweren oder verteuern. Banken könnten nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Es ist nicht auszuschließen, dass dadurch die Refinanzierung teurer und grundsätzlich erschwert wird.

### Bruch von Financial Covenants

In den Kreditverträgen bestehen sog. Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. Bei einem Verstoß gegen die Bedingungen aus den Darlehensverträgen könnten die Banken eine vorzeitige Rückführung des Darlehens (oder Teilen davon), höhere Zinszahlungen, verschlechterte Darlehensbedingungen und/oder die Verwertung von gegebenen Sicherheiten verlangen.

### Zinsänderungen

Die Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus könnte die Finanzierungskosten der LEG erhöhen und könnte Einfluss auf die Bewertung der Immobilien sowie auf den möglichen Verkaufserlös für die Immobilien haben. Änderungen im allgemeinen Zinsniveau können außerdem Auswirkungen auf den von der LEG angewandten Diskontierungszinssatz bezüglich ihrer Rentenverpflichtungen haben. Das Zinsänderungsrisiko entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz und ist durch Zinsderivate zum ganz überwiegenden Teil abgesichert.

### Zinssicherungsgeschäfte

Zinssicherungsgeschäfte werden ausschließlich zum Zwecke der Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen. Diese bestehen bei variabel verzinslichen Darlehen, die sich auf 1,38 Mrd. € belaufen (52 % des Darlehensbestandes). Insgesamt sind rund 97 % des Darlehensvolumens entweder festverzinslich oder über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der Abschluss der Zinsderivate erfolgte grundsätzlich mit dem das Grundgeschäft finanzierenden Kreditgeber. Analog überschreitet kein Kontraktpartner im Derivategeschäft die Schwelle von 25 % am Gesamtportfolio. Der Abschluss von Zinssicherungsgeschäften führt darüber hinaus zu Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung von Sicherungsgeschäften, die sich auf das wirtschaftliche Ergebnis niederschlagen können.

### Liquiditätsrisiko

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählen ein verzögerter Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvalutierungen sowie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätsengpässen führen

können. Die Cashflows der Gesellschaft und mögliche zukünftige Dividendenauszahlungen sind entsprechend vom wirtschaftlichen Erfolg abhängig oder müssen durch Fremdkapital ergänzt werden. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpässes mittels eines Liquiditätsplanungstools. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung der Verpflichtungen zur Verfügung. Zurzeit liegen keine Anzeichen vor, daß sich diese Situation ändert.

### ■ Behördliche, steuerliche und rechtliche Risiken

Allgemeine Rechtsrisiken und daraus resultierende Verluste können durch eine fehlende oder nicht ausreichende Beachtung gesetzlicher oder vertraglicher Vorgaben sowie eine fehlende oder nicht ausreichende Umsetzung neuer oder geänderter Gesetze oder neuer Rechtsprechung entstehen. Die LEG Immobilien AG hat personelle und organisatorische Maßnahmen ergriffen, um diese Risiken rechtzeitig zu erkennen und notwendige Maßnahmen zu ergreifen, und zudem, soweit erforderlich, entsprechende Rückstellungen gebildet bzw. Wertberichtigungen vorgenommen.

Die LEG unterliegt den allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, die sich ggf. auch mit rückwirkendem Effekt nachteilig verändern können.

Zusätzliche Steuern könnten sich aus Betriebsprüfungen ergeben. Zurzeit werden die Jahre 2005 bis 2008 überprüft.

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 hat in der Vergangenheit die Escape-Klausel angewandt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aus der Gesamtheit der genannten Risikofaktoren keine wesentliche Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu erwarten.

## VERGÜTUNGS- BERICHT

### ■ Chancenbericht

Die Transformation eines ehemals landeseigenen Immobilienkonzerns zu einem börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen wurde am 01. Februar 2013 nach nur fünf Jahren mit dem IPO an der Frankfurter Börse erfolgreich abgeschlossen. Die Restrukturierung der Organisation und der Finanzierung der LEG führten zu einer professionellen Immobilienplattform mit einer im Branchenvergleich führenden Finanzierungsstruktur.

Die LEG-Gruppe agiert in dem attraktiven Immobilienmarkt von NRW. Auf diesem Markt ist die LEG-Gruppe mit einer integrierten Bewirtschaftungsplattform ein führender Anbieter von bezahlbaren Wohnungen und somit gut positioniert, um von dem prognostizierten Wachstum insbesondere kleinerer Haushalte zu profitieren.

Unser Ziel ist es, die Bindung unserer Kunden weiter zu erhöhen. Dies wollen wir durch das Angebot mieterbezogener Zusatzservices erreichen.

Weiteres Wachstum wollen wir nicht nur durch die Optimierung unseres bestehenden Bestandes, sondern auch durch Akquisitionen erreichen. Eine gezielte Arrondierung zur weiteren Erhöhung der Effizienz unserer Bewirtschaftungsplattform für ein überproportionales FFO-Wachstum ist wesentliches Akquisitionsziel. Die wirtschaftliche wie auch die nachhaltige Eignung des Bestandes stehen bei der Ankaufsentscheidung im Vordergrund.

### Vorstands – Vergütungssystem

Im Geschäftsjahr 2012 wurde seitens der Gesellschaft keine Vergütung an ihre Organe gezahlt.

Im Geschäftsjahr 2012 hatten die heutigen Vorstände Geschäftsführungsanstellungsverträge mit der LEG NRW GmbH bzw. LEG Wohnen NRW GmbH. Mit Beurkundung des Rechtsformwechsels in eine Aktiengesellschaft am 02.01.2013 (wirksam geworden mit Eintragung im Handelsregister am 11.01.2013) wurden die Herren Hegel, Schultz und Hentschel durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 02.01.2013 zu Mitgliedern des Vorstands der LEG Immobilien AG bestellt.

Für den Zeitraum zwischen der Bestellung zu Vorstandsmitgliedern (02.01.2013) und der Aufnahme des Handels mit Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse (01.02.2013) wurden mit den Vorständen Interimseinstellungsverträge abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG hat am 17.01.2013 für den Vorstand Anstellungsverträge beschlossen, die am 01.02.2013 in Kraft getreten sind. Diese Vorstandsanstellungsverträge enthalten unter anderem eigene Regelungen zur Vergütung des Vorstands.

### Vorstandsvergütung im Einzelnen

Die Vergütung setzt sich zusammen aus einer Festvergütung, einem Short Term Incentive (STI), einem Mittel- und Langfrist Incentive (LTI) sowie verschiedenen Nebenleistungen.

Die heutigen Vorstände erhielten im Geschäftsjahr 2012 von der LEG NRW GmbH bzw. der LEG Wohnen NRW GmbH folgende Vergütungen:

GESCHÄFTSFÜHRERVERGÜTUNG 2012				
T €	Festvergütung	Variable Vergütung	Sonstige Vergütung	Summe
Thomas Hegel	345	278	26	649
Eckhard Schultz	300	278	20	598
Holger Hentschel	168	65	9	242
<b>Summe</b>	<b>813</b>	<b>621</b>	<b>55</b>	<b>1.489</b>

**Zuführungen zu Pensionsrückstellungen 2012**

Für die Herren Hegel und Schultz sind keine Pensionsrückstellungen gebildet worden.

Gegenüber Herrn Hentschel bestand eine Direktzusage der LEG Wohnen NRW GmbH. Hierfür beträgt der Verpflichtungsumfang zum 31.12.2012 nach BilMoG 75.693 €. Dieser Wert ist zum 01.02.2013 auf die LEG Immobilien AG überführt worden. Die LEG Immobilien AG ist in die Verpflichtung eingetreten, die Direktzusage zu übernehmen.

Für Herrn Schultz wird die Unterstützungskassenzusage der LEG NRW GmbH durch die LEG Immobilien AG fortgeführt. Die LEG Immobilien AG zahlt dafür jährlich 20.000 € brutto in eine Unterstützungskasse ein.

**Festvergütung, STI und LTI**

VORSTANDSVERGÜTUNG 2013				
T €	Festvergütung	Short Term Incentive (STI) (100%)	Long Term Incentive (LTI) (100%)	Summe
Thomas Hegel	400	250	300	950
Eckhard Schultz	360	240	280	880
Holger Hentschel	210	140	150	500
<b>Summe</b>	<b>970</b>	<b>630</b>	<b>730</b>	<b>2.330</b>

**Short Term Incentive (STI)**

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

- Netto-Kaltmiete
- Netto-Mieterträge
- Bereinigtes EBITDA
- Funds from Operations I pro Aktie

Die ersten drei Ziele machen jeweils 20 % und das letzte Ziel 40 % des STI aus. Die Ziele werden vom Aufsichtsrat im Geschäftsplan für das betreffende Jahr oder, soweit kein Geschäftsplan beschlossen wurde, nach vernünftigem Ermessen festgelegt (§ 315 BGB), wobei sich das Ermessen an den Zielen des Vorjahres zu orientieren hat.

**Long Term Incentive (LTI)**

Der Long Term Incentive ist ein jährlicher Betrag, der in drei gleich große Tranchen aufgeteilt

und über einen Zeitraum von drei Jahren verteilt wird. Der in drei gleich große Tranchen aufgeteilte Zielbetrag ist folgenden drei Leistungsperioden zuzuordnen:

- a) das Geschäftsjahr, in dem die Ziele festgelegt wurden („das maßgebliche Geschäftsjahr“), und das darauf folgende Geschäftsjahr,
- b) das maßgebliche Geschäftsjahr und die beiden darauf folgenden Geschäftsjahre und
- c) das auf das maßgebliche Geschäftsjahr folgende Geschäftsjahr und die beiden darauf folgende Geschäftsjahre („jeweils eine Leistungsperiode“)

Das LTI wird auf der Grundlage der Erreichung von zwei Zielen für jede der Leistungsperioden ermittelt. Die Zielgrößen für jedes der LTI-Ziele und jede der Leistungsperioden werden vom Aufsichtsrat und dem betroffenen Vorstandsmitglied einvernehmlich festgelegt. Wird kein Einverständnis erzielt, kann der Aufsichtsrat die Zielgrößen auf Basis der Ziele der vorangegangenen Jahre nach vernünftigem Ermessen einseitig festlegen (§ 315 BGB), wobei sich das Ermessen an den Zielen des Vorjahres zu orientieren hat. Als maßgebliche Ziele gehen jeweils mit hälftiger Gewichtung ein:

- Entwicklung des Total Shareholder Return („TSR“)
- Entwicklung des Aktienkurses verglichen mit dem EPRA Germany Index („EPRA Index“)

**Nebenleistungen**

**Betriebliche Altersvorsorge:**

- Herr Eckhard Schultz erhält eine Fortführung der Unterstützungskassenzusage durch die Gesellschaft. Diese wurde zuvor von der LEG NRW GmbH übernommen und durch Zahlungen an die Allianz-Lebensversicherung AG erfüllt. Die Gesellschaft verpflichtet sich, jährliche Beiträge in Höhe von 20.000 € brutto an die Unterstützungskasse zu entrichten.
- Für Herrn Holger Hentschel wird die Gesellschaft die von der LEG Wohnen NRW GmbH gemachte Direktzusage übernehmen und weiterführen, wobei auf ein Ruhegehaltsfähiges Gehalt in Höhe von 127.553 € abgestellt wird.

Zusätzlich zu den vorstehend beschriebenen Vergütungsbestandteilen werden den Vorständen Nebenleistungen gewährt. Hierbei handelt

es sich z.B. um die Übernahme von Versicherungsprämien für Todes- und Invaliditätsversicherungen. Die Gesellschaft stellt den Vorstandsmitgliedern zur dienstlichen und privaten Nutzung einen angemessenen Dienstwagen zur Verfügung.

Da die Vorstände nicht der gesetzlichen Rentenversicherung unterliegen, erhalten alle drei Vorstände eine Zahlung in Höhe von bis zu 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung (in 2013 max. 548,10 € monatlich/6.577,20 € pro Jahr).

#### **Leistungen im Falle der Beendigung der Tätigkeit:**

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertrages ohne wichtigen Grund gemäß § 84 AktG soll eine dann ggf. zu vereinbarenden Zahlung (Abfindungs-Cap) nicht den Wert von zwei Jahres-Vergütungen und auch nicht den Wert der Vergütung für die dann relevante Restlaufzeit überschreiten. Abzustellen ist dabei jeweils auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und ggf. auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr (Empfehlung Nr. 4.2.3. des Deutschen Corporate Governance Kodex)

#### **D&O-Versicherung:**

Die Gesellschaft schließt zugunsten der Vorstandsmitglieder eine D&O-Versicherung ab, die einen gesetzlich erlaubten Selbstbehalt vorsieht.

#### **Aufsichtsrat – Vergütungssystem**

Der Aufsichtsrat wurde am 02.01.2013 konstituiert. Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratsstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 50.000,00 €. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 10.000,00 €; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten für die Mitgliedschaft in jedem Ausschuss eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 2.500,00 €, im Falle des Ausschussvorsitzenden 5.000,00 €.

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

Die Summe jeglicher Vergütungen nach § 8.10 des Gesellschaftsvertrages 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 100.000,00 € je Kalenderjahr nicht übersteigen.

Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.

Die Gesellschaft schließt für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Haftpflichtversicherung (sogenannte „D&O-Versicherung“) mit einer angemessenen Versicherungssumme ab. Ein Selbstbehalt ist für Mitglieder des Aufsichtsrats nicht vorgesehen.

## ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289A HGB

Als börsennotierte Aktiengesellschaft ist die LEG Immobilien AG gemäß § 289a HGB zu einer Erklärung zur Unternehmensführung verpflichtet. 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 im März 2013 die folgende Erklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG abgegeben und auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht:

„Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG erklären, dass die LEG Immobilien AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 („DCGK“) seit Beginn ihrer Börsennotierung am 1. Februar 2013 mit folgenden Ausnahmen entsprochen hat und weiter zu entsprechen beabsichtigt:

- *Abweichung von Ziffer 3.8 Absatz 3 DCGK: Kein Selbstbehalt in der D&O-Versicherung für Mitglieder des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG*

Ziffer 3.8 Absatz 3 DCGK empfiehlt die Vereinbarung eines Selbstbehalts, wenn die Gesellschaft eine D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat abgeschlossen hat. Dieser Selbstbehalt soll mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Aufsichtsratsmitglieds betragen. Die D&O-Versicherung der LEG Immobilien AG sah und sieht für die Mitglieder des Aufsichtsrats keinen Selbstbehalt vor. Vorstand und Aufsichtsrat stimmen darin überein, dass ein Selbstbehalt nicht notwendig oder geeignet ist, die Motivation und Verantwort-

ung zu verbessern, mit denen die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Aufgaben wahrnehmen.

- *Abweichung von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 DCGK: Der Aufsichtsrat hat noch keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung benannt*

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 DCGK soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation unter anderem Vielfalt (Diversity) berücksichtigen. Der Aufsichtsrat hat angesichts des Umstands, dass die LEG Immobilien AG erst seit dem 11. Januar 2013 in der Rechtsform der Aktiengesellschaft besteht, solche Ziele noch nicht festgelegt, beabsichtigt aber, dies im Rahmen seiner nächsten ordentlichen Sitzung zu tun.

- *Abweichung von Ziffer 5.4.2 DCGK: Mitgliedschaft eines Aufsichtsratsmitglieds im Aufsichtsrat eines wesentlichen Wettbewerbers*

Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben (Ziffer 5.4.2 DCGK). Herr Dr. Scharpe war und ist Mitglied des Aufsichtsrats sowohl der LEG Immobilien AG wie auch der GSW Immobilien AG, Berlin. Die LEG Immobilien AG betrachtet die GSW Immobilien AG als große Wohnimmobilien-gesellschaft als Wettbewerber. Unter Berücksichtigung zum einen des Umstands, dass sich die Aktivitäten beider Unternehmen geographisch derzeit nur geringfügig überschneiden, und zum anderen, dass Markt- und Branchenkenntnis für den Aufsichtsrat sehr wertvoll sind, sind Aufsichtsrat und Vorstand der Meinung, dass die Mitgliedschaft von Dr. Scharpe auch im Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG grundsätzlich keinen wesentlichen Interessenkonflikt birgt, sondern die Einbringung seiner Kenntnis und Erfahrung in den Aufsichtsrat im besten Interesse der LEG Immobilien AG ist.

- *Abweichung von Ziffer 7.1.2 Satz 4 DCGK: Nichteinhaltung der gegenüber den gesetzlichen Anforderungen für Finanzberichte verkürzten Veröffentlichungsfristen des DCGK*

Gemäß Ziffer 7.1.2 Satz 4 DCGK soll der Konzernabschluss der Gesellschaft binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die Zwischenberichte binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein. Die LEG Immobilien AG wird den Konzernjahresabschluss innerhalb der längeren gesetzlichen Fristen und die Zwischenberichte innerhalb von zwei Monaten nach Ende des jeweiligen Berichtszeitraums veröffentlichen. Nach Überzeugung von Aufsichtsrat und Vorstand sind diese Zeiträume für eine sorgfältige Erstellung der Dokumente angemessen und notwendig. Die Möglichkeit einer Einhaltung der verkürzten Fristen gemäß Ziffer 7.1.2 Satz 4 DCGK wird fortlaufend geprüft und für die Zukunft angestrebt.“

Diese Angaben zur Einhaltung der Empfehlungen des DCGK entsprechen inhaltlich denen auf Seite 184 des Börsenprospekts der LEG Immobilien AG vom 18. Januar 2013. Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG plant in seiner Sitzung vom 23. April 2013 entsprechend Ziffer 5.4.1 Abs. 2 DCGK konkrete Ziele für eine Zusammensetzung festzulegen. Zu den Inhalten dieser Ziele wird auf die Darstellung im Rahmen der Beschreibung der Corporate Governance der LEG Immobilien AG auf Seite 38 dieses Geschäftsberichts verwiesen.

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

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

#### **Förderung sozialer Projekte vor Ort**

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

#### **LEG NRW Mieter-Stiftung**

2010 wurde die gemeinnützige „LEG NRW Mieter-Stiftung“ ins Leben gerufen. Mit einem Stiftungsvermögen von 5,0 Mio. € 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 52 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](http://www.immo-initiative.de) einen „Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft“ (Stand September 2010, „ICGK“) veröffentlicht, der über den DCGK hinausgehen-

de Empfehlungen enthält. Aufsichtsrat und Vorstand der LEG Immobilien AG stimmen darin überein, dass – mit Ausnahme der Regelungen in den dortigen Ziffern 3.9.i, 4.3.6.i Abs. 2 bis 4, 5.3.2i und 5.5.i – auch die Empfehlungen des ICGK beachtet werden sollen.

Ziffer 3.9.i des ICGK empfiehlt, dass Immobiliengeschäfte zwischen dem Unternehmen und Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats vermieden werden sollen und – sollten sie dennoch abgeschlossen werden – der Zustimmung des Aufsichtsrats unterliegen sollen. Die LEG Immobilien AG hat diese Regelungen nicht übernommen. Stattdessen bedürfen jegliche Geschäfte – also nicht nur Immobiliengeschäfte – zwischen Konzernunternehmen und Mitgliedern des Vorstands oder einer Person bzw. Unternehmen, die einem Vorstandsmitglied nahestehen, und einen Geschäftswert von 25.000 € übersteigen, der Zustimmung des Aufsichtsrats. Vorstand und Aufsichtsrat betrachten dieses Zustimmungserfordernis als angemessen und ausreichend, denn einerseits limitiert es die zu betrachtenden Geschäfte nicht auf Immobiliengeschäfte, reduziert andererseits die Kontrolle aber zugleich auf solche von Relevanz. Für Immobiliengeschäfte zwischen dem Unternehmen und Mitgliedern des Aufsichtsrats besteht derzeit keine Zustimmungserfordernis. Der Aufsichtsrat wird die Notwendigkeit und Angemessenheit eines solchen Zustimmungserfordernisses prüfen.

Ziffern 4.3.6.i und 5.5.i des ICGK empfehlen die Offenlegung privater Immobiliengeschäfte der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat samt entsprechender Aufträge gegenüber dem Aufsichtsratsvorsitzenden. Ferner soll der Aufsichtsrat Verfahrensregeln zur Einhaltung der Grundsätze zur Vermeidung von Interessenkonflikten im Hinblick auf Geschäfte zwischen verbundenen Unternehmen, zu Immobilienan- und -verkäufen sowie Auftragsvergaben im Immobilienbereich festlegen. Aufsichtsrat und Vorstand der LEG Immobilien AG werden die Einhaltung dieser Empfehlungen prüfen.

Ziffer 5.3.2.i des ICGK empfiehlt, dass der Aufsichtsrat oder der Prüfungsausschuss oder ein gesonderter Bewertungsausschuss mit der Bewertung des Immobilienbestands befasst wird. Die Geschäftsordnung des Vorstands der LEG

Immobilien AG sieht derzeit allein vor, dass grundlegende Änderungen von Bewertungsverfahren einem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats unterstehen. Der Aufsichtsrat wird die Notwendigkeit und Angemessenheit einer über eine Änderung der Verfahrensgrundlagen der Bewertung hinausgehenden inhaltlichen Befassung mit der konkreten Bewertung des Immobilienbestands der Unternehmensgruppe prüfen.

### **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 am 17. Januar 2013 verabschiedet. Sie sieht unter anderem vor, dass bestimmte Geschäfte besonderer Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats oder eines seiner Ausschüsse bedürfen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan.

#### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand. Er bestellt und beruft die Mitglieder des Vorstands ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung und die

Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat hat sich insofern in seiner ordentlichen Sitzung vom 17. Januar 2013 eine Geschäftsordnung gegeben. Satzungsgemäß hat der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG neun Mitglieder. Die Amtsperiode sämtlicher derzeitiger Mitglieder des Aufsichtsrats endet mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2018.

### Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der LEG Immobilien AG, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für deren Umsetzung. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung. Der Aufsichtsratsvorsitzende hält mit dem Vorstand, insbesondere mit dem Vorsitzenden des Vorstands, regelmäßig Kontakt und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch den Vorsitzenden des Vorstands informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein.

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat in seiner ordentlichen Sitzung vom 17. Januar 2013 die Bildung dreier Ausschüsse beschlossen: 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 Vorstands-

vorsitzenden;

- Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstands und
- Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragselemente und der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder.

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

- Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern nach § 112 AktG;
- die Zustimmung zu Geschäften – sofern ihr Gegenstandswert 25.000 € übersteigt – zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und einem Vorstandsmitglied oder Personen oder Unternehmungen, die einem Vorstandsmitglied nahestehen, andererseits;
- Einwilligung in anderweitige Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG sowie die Zustimmung zu sonstigen Nebentätigkeiten, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns;
- Gewährung von Darlehen an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;
- Zustimmung zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG; sowie
- nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand sonst erforderliche Zustimmung zu Maßnahmen des Vorstands, sofern die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und ein Beschluss des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig gefasst werden kann.

Mitglieder des Präsidiums sind der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zimmer, sein Stellvertreter, Herr Stefan Jütte, sowie Herr James Garman. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums.

#### Nominierungsausschuss:

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusam-

men und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Mitglieder des Nominierungsausschusses sind die Mitglieder des Präsidiums (Herrn Michael Zimmer, Stefan Jütte und James Garman). Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist ebenfalls Vorsitzender des Nominierungsausschusses.

**Prüfungsausschuss:**

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung, hier insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie der Compliance. Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) und die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung) vor. Der Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über zusätzliche Beratungsleistungen, soweit diese Verträge nach der Satzung oder der Geschäftsordnung für den Vorstand der Zustimmung bedürfen.

Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender), Herr Stefan Jütte und Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Die konkrete personelle Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats ist im Konzernanhang auf Seite 138 des Geschäftsberichts dargestellt.

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB einschließlich der vorgenannten Erklärung gemäß § 161 AktG und der weiteren Angaben ist zusätzlich auf der Homepage der LEG Immobilien AG unter [www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de) wiedergegeben.

## ÜBERNAHME- RELEVANTE ANGABEN ZU § 315 ABS. 4 HGB

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 52.963.444 Stammaktien ohne Nennbetrag zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Aktien sind Namensaktien und unterscheiden sich nicht hinsichtlich der verbrieften Rechte und Pflichten.

### 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 2012 firmierte die LEG Immobilien AG noch in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Anteilseigner am Kapital mit einem Stimmrecht von mehr als 10 % waren:

- Saturea B.V., Niederlande
- Perry Luxco RE S.à r.l., Luxemburg

Nach der am 5. Februar 2013 erfolgten Lieferung und Übertragung der im Rahmen des Börsengangs zugeteilten Aktien, waren folgende Anteilseigner am Kapital mit einem Stimmrecht von mehr als 10 % beteiligt:

- Saturea B.V., Niederlande
- Perry Luxco RE S.à r.l., Luxemburg

### Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

### Regeln zur Ernennung und Abberufung der Vorstandsmitglieder und Satzungs- änderungen

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 2. Januar 2018 das Grund-

kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen Aktien um insgesamt bis zu 26.481.722,00 € zu erhöhen.

Das Grundkapital ist um bis zu 26.481.722,00 € durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen Aktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzungen für in 2013 ausgegebene Wandlungs-/Optionsrechte oder -pflichten erfüllt sind und nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien AG hat am 17. Januar 2013 den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien, zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum 16. Januar 2018 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten. Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor dem Erwerb oder der Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Erfolgt der Erwerb aufgrund eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre oder aufgrund einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, so darf der an die Aktionäre gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Veröffentlichung des Angebots oder, bei einem Erwerb auf andere Weise, vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Die Ermächtigung kann zu jedem gesetzlich

zulässigen Zweck ausgeübt werden. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf der Grundlage der Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien – nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen – insbesondere wie folgt zu verwenden: (i) zur Einziehung der Aktien, (ii) zur Wiederveräußerung über die Börse, (iii) als Bezugsangebot an die Aktionäre, (iv) zur Veräußerung in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre, wenn die erworbenen Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis nicht wesentlich im Sinne des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet, wobei diese Ermächtigung sich auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien beschränkt, (v) im Rahmen des Zusammenschlusses oder des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, oder von anderen einlagefähigen Wirtschaftsgütern wie Immobilien, Immobilienportfolios und Forderungen gegen die Gesellschaft, sowie (vi) zur Bedienung von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. -pflichten. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist in bestimmten Fällen ausgeschlossen bzw. kann bei einem Bezugsangebot an die Aktionäre für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

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

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

#### **Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots**

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

## PROGNOSEBERICHT

Die Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die eigenen Erwartungen erfüllt.

Eine wesentliche Zielsetzung war, eine jährliche Steigerung der Mieterlöse zwischen zwei und drei Prozent über einen Zeithorizont von zwei Jahren zu erreichen. Eine Steigerung der Nettokaltmieten in 2012 von 1,8 % und planmäßige Verschiebungseffekte aus der Mietspiegelanpassung in Münster, die in der ersten Jahreshälfte 2013 sichtbar werden, bestätigen diesen Wachstumstrend. Die Investitionen von 12,90 € lagen im Rahmen der budgetierten Zielgröße von ca. 13 €. Das operative Ergebnis des Segments Wohnen entwickelte sich – wie erwartet – positiv. Die Gesellschaft konnte von der Entwicklung an den Zinsmärkten profitieren und die Refinanzierung zu niedriger als ursprünglich erwarteten durchschnittlichen Zinskosten abschließen.

Renommierte unabhängige Institutionen erwarten für 2013 eine Fortsetzung des moderaten Wirtschaftswachstums in Deutschland. So erwarten die Bundesbank und der IWF ein BIP-Wachstum von 0,4 % bzw. 0,6 %. Auf Basis dieser Einschätzungen zur gesamtwirtschaftlichen Lage ergeben sich folgende Prognosen für die Unternehmensentwicklung.

Die LEG sieht sich gut aufgestellt, von den insgesamt strukturell günstigen Angebots- und Nachfragekonstellationen für Vermieter in einem attraktiven Markt zu profitieren. Vor diesem Hintergrund erwartet das Unternehmen auch für die nächsten Jahre weiter steigende Mieteinnahmen als Basis für einen steigenden FFO und damit weiter steigende Dividenden. Die langfristig gesicherte günstige Finanzierung schafft dabei eine wesentliche Voraussetzung für ein hohes Maß an Planbarkeit der Ergebnisse.

### **Mieten**

Die LEG geht davon aus, dass in den nächsten Jahren mit einem jährlichen Mietwachstum von 2-3 % pro qm auf vergleichbarer Fläche zu rechnen ist. Das obere Ende der Bandbreite ist eher in Jahren mit einer Anpassung der Kostenmieten im gebundenen Bestand zu erwarten, die im Jahr 2014 wieder ansteht.

### **Bewertungsergebnis**

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die positiven Erwartungen hinsichtlich der Mietentwicklung auch zukünftig weiterhin positive Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis haben werden.

### **Leerstände**

Ausgehend von einem bereits sehr guten Leerstands-niveau, sieht das Unternehmen Potenzial für eine weitere graduelle Reduzierung der Leerstände im Portfolio. Als mittelfristige Zielsetzung wird ein Wert von unter 3 % angestrebt.

### **Instandhaltungen und Investitionen**

Die LEG verfolgt eine nachhaltige wertorientierte Strategie. Ausreichende Investitionen sind integraler Bestandteil dieser Strategie. Auch in den nächsten Jahren sollen für Investitionen und Instandhaltungen um die 13 € pro qm p.a. ausgegeben werden, die damit kontinuierlich die Anforderungen der Sozialcharta von 12,50 € übertreffen.

### **Akquisitionen**

Die LEG beabsichtigt zusätzliches Wachstum durch wertgenerierende Akquisitionen zu generieren. Die Zielsetzung ist, bis Ende 2014 rund 10.000 zusätzliche Wohneinheiten zu akquirieren, was einem geplanten jährlichen Volumen von rund 5.000 Einheiten entspricht. Die selektive Akquisitionsstrategie konzentriert sich auf Wachstum in den Kernregionen und orientiert sich an klar definierten Qualitätsmaßstäben.

### **Bilanzstruktur**

Die LEG verfügt über eine sehr solide Bilanzstruktur mit einem niedrigen LTV von 47,9 %. Vor dem Hintergrund der geplanten Akquisitionsstrategie kann diese Kennzahl zukünftig leicht ansteigen. Eine Obergrenze von 55 %, die weiterhin das defensive Risikoprofil der Gesellschaft absichert, wird auch in der Zukunft nicht überschritten.

### **FFO I**

Die Gesellschaft erwartet für 2013 einen FFO I in der Bandbreite von 136 Mio. € bis 140 Mio. €. Wesentliche Annahme ist eine Rückkehr zu einer normalisierten Aktivierungsquote bei insgesamt nahezu stabilen geplanten Investitionen. Im geplanten AFFO, das konzeptionell keine Unterscheidung zwischen aktivierungsfähigen und nicht aktivierungsfähigen Investitionen vornimmt, ist mit einer überproportionalen Steigerung zu rechnen.

### **Dividende**

Die Gesellschaft plant, 65 % des im Geschäftsjahr 2013 erzielten FFO I als Dividende auszuschütten.

## KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	<b>78</b>
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	<b>80</b>
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	<b>81</b>
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	<b>82</b>
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	<b>144</b>
KONZERNANLAGESPIEGEL	<b>146</b>
KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL	<b>148</b>
ÜBERSICHT STIMMRECHTSMITTEILUNGEN NACH § 21 ABS.1 WPHG	<b>150</b>
ÜBERSICHT STIMMRECHTSMITTEILUNGEN NACH § 21 ABS.1A WPHG	<b>152</b>
ÜBERSICHT STIMMRECHTSMITTEILUNGEN NACH § 25A WPHG	<b>154</b>



# LEG IMMOBILIEN AG

## KONZERNBILANZ

AKTIVA			
Mio. €	ANHANG	31.12.2012	31.12.2011
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>5.051,2</b>	<b>4.842,6</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	4.937,1	4.736,1
Sachanlagen	E.2	72,3	75,7
Immaterielle Vermögenswerte	E.3	5,9	6,3
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.4	8,3	8,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.5	4,9	5,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6	1,9	2,5
Aktive latente Steuern	E.15	20,8	8,1
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>186,6</b>	<b>145,8</b>
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	E.7	17,4	21,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6	31,3	38,6
Forderungen aus Ertragsteuern	E.15	2,0	1,2
Flüssige Mittel	E.8	133,7	81,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	E.9	2,2	2,4
<b>Summe Aktiva</b>		<b>5.237,8</b>	<b>4.988,4</b>

PASSIVA			
Mio. €	ANHANG	31.12.2012	31.12.2011
<b>Eigenkapital</b>	E.10	<b>2.085,5</b>	<b>2.145,9</b>
Stammkapital		53,0	0,0
Kapitalrücklage		436,1	544,3
Kumulierte sonstige Rücklagen		1.571,5	1.226,6
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		2.060,6	1.770,8
Nicht beherrschende Anteile		24,9	375,1
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>2.583,1</b>	<b>2.414,2</b>
Pensionsrückstellungen	E.11	121,5	97,2
Sonstige Rückstellungen	E.12	12,2	14,6
Finanzschulden	E.13	2.102,9	1.996,6
Sonstige Schulden	E.14	101,2	51,4
Steuerschulden	E.15	31,4	38,2
Passive latente Steuern	E.15	213,9	216,3
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>569,2</b>	<b>428,3</b>
Pensionsrückstellungen	E.11	5,8	5,8
Sonstige Rückstellungen	E.12	20,1	22,8
Steuerrückstellungen	E.15	0,1	0,1
Finanzschulden	E.13	396,8	310,0
Sonstige Schulden	E.14	125,5	65,7
Steuerschulden	E.15	20,9	23,8
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	E.9	-	0,1
<b>Summe Passiva</b>		<b>5.237,8</b>	<b>4.988,4</b>

# LEG IMMOBILIEN AG

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

Mio. €	ANHANG	01.01.-31.12.2012	01.01.-31.12.2011
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	F.1	<b>247,7</b>	<b>243,7</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		500,2	499,0
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		-252,5	-255,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	F.2	<b>-1,4</b>	<b>-0,4</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		13,4	16,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-13,9	-15,4
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-0,9	-1,7
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	F.3	<b>120,3</b>	<b>11,0</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	F.4	<b>-1,8</b>	<b>-5,6</b>
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien		7,6	19,6
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-6,9	-19,9
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		-2,5	-5,3
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	F.5	<b>3,0</b>	<b>0,8</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen		14,3	12,4
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		-11,3	-11,6
<b>Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen</b>	F.6	<b>-59,4</b>	<b>-66,6</b>
<b>Andere Erträge und Aufwendungen</b>		<b>1,7</b>	<b>0,9</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>310,1</b>	<b>183,8</b>
Zinserträge	F.7	1,5	2,8
Zinsaufwendungen	F.8	-195,0	-175,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen		0,6	1,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		0,4	2,9
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten		-3,1	-6,5
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>114,5</b>	<b>9,2</b>
Ertragsteuern	F.9	-2,4	-24,3
<b>Periodenergebnis</b>		<b>112,1</b>	<b>-15,1</b>
<b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge</b>			
<b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen</b>		<b>-42,1</b>	<b>-18,5</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		-55,8	-23,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		13,7	4,6
<b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen</b>		<b>-17,4</b>	<b>-3,5</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		-25,0	-5,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		7,6	1,6
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>		<b>52,6</b>	<b>-37,1</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>			
Nicht beherrschende Anteile		17,7	-3,6
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		94,4	-11,5
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>			
Nicht beherrschende Anteile		8,4	-7,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		44,2	-29,7
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	F.10	<b>5,9</b>	<b>-0,8</b>

# LEG IMMOBILIEN AG

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Mio. €	ANHANG	01.01.-31.12.2012	01.01.-31.12.2011
<b>Periodenergebnis vor Steuern, Zinsaufwendungen und -erträgen</b>		<b>308,0</b>	<b>181,4</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		8,6	6,6
Gewinne/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-120,3	-11,0
Gewinne/Verluste aus assoziierten Unternehmen		-0,3	-0,2
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0,4	-1,3
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen		-0,1	-0,1
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Anteilen an assoziierten Unternehmen		-0,0	-2,1
Abnahme/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen		-3,0	-4,5
Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von Derivaten		3,1	6,5
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen		-25,1	-23,4
Abnahme/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva		-7,9	58,2
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen		46,6	2,3
Erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuern		-6,2	-23,0
Zinsauszahlungen		-91,6	-102,9
Zinseinzahlungen		1,5	2,4
Erhaltene Steuern		0,6	-
Gezahlte Steuern		-10,7	-11,6
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>103,6</b>	<b>77,3</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>			
Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-94,6	-41,4
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		13,4	16,7
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen		-2,5	-6,4
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen		0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte		-	-0,3
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Vermögenswerten		2,7	0,0
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen		-	-
Einzahlungen aus Abgängen von assoziierten Unternehmen		0,0	-
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen		-0,2	0,3
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen		0,1	-
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-81,1</b>	<b>-31,0</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>			
Aufnahme von Bankdarlehen		709,4	807,6
Tilgung von Bankdarlehen		-588,4	-768,6
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-2,6	-2,7
Darlehensgewährungen durch Gesellschafter		-	-
Darlehensrückzahlungen an Gesellschafter		-79,4	-27,6
Kapitaleinzahlungen		-	0,4
Entnahmen aus den Rücklagen		-	-47,2
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen		-9,6	-9,8
<b>Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>29,4</b>	<b>-48,0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>		<b>51,9</b>	<b>-1,7</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		81,8	83,6
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		<b>133,7</b>	<b>81,8</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		133,7	81,8
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		<b>133,7</b>	<b>81,8</b>

# ANHANG ALLGEMEINE ANGABEN

## A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der LEG Immobilien AG

### 1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“; vormals LEG Immobilien GmbH, vormals Lancaster GmbH & Co. KG) und ihr Tochterunternehmen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (ehemals: LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH, Düsseldorf, im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Nordrhein-Westfalen. Am 31. Dezember 2012 hielt die LEG-Gruppe 91.912 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Die LEG Immo, Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf, wurde am 9. Mai 2008 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf unter HRB 69386 eingetragen. Die LEG NRW als wesentliches Tochterunternehmen der LEG Immo wurde 1970 gegründet. Geschäftsansässig ist die Gesellschaft ebenfalls in der Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf und beim Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf unter HRB 12200 eingetragen.

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

Mit Wirkung zum 29. August 2008 hat die Lancaster GmbH & Co. KG mehrheitlich die Anteile an der LEG von der Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW-Bank, Anstalt des öffentlichen Rechts, erworben.

Alleinige Komplementärin der Lancaster GmbH & Co. KG war die im Mai 2008 gegründete Lancaster Holding GmbH, Düsseldorf, die auch die Geschäftsführung der Lancaster GmbH & Co. KG wahrgenommen hat. Das Stammkapital betrug 25 T €. Kommanditistin der Lancaster GmbH & Co. KG war die Saturea B.V. Amsterdam, Niederlande mit einer Festkapitaleinlage in Höhe von 1 T €. Alleinige Gesellschafterin der Saturea B.V. ist die Restio B.V.

Mit Handelsregistereintrag vom 28. November 2012 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der Lancaster GmbH & Co. KG in die LEG Immobilien GmbH.

Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG.

Am 01. Februar 2013 erfolgte der Börsengang der LEG Immo mit Erstnotiz der Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse. Wir verweisen auf Abschnitt I.12.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 28. März 2013 von der Geschäftsleitung der LEG Immo zur Veröffentlichung genehmigt.

### 2. Der Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der LEG-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwen-

dung 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 nicht anderweitig angegeben, sind alle Beträge in Millionen Euro (Mio. €) angegeben.

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 elektronischen 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.21 und D.22 aufgeführt.

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

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

## **B. Neue Rechnungslegungsstandards**

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

Zu den folgenden Standards wurden Änderungen verabschiedet:

Der im November 2009 veröffentlichte Teil von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten neu. Es wird lediglich zwei Bewertungskategorien (fortgeführte Anschaffungskosten und beizulegender Zeitwert) geben. Der im Oktober 2010 ergänzte Teil regelt die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten. Hierbei werden im Wesentlichen die bestehenden Regelungen des IAS 39 übernommen. Eine Änderung ergibt sich für finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Im November 2012

wurde vom IASB in einem Entwurf vorgeschlagen, eine weitere Bewertungskategorie für Fremdkapitaltitel einzuführen. Die Änderungen sind anzuwenden für Berichtsperioden, die ab dem 01. Januar 2015 beginnen. Die LEG-Gruppe untersucht derzeit die genauen Auswirkungen auf Bilanzierung und Bewertung.

Im Dezember 2010 hat der IASB die Änderung des IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards: Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-time Adopters“ veröffentlicht. Die Änderung ist in der EU anzuwenden für Berichtsperioden ab 01. Januar 2013. Es werden keine Auswirkungen auf die LEG-Gruppe erwartet.

Mit Veröffentlichung des IFRS 13 „Fair Value Measurement“ im Mai 2011 werden künftig einheitliche Richtlinien zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowie zu den erforderlichen Anhangangaben bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert definiert. Die Anhangangaben werden sich erweitern. Der Standard ist für ab dem 01. Januar 2013 beginnende Berichtsperioden anzuwenden. Die Änderungen werden Auswirkungen auf die Anhangangaben des LEG Immo Konzernabschlusses haben.

Im Mai 2011 veröffentlichte der IASB die Änderung des IAS 27 „Separate Financial Statements“. Mit der Verabschiedung von IFRS 10 und IFRS 12 beschränkt sich der Anwendungsbereich von IAS 27 auf die Bilanzierung von Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in Einzelabschlüssen eines Unternehmens. Der Standard sieht in der EU eine Erstanwendung für die am 01. Januar 2014 beginnenden Geschäftsjahre vor. Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die LEG-Gruppe erwartet.

Der IASB hat im Mai 2011 IFRS 10 „Consolidated Financial Statements“ veröffentlicht. Der Standard ersetzt die Bestimmungen des IAS 27 zur Konzernrechnungslegung und des SIC-12 zur Einbeziehung von Zweckgesellschaften. Der Standard sieht in der EU eine Erstanwendung für die am 01. Januar 2014 beginnenden Geschäftsjahre vor. Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die LEG-Gruppe erwartet.

Der im Mai 2011 vom IASB veröffentlichte IFRS 11 „Joint Arrangements“ ersetzt die Regelung des IAS 31 und des SIC-13. Der Standard sieht in der EU eine Erstanwendung für die am 01. Januar 2014 beginnenden Geschäftsjahre vor. Hieraus werden sich keine Auswirkungen auf die LEG-Gruppe ergeben.

Weiterhin hat der IASB im Mai 2011 IFRS 12 „Disclosure of Interest in Other Entities“ veröffentlicht. IFRS 12 regelt künftig einheitlich die Angabepflichten zur Konzernrechnungslegung. Der Standard sieht in der EU eine Erstanwendung für die am 01. Januar 2014 beginnenden Geschäftsjahre vor. Es werden Auswirkungen auf die LEG-Gruppe erwartet.

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

Mit Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses: Presentation of Items of Other Comprehensive Income“ im Juni 2011 wurden neue Vorschriften zur Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses eingeführt. Die Änderungen des IAS 1 sind anzuwenden für ab dem 1. Juli 2012 beginnende Geschäftsjahre. Es werden sich keine Änderungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

Im Juni 2011 wurde IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer: Employee Benefits“ umfassend überarbeitet. Eine grundlegende Änderung betrifft die Abschaffung des Korridor-Ansatzes zur Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste

sind künftig sofort im sonstigen Gesamtergebnis zu erfassen. Weiterhin ergibt sich im Zusammenhang mit den Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses eine geänderte Einordnung. Darüber hinaus sind zukünftig teilweise geänderte Angabepflichten zu berücksichtigen. Die Änderungen des IAS 19 sind in der EU für Berichtsperioden anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2013 beginnen. Die LEG-Gruppe erfasst bereits jetzt die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im Gesamtergebnis. Insofern ergeben sich für die LEG Immo nur unwesentliche Auswirkungen auf die Bilanz und Gesamtergebnisrechnung, welche primär aus den Altersteilzeitvereinbarungen resultieren.

Im Oktober 2011 wurde IFRIC 20 „Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine“ veröffentlicht. IFRIC 20 regelt die Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten während der Produktionsphase einer Tagebergbaumine. IFRIC 20 ist in der EU für ab dem 01. Januar 2013 beginnende Berichtsperioden anzuwenden und hat keine Relevanz für die LEG-Gruppe.

Des Weiteren wurde im Dezember 2011 die überarbeitete Fassung des IAS 12 „Ertragsteuern: Deferred Tax – Recovery of Underlying Assets –“ veröffentlicht. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien nach IAS 40, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wird mit dieser Änderung die widerlegbare Vermutung eingeführt, dass die Realisierung durch eine Veräußerung erfolgt. Die Änderungen zu IAS 12 sind in der EU anzuwenden für ab dem 01. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die LEG-Gruppe.

Mit der im Dezember 2011 vom IASB veröffentlichten Änderung des IAS 32 „Finanzinstrumente, Darstellung: Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities“ sowie des IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ erfolgt eine Klarstellung der Voraussetzung für die Saldierung von Finanzinstrumenten. Die Änderung des IAS 32 ist in der EU anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab dem 01. Januar 2014 beginnen; die Änderung des IFRS 7 ist bereits ab dem 01. Januar 2013 anzuwenden. Die LEG-Gruppe erwartet keine wesentlichen Auswirkungen im Hinblick auf Bilanzierung und Bewertung.

Im März 2012 wurde der IFRS 1 im Hinblick auf Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz geändert. Die Änderung ist für ab dem 01. Januar 2013 beginnende Berichtsperioden anzuwenden und hat aufgrund der Tatsache, dass die LEG-Gruppe zum Anwendungszeitpunkt 01. Januar 2013 keine Erstanwenderin mehr ist, keine Relevanz.

Im Mai 2012 wurden die jährlichen Verbesserungen zu den IFRS (2009 – 2011) veröffentlicht. Diese sind verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab dem 01. Januar 2013 anzuwenden. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der LEG-Gruppe.

Im Juni 2012 veröffentlichte der IASB eine Änderung der Übergangsvorschriften für die erstmalige Anwendung der IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12: „Transition Guidance“. Hiernach ist die Beurteilung von Beherrschung nach den neuen Vorschriften zu Beginn der erstmaligen Anwendung und nicht schon zu Beginn der Vergleichsperiode vorzunehmen. Außerdem entfällt eine Angabe von vergleichenden Informationen zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen. Die Änderung ist für ab dem 01. Januar 2013 beginnende Berichtsperioden anzuwenden. Es werden Auswirkungen auf die LEG-Gruppe erwartet.

Die im Oktober 2012 veröffentlichten Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 betreffend „Investment Entities“ sind anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 01. Januar 2014. Die Änderungen sehen vor, dass Investmentgesellschaften ihre Beteiligungen an Tochterunternehmen nicht nach IFRS 10 oder IFRS 12, sondern nach IAS 39 bilanzieren. Darüber hinaus gelten besondere Angabepflichten für Investmentgesellschaften nach IFRS 12. Es werden keine Auswirkungen auf die LEG-Gruppe erwartet.

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

Die im Oktober 2010 veröffentlichten Änderungen des IFRS 7 „Finanzinstrumente Angaben: Übertragung finanzieller Vermögenswerte“ betreffen erweiterte Angabepflichten bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte. Sie sollen ein besseres Verständnis der Auswirkungen der beim Unternehmen verbleibenden Risiken sowie der zurückbehaltenen bzw. übernommenen Rechte und Pflichten ermöglichen. Die Änderung ist in der EU anzuwenden für Berichtsperioden, die ab dem 01. Juli 2011 beginnen. Die erstmalige Anwendung hat keine Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung. Es ergeben sich lediglich Auswirkungen auf die Anhangangaben.

## C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

### 1. Konsolidierungsmethoden

#### a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss der LEG-Gruppe wurden alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die LEG Immo direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik dieser Gesellschaften besitzt. Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die LEG Immo die Beherrschung erlangt, erstmals einbezogen. Die Beherrschung beruht bei den Tochtergesellschaften der LEG-Gruppe darauf, dass die LEG Immo direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte innehat. Sobald die Beherrschung durch die LEG Immo nicht mehr besteht, erfolgt die Entkonsolidierung.

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

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

fluss 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 in Abschnitt J.

## 2. Veränderungen im Konzern

### a) Tochterunternehmen

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

ANZAHL VOLLKONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN		
	2012	2011
<b>Stand 01.01.</b>	<b>40</b>	<b>36</b>
Zugänge	4	3
Zugänge aus Änderung der Einbeziehungsart	-	1
Abgänge	-4	-
<b>Stand 31.12.</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

Die Rote Rose GmbH & Co. KG wurde per 30. November 2012 erstkonsolidiert. Die Gesellschafter der Rote Rose GmbH & Co. KG Perry Luxco RE S.à r.l. und Saturea B.V. haben insgesamt 94,9% der Anteile an der Gesellschaft mit Gesellschafterbeschluss vom 30. November 2012 als Sacheinlage in die LEG Immo eingebracht. Dies führte zu einer Reduzierung der Minderheitenanteile bei der LEG Immo. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.10.

Die Einbringungsbilanz der Rote Rose GmbH & Co. KG per 30. November 2012 setzt sich wie folgt zusammen:

AKTIVA	
Mio. €	30.11.2012
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>118,1</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	118,1
<b>Summe Aktiva</b>	<b>118,1</b>

PASSIVA	
Mio. €	30.11.2012
<b>Eigenkapital</b>	<b>99,5</b>
Gezeichnetes Kapital	0,0
Kapitalrücklage	92,8
Sonstige Rücklagen	6,7
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>18,6</b>
Sonstige Schulden	18,6
<b>Summe Passiva</b>	<b>118,1</b>

Darüber hinaus erfolgte per 01. Dezember 2012 die Erstkonsolidierung der LEG Wohnen Bocholt GmbH. Die Gesellschaft wurde im Zuge des Ankaufs des Immobilienportfolios gegründet. Wir verweisen auf Kapitel E.1.

Die übrigen Zugänge betreffen die LEG Wohnen Immobilien GmbH & Co. KG sowie die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft & Immobilien GmbH & Co. KG, die im Zuge der Ausgliederung des Immobilienbestands in eine KG gegründet wurden. Aus diesen Zugängen ergeben sich keine Veränderungen in der Konzernbilanz.

Die Abgänge aus dem Konsolidierungskreis betreffen die LEG Wohnen Beteiligungsgesellschaft mbH, die GWN Beteiligungsgesellschaft mbH und die LEG Immobilien GmbH & Co. KG, welche mit vollkonsolidierten Tochterunternehmen verschmolzen worden sind. Weiterhin wurde die LEG Betreuung von Wohneigentum GmbH veräußert. Diese war bereits zum 31. Dezember 2011 als zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert ausgewiesen.

#### b) Assoziierte Unternehmen

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

ANZAHL ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN AT EQUITY		
	2012	2011
<b>Stand 01.01.</b>	<b>5</b>	<b>7</b>
Abgänge	-1	-2
<b>Stand 31.12.</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

### c) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte – veräußerte Unternehmen

Die LEG Eichholz GmbH, Köln wird mit einem Wert von 0,6 Mio. € in der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen. Die Anteile an diesem nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen wurden bisher unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten mit 1,2 Mio. € ausgewiesen, in 2012 auf den zu erwartenden Verkaufspreis um 0,6 Mio. € abgeschrieben und sodann in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert.

Für die Zusammensetzung der Position wird auf Abschnitt E.9 verwiesen.

## 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 zwölf 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 Immobilien, die die LEG-Gruppe sowohl selbst nutzt als auch fremdvermietet, erfolgt eine Trennung, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich ist. 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 im Zeitpunkt des Erwerbs mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

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

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.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt intern durch die LEG Immo. Die so ermittelten beizulegenden Zeitwerte wurden in diesem Geschäftsjahr zum 31.12.2012 vollständig (100 %) von einem externen Gutachter plausibilisiert. Zukünftig erfolgt diese Plausibilisierung jährlich für das gesamte Portfolio (100 %). Auf Ebene einzelner Hauseingänge wurden die Objekte unter individueller Berücksichtigung von Lage, Zustand, Ausstattung, der aktuellen Vertragsmiete und ihrer Entwicklungspotenziale einzeln betrachtet. Die durch die LEG Immo ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den gemäß IFRS definierten Marktwerten, zu welchen Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten (IAS 40.5 rev.).

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

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

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestandes (hier und im Folgenden als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien) zum Stichtag beträgt 4,87 €/je qm pro Monat (2011: 4,72 €/je qm pro Monat). 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 Leerstandsquote nach Wohnfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 3,4 % (2011: 3,9 %). 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 zehn Jahre währenden 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

ein Instandhaltungskostenansatz von durchschnittlich 10,45 €/qm pro Jahr (2011: 11,17 €/qm pro Jahr) zugrunde gelegt. Das Modell zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde aufgrund weiter verbesserter Informationen zum Lebenszyklus der einzelnen Immobilien in 2012 weiter verfeinert. Diese Änderungen hatten nahezu keinen Einfluss auf das Ergebnis der Portfoliobewertung. Die Modellverfeinerung führte zur periodengerechteren Abbildung von Instandhaltungsaufwendungen, was u. a. zu einer Erhöhung der Capitalization-Rate und einem Absinken der angenommenen Instandhaltungsaufwendungen führte.

Verwaltungskosten werden pauschal je Wohneinheit (264,31 € p.a.), je Stellplatz beziehungsweise Garagenplatz (34,47 € p.a.) angesetzt. Bei Wohngebäuden mit Gewerbeanteil oder sonstiger Nutzung werden die Verwaltungskosten für den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Anteil mit 1 % (2011: 1 %) des Gewerberohertrages berücksichtigt.

Rund 1,66 % (2011: 1,56 %) 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 Objekte beträgt 6,64 €/je qm (2011: 6,68 €/je qm), bei einer durchschnittlichen Instandhaltung von 7,68 €/je qm (2011: 8,06 €/je qm) im Detailplanungszeitraum. Die Leerstandsquote nach Nutzfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 9,6 % (2011: 9,2 %). Verwaltungskosten werden mit 1 % (2011: 1 %) des Gewerberohertrages angesetzt.

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 6,06 % (gewichteter Durchschnitt; 2011: 6,15 %) und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 6,54 % (gewichteter Durchschnitt; 2011: 5,83 %) zugrunde gelegt, die das tatsächliche Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berücksichtigen und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der Immobilien widerspiegeln. Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, der Objektzustand, das Alter, das potenzielle Mietwachstum, die Standortprognose und mögliche öffentliche Förderungen eingeflossen. Die Veränderung zwischen den Jahren 2011 und 2012 resultiert im Wesentlichen aus der Berücksichtigung der positiven Marktentwicklung aus einem verbesserten operativen Geschäft in Form von Mieterhöhungen und Leerstandsabbau und deren Wirkung auf die Diskontierungszinssätze.

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

Zu diesen sozialen Rahmenbedingungen zählen unter anderem die folgenden Verpflichtungen:

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

Die operativen Gesellschaften der LEG-Gruppe unterliegen teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Vorrechtsmietern sowie im Zusammenhang mit Förderungen in Form von zinsbegünstigten Darlehen oder Investitionszuschüssen. Des Weiteren sind rechtliche Auflagen bei der Privatisierung von Wohnungen einzuhalten. Das Unternehmen ist dazu verpflichtet, pro qm

einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden. Außerdem unterliegen bestimmte Teile des Portfolios unbedingten Verkaufsbeschränkungen.

## 2. Sachanlagen

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

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

NUTZUNGSDAUERN SACHANLAGEN		
in Jahren	2012	2011
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	50	50
Technische Anlagen und Maschinen / Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 bis 23	5 bis 15

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 150 € netto sofort im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter zwischen 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

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.

Aktiviert Entwicklungskosten für Software werden linear über ihre geschätzte Nutzungsdauer (maximal über fünf Jahre) abgeschrieben.

#### **4. Wertminderung von nicht finanziellen 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.

Im Geschäftsjahr ergab sich keine Notwendigkeit zur Berechnung eines Impairment-Tests, da für die Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte keine auslösenden Ereignisse vorlagen.

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, in denen 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 im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Leasinggegenstände erfolgswirksam erfasst.

## **7. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber**

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

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

## **8. Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte**

Die sonstigen Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, die auf der Grundlage der zurechenbaren Einzelkosten in der Leistungserstellung sowie den produktionsbezogenen Gemeinkosten ermittelt wurden. Die Vorräte werden jeweils zum Stichtag zum niedrigeren Betrag von Anschaffungs- oder Herstellungskosten und realisierbarem Nettoveräußerungswert angesetzt. Zur Behandlung von Fremdkapitalkosten wird auf Absatz D.20 verwiesen.

## **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-Zahlungsflüsse 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 zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird. Eine Klassifizierung entsprechend IFRS 5 erfolgt nur dann, wenn Immobilien im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußerbar sind.

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 Abschlusstichtag 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.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgsneutral im Eigenkapital unter den kumulierten Rücklagen erfasst. Nachzuverrechnende Dienstzeitaufwendungen haben weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden. Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinseffekt wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Der Dienstzeitaufwand wird in den einzelnen Funktionsbereichen im operativen Ergebnis gezeigt.

## 13. Sonstige Rückstellungen

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

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

unbelastete steuerliche Eigenkapital 02 (EK 02) erfolgt die Abzinsung mit dem maßgeblichen steuerlichen Zinssatz von 5,5 %.

#### **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, einschließlich zukünftiger hochwahrscheinlicher Transaktionen. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme. Die im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften eingesetzten derivativen Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

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 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 Zinsergebnis ausgewiesen. Nach Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge immer dann in die Gesamtergebnisrechnung überführt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem ehemaligen Grundgeschäft erfolgswirksam werden.

#### **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 ermittelt.

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

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 7.27A (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten).

## **17. Ertrags- und Aufwandsrealisierung**

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

### **a) Erlöse aus Vermietung und Verpachtung**

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

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

### **b) Erträge aus der Veräußerung von Immobilien**

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

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

### **c) Erträge aus Dienstleistungen und Fremdverwaltung**

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

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

**d) Zinsen und ähnliche Erträge**

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

**e) Dividendenerträge**

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

**f) Aufwendungen**

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

**18. 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.

**19. Laufende und latente Steuern**

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

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 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 Allgemei-

nen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuerminderungen, 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.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird jedes Jahr am Abschlussstichtag geprüft und um den Betrag herabgesetzt, für den es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass genügend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, um diesen Anspruch zu realisieren.

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.

## **20. Fremdkapitalkosten**

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

## **21. 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.

## 22. 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.

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.

### 23. Ausweisänderungen im Zuge der Einführung des ERP-Systems

Im Geschäftsjahr wurde eine Anpassung im Bereich des Umsatzkostenverfahrens vorgenommen, die eine genauere Abbildung der Kosten- und Leistungsrechnung gewährleistet. Unter anderem wurden IT-, Personal- und Raumkosten genauer auf die einzelnen Funktionsbereiche umgelegt. Eine retrospektive Anpassung ist aufgrund der Neueinführung des ERP-Systems nicht zuverlässig möglich. Insgesamt sind die Änderungen der Zuordnung auf die Funktionsbereiche nicht wesentlich. Das Periodenergebnis bleibt von der Änderung unberührt.

### 24. Aktienbasierte Vergütung (Long-Term Incentive Programm)

Von den Gesellschaftern an ausgewählte Personen der LEG-Gruppe gewährte Zusagen werden nach IFRS 2 als aktienbasierte Vergütung der LEG Immo behandelt. Die Berechnung der Vergütung erfolgt auf Basis finanzmathematischer Methoden auf Grundlage von Optionspreismodellen. Die Bewertung der Optionen erfolgt dabei über am Zeitpunkt der Gewährung der Optionen geschätzte Parameter. Der so ermittelte Wert wird grundsätzlich bis zur Unverfallbarkeit der Optionen verteilt und als Personalaufwand und gleichzeitig im Eigenkapital erfasst (Equity Settled Plan).

## E. Erläuterungen der Konzernbilanz

### 1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2012 und 2011 wie folgt entwickelt:

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
<b>Buchwert um 01.01.</b>	<b>4.736,1</b>	<b>4.703,1</b>
Zukäufe	52,5	-
Sonstige Zugänge	41,5	41,4
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-13,1	-16,4
Umgliederung in Vorräte für Immobilien	-	-2,3
Umgliederung in Sachanlagen	-0,3	-0,9
Umgliederung aus Sachanlagen	0,1	0,2
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	120,3	11,0
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>4.937,1</b>	<b>4.736,1</b>

Mit Kaufvertrag vom 19. Oktober 2012 hat die LEG Wohnen Bocholt GmbH von der GBH Acquisition GmbH ca. 1.244 Wohneinheiten, neun Gewerbeeinheiten sowie 400 Garagen und Stellplätze erworben. Der Ankauf wird unter anderem unter den Zukäufen des Geschäftsjahres inklusive der angefallenen Anschaffungsnebenkosten ausgewiesen.

Darüber hinaus wurden Förderdarlehen zusammen mit den Immobilienbeständen übertragen – siehe hierzu E.13. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 01. Dezember 2012.

Der Erwerb des Immobilienportfolios wird im Konzernabschluss 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 Bestandsimmobilien. Die größten Investitionen im Jahre 2012 fanden unter anderem in Ratingen-West und in Gelsenkirchen (Eichkampsiedlung) statt.

Die Abgänge zu Buchwerten aus dem Wohnungsbestand sind im Wesentlichen von Einzelverkäufen geprägt, vereinzelt wurden auch Blockverkäufe durchgeführt. Die Veräußerung erfolgte im Rahmen des gewöhnlichen Veräußerungsprozesses an unabhängige Marktteilnehmer.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2012 und 2011 wie folgt auf:

AUFTEILUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN				
Mio. €	31.12.2012		31.12.2011	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	4.810,3	1,5	4.611,4	2,3
Unbebaute Grundstücke	22,2	0,1	21,9	-
Sonstige	105,1	0,0	102,8	0,0
<b>Summe</b>	<b>4.937,6</b>	<b>1,6</b>	<b>4.736,1</b>	<b>2,3</b>

Die positive Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus einem sinkenden Diskontierungssatz bedingt durch die positive Marktentwicklung sowie einer positiven Entwicklung des operativen Geschäfts in Form von Ist-Miet-Steigerungen und Leerstandsabbau.

Die LEG-Gruppe geht zum Abschlussstichtag weiterhin davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht im Ermessen der Gruppe liegenden Faktoren resultieren werden. Hierzu zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungssinnsätze.

Die beizulegenden Zeitwerte der zum 31. Dezember im Bestand befindlichen bebauten Grundstücke (IAS 40/IFRS 5) würden sich wie folgt ergeben, sofern der Diskontierungssatz zum 31. Dezember um +/-0,25 % vom verwendeten Zinssatz abgewichen wäre:

SENSITIVITÄTSANALYSE						
Sensitivitätsanalyse in Mio. €	Diskontierungssatz		Diskontierungssatz			
		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	
Bebaute Grundstücke	0,00 %	4.811,8	4.613,7	0,25 %	4.622,6	4.421,4
	0,00 %	4.811,8	4.613,7	-0,25 %	5.011,8	4.825,7

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 2012 bestehenden Verträge erwartet:

ZAHLUNGSANSPRÜCHE AUS MINDESTLEASINGRATEN VON LANGFRISTIGEN MIETVERTRÄGEN FÜR GEWERBEIMMOBILIEN				
Mio. €	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit >5 Jahre	Gesamt
31.12.2011	12,8	27,7	24,8	<b>65,3</b>
31.12.2012	13,7	37,3	26,5	<b>77,5</b>

Für die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter aus Finanzierungsleasingverhältnissen ergibt sich zum Abschlussstichtag ein Nettobuchwert von 0,3 Mio. € (2011: 0,3 Mio. €).

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

## 2. Sachanlagen

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

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

VERMÖGENSWERTE AUS FINANZIERUNGSLEASINGVERHÄLTNISSEN		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Wärmeerzeugungsanlagen	15,6	17,1
Messgeräte	6,1	5,2
Stromleitungstrasse	1,3	1,4
Hardware	0,1	0,2
Multifunktionsdrucker	0,1	0,1
Sonstiges	0,2	-
<b>Summe</b>	<b>23,4</b>	<b>24,0</b>

Der Rückgang des Buchwertes der Wärmeerzeugungsanlagen sowie der übrigen Buchwerte für Stromausleitungstrasse, Hardware und Multifunktionsdrucker resultiert aus regulären Abschreibungen des Geschäftsjahres. Der Anstieg bei den Messgeräten resultiert aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Neuverträgen.

### 3. Immaterielle Vermögenswerte

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

### 4. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE UNTERNEHMEN		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Anteile an assoziierten Unternehmen	8,3	8,1
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,4	2,9

NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE UNTERNEHMEN		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Vermögen <sup>(1)</sup>	56,6	57,7
Schulden <sup>(1)</sup>	35,6	37,1
Konzernanteil am Reinvermögen	8,3	8,1
	2012	2012
Umsatzerlöse <sup>(1)</sup>	7,0	7,2
Gewinn/Verlust <sup>(1)</sup>	0,8	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:

NICHT ERFASSTE ANTEILIGE VERLUSTE		
Mio. €	2012	2011
Periodisch	0,0	0,1
Kumuliert	0,3	0,2

Die Buchwerte haben sich zum jeweiligen Stichtag wie folgt ermittelt:

BUCHWERTE		
Bilanzüberleitung Mio. €	2012	2011
<b>01.01.</b>	<b>8,1</b>	<b>10,5</b>
Anteil am Gewinn	0,3	0,2
Abgänge	-0,1	-2,6
<b>31.12.</b>	<b>8,3</b>	<b>8,1</b>

## 5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Anteile an verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	1,3
Anteile an Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	2,0	4,1
Übrige finanzielle Vermögenswerte	2,8	0,3
<b>Summe</b>	<b>4,9</b>	<b>5,7</b>

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

## 6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – brutto –	27,0	25,2
Wertberichtigungen	-7,1	-5,4
<b>Summe</b>	<b>19,9</b>	<b>19,8</b>
Davon aus Vermietung und Verwaltung	5,1	5,5
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	4,3	12,3
Davon aus sonstigen Forderungen	10,5	2,0
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	18,0	17,4
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	1,9	2,3
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	0,0	0,1
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	5,2	7,8
Ausleihungen	1,2	6,8
Übrige finanzielle Vermögenswerte	5,2	5,3
Übrige sonstige Vermögenswerte	1,7	1,4
<b>Summe</b>	<b>13,3</b>	<b>21,3</b>
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	13,3	21,2
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	-0,0	0,1
<b>Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>33,2</b>	<b>41,1</b>

Zu den Details der nahestehenden Personen verweisen wir auf Absatz I.6.

## 7. Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

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

VORRÄTE FÜR IMMOBILIEN UND SONSTIGE VORRÄTE		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	1,4	1,6
Unbebaute Grundstücke	3,1	1,4
Grundstücke in der Erschließung	11,8	17,0
Sonstige unfertige Bauten	0,2	1,7
Sonstige Vorräte	0,9	0,1
<b>Summe</b>	<b>17,4</b>	<b>21,8</b>

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

ZUSATZINFORMATIONEN		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Betrag der Vorräte, die als Aufwand in der Berichtsperiode erfasst wurden	7,6	23,3
Betrag der Vorräte mit Verweildauer von mehr als 1 Jahr	16,6	19,2

Der Rückgang der Vorräte, die im Berichtsjahr als Aufwand erfasst wurden, resultiert aus der Abwicklung der Sparte Development und der damit einhergehenden Reduzierung der Umsatzerlöse sowie der Umgliederungen von fertiggestellten Objekten in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

## 8. Flüssige Mittel

FLÜSSIGE MITTEL		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Guthaben bei Kreditinstituten	133,6	81,7
Kassenbestand	0,1	0,1
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>133,7</b>	<b>81,8</b>
Verfügungsbeschränkte Guthaben – Notaranderkonten –	0,6	0,7

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.

## 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.

ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE		
Mio. €	2012	2011
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>2,4</b>	<b>1,3</b>
Umgliederung aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	13,1	16,4
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-13,9	-15,4
Abgang durch Verkauf von Gesellschaften	-2,1	-
Sonstige Zugänge	2,7	0,1
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>2,2</b>	<b>2,4</b>

Die in der Position Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden enthaltenen ausgewählten Objekte wurden im Rahmen des Verkaufsprogramms der LEG-Gruppe im Geschäftsjahr planmäßig veräußert. Es handelt sich hierbei sowohl um bebaute und unbebaute Grundstücke als auch um Wohn- und Gewerbebauten. Der größte Einzelposten der im Geschäftsjahr abgegangenen Immobilien war ein unbebautes, erschlossenes Grundstück mit 2,2 Mio. € in der Grundstückentwicklungsgesellschaft Münsterland.

In den sonstigen Zugängen ist der Anteilsverkauf an der CityPalais KG in Höhe von 2,1 Mio. € enthalten. Die Anteile wurden zum 31. Dezember 2012 veräußert, wodurch in gleicher Höhe ein Abgang durch Verkauf von Gesellschaften ausgewiesen wird.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde beschlossen, die Beteiligung „Wesseling-Eichholz“ (ehemals LEG-Eichholz) zu veräußern. Die Käufersuche ergab einen Wertberichtigungsbedarf in Höhe von 0,6 Mio. € auf den erzielbaren Betrag von 0,6 Mio. € und führte zu einer Klassifizierung der Beteiligung als zur Veräußerung gehalten (ausgewiesen in sonstige Zugänge).

Die in diesem Zusammenhang stehenden Vermögenswerte und Schulden ergeben sich wie folgt:

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>1,6</b>	<b>2,3</b>
Beteiligung	0,6	-
Flüssige Mittel	-	0,1
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>2,2</b>	<b>2,4</b>

Die Veräußerung erfolgte im Rahmen des gewöhnlichen Veräußerungsprozesses an unabhängige Marktteilnehmer.

## 10. Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Wir verweisen dazu auf Anlage I.

### a) Stammkapital

Bis 27. November 2012 war die Gesellschaft eine GmbH & Co. KG. Das Kommanditkapital der Lancaster GmbH & Co. KG betrug 1.000 € und wurde von der Saturea B.V. Amsterdam, Niederlande gehalten. Das Kommanditkapital war voll eingezahlt.

Mit Handelsregistereintrag vom 28. November 2012 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der Lancaster GmbH & Co. KG in die LEG Immobilien GmbH. Gleichzeitig erfolgte eine Stammkapitalerhöhung in Höhe von 15,0 Mio. € durch Umwandlung von Mitteln der Kapitalrücklage in Stammkapital.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 30. November 2012 wurde die Durchführung von zwei Stammkapitalerhöhungen durch Sacheinlage in Form der Anteile an der Rote Rose GmbH & Co. KG beschlossen. Im Rahmen der ersten Kapitalerhöhung wurde mit Eintragung in das Handelsregister am 12. Dezember 2012 das Stammkapital von 15,0 Mio. € um 32,3 Mio. € auf 47,3 Mio. € erhöht. Im Rahmen der zweiten Kapitalerhöhung wurde mit Eintragung in das Handelsregister am 17. Dezember 2012 das Stammkapital dann von 47,3 Mio. € um 5,7 Mio. € auf 53,0 Mio. € erhöht. Gesellschafter der LEG Immo sind zum 31. Dezember 2012 die Saturea B.V. mit einem Stammkapitalanteil von 47,3 Mio. € und die Perry Luxco RE S.à r.l. mit einem Stammkapitalanteil von 5,7 Mio. €. Wir verweisen hierzu auf Kapitel A.1.

Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG. Gründerinnen der LEG Immobilien AG sind die Saturea B.V. und die Perry Luxco RE S.à r.l. Siehe hierzu Abschnitt I.11.

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

#### **b) Kapitalrücklage**

Bis 28. November 2012 enthält die Kapitalrücklage die durch die Kommanditistin Saturea B.V., Amsterdam, Niederlande, eingezahlten Beträge.

Im Zuge der Stammkapitalerhöhung aus Umwandlung von Gesellschaftsmitteln verminderte sich die Kapitalrücklage am 28. November 2012 um 15,0 Mio. €.

Darüber hinaus hat die Saturea B.V. im Geschäftsjahr 93,2 Mio. € aus der Kapitalrücklage entnommen.

#### **c) Kumulierte sonstige Rücklagen**

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

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

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

#### **d) Nicht beherrschende Anteile**

Die nicht beherrschenden Anteile bestehen im Wesentlichen für die Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf. Die Einbringung der Anteile an der Rote Rose GmbH & Co. KG von der Saturea B.V. und der Perry Luxco RE S.à r.l. in die LEG Immobilien GmbH führte im Vergleich zum Vorjahr zu einer deutlichen Reduzierung der nicht beherrschenden Anteile, welche in der Eigenkapitalveränderungsrechnung in der Zeile „Änderungen des Konsolidierungskreises“ dargestellt ist. Die Reduzierung des Konzerneigenkapitals in Höhe von 38,7 Mio. € ist zum einen auf die Erstkonsolidierung der Roten Rose GmbH & Co. KG (-37,9 Mio. €) und zum anderen auf die Endkonsolidierung der LEG Immobilien GmbH & Co. KG (-0,8 Mio. €) zurückzuführen. Siehe auch Kapitel C.2. Der Reduzierung steht

jedoch eine Erhöhung des Stammkapitals aus der Einbringung der Anteile der Roten Rose GmbH & Co. KG in Höhe von 38,0 Mio. € gegenüber. Effektiv ergibt sich damit aus der Erstkonsolidierung der Roten Rose GmbH & Co. KG eine Erhöhung des Konzerneigenkapitals um 0,1 Mio. €.

Die Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis setzen sich wie folgt zusammen:

MINDERHEITENANTEILE AM SONSTIGEN ERGEBNIS		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	2,7	0,6
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	6,6	3,2
<b>Minderheiten sonstiges Ergebnis</b>	<b>9,3</b>	<b>3,8</b>

## 11. Pensionsrückstellungen

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von 3,5 Mio. € (2011: 3,6 Mio. €) entstanden.

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. Aus einer Senkung des Abzinsungssatzes um 25 Basispunkte auf 2,65 % ergibt sich eine Verpflichtungserhöhung um 4,3 Mio. € (2011: 3,3 Mio. €). Eine Anhebung des Abzinsungssatzes um 25 Basispunkte auf 3,15 % würde den Verpflichtungsbetrag um 4,4 Mio. € (2011: 3,1 Mio. €) mindern.

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:

BERECHNUNG DER PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN		
in %	31.12.2012	31.12.2011
Abzinsungssatz	2,90	4,50
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00

Für die leistungsorientierten Versorgungssysteme setzen sich in 2012 die Aufwendungen wie folgt zusammen:

AUFWENDUNGEN FÜR DIE LEISTUNGSORIENTIERTEN VERSORGUNGSSYSTEME		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Dienstzeitaufwand	1,2	1,1
Zinsaufwand	4,3	4,6
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>5,5</b>	<b>5,7</b>

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtungen. Aufgrund der sofortigen Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste in kumulierten sonstigen Rücklagen und dem Fehlen von Planvermögen entspricht der Barwert der Verpflichtung in beiden Jahren sowohl der bilanzierten Rückstellung als auch dem Fehlbetrag des Plans.

ENTWICKLUNG DER PENSIONSVERPFLICHTUNGEN		
Mio. €	2012	2011
<b>Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.</b>	<b>103,0</b>	<b>97,8</b>
Dienstzeitaufwand	1,1	1,1
Zinsaufwand	4,3	4,6
Abgang durch Verkauf	-0,4	-
Zahlungen	-5,7	-5,6
Unrealisierter versicherungsmathematischer Verlust	25,0	5,1
<b>Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.</b>	<b>127,3</b>	<b>103,0</b>

Die Pensionsaufwendungen werden in den verschiedenen Funktionsbereichen erfasst. Der in diesem Geschäftsjahr neu entstandene versicherungsmathematische Verlust wurde erfolgsneutral in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst. Davon entfällt auf Erfahrungsanpassungen im laufenden Jahr ein Verlust von 1,0 Mio. € (2011: -1,4 Mio. €). Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 32,5 Mio. € (2011: 7,5 Mio. €) aus.

In 2010 betrug der Barwert der Verpflichtung 97,8 Mio. €, der Gewinn aufgrund von Erfahrungsanpassungen betrug 1,1 Mio. €.

Für das Jahr 2013 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 5,8 Mio. €.

## 12. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Rückstellungen für Beihilfen	-	2,1
Rückstellungen für Tantiemen	-	0,6
Rückstellungen für Altersteilzeit	2,0	1,8
<b>Rückstellungen für den Personalbereich</b>	<b>2,0</b>	<b>4,5</b>
Baubuchrückstellungen	11,0	13,5
Rückstellungen für sonstige Risiken	10,2	9,6
Rückstellungen für Prozessrisiken	5,3	5,2
Rückstellungen für Pachtobjekte	2,4	2,9
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	1,2	1,6
Archivierungsrückstellungen	0,1	0,1
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>30,3</b>	<b>32,9</b>

Zu der Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf Anlage III.

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

Rückstellungen für Tantiemen werden ab dem Geschäftsjahr 2012 unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 20,1 Mio. € (2011: 22,8 Mio. €) innerhalb eines Jahres und mit 15,3 Mio. € (2011: 14,6 Mio. €) längerfristig erfolgen.

### 13. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	2.473,7	2.279,6
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	26,0	27,0
<b>Finanzschulden</b>	<b>2.499,7</b>	<b>2.306,6</b>

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung resultieren insbesondere aus der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2012 erfolgten bei der GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH und der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH neue Refinanzierungen mit einem Volumen von insgesamt 497,5 Mio. €. Aus bereits erfolgten Refinanzierungen in 2011 wurden weitere 175,8 Mio. € valutiert. Dies führte zu einer Reduzierung der Anzahl an Darlehen bei gleichzeitigem Anstieg der Darlehensverbindlichkeiten. Eine weitere Erhöhung der Verbindlichkeiten ergab sich durch die Übernahme und Ankauffinanzierung der LEG Wohnen Bocholt GmbH. Gegenläufig wirken geleistete planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen.

Die Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgt über die Gewährung dinglicher Sicherheiten an Grundstücken.

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

Darüber hinaus liegen bei einzelnen Darlehensverträgen die Beteiligungen an den einzelnen Gesellschaften sowie die Mietforderungen als Sicherheit zugrunde. Die als Sicherheit zugrunde liegenden Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2012 368,0 Mio. € (2011: 353,4 Mio. €).

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.

#### a) Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

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

Die Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2011	306,7	757,5	1.215,4	<b>2.279,6</b>
31.12.2012	393,2	784,6	1.295,9	<b>2.473,7</b>

#### b) Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS LEASINGFINANZIERUNG				
Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2011	3,3	9,3	14,4	<b>27,0</b>
31.12.2012	2,7	10,0	13,3	<b>26,0</b>

Die künftigen Mindestleasingzahlungen leiten sich zum 31. Dezember 2012 wie folgt über:

KÜNFTIGE MINDESTLEASINGZAHLUNGEN				
Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt 31.12.2012
Mindestleasingzahlungen	4,2	14,5	18,4	<b>37,1</b>
Finanzierungskosten	1,5	4,5	5,1	<b>11,1</b>
<b>Barwert der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>2,7</b>	<b>10,0</b>	<b>13,3</b>	<b>26,0</b>

Die Überleitung zum 31. Dezember 2011 stellt sich folgendermaßen dar:

ÜBERLEITUNG MINDESTLEASINGZAHLUNGEN ZUM 31.12.2011				
Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt 31.12.2011
Mindestleasingzahlungen	4,3	14,1	19,7	<b>38,1</b>
Finanzierungskosten	1,0	4,8	5,3	<b>11,1</b>
<b>Barwert der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>3,3</b>	<b>9,3</b>	<b>14,4</b>	<b>27,0</b>

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

## 14. Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE SCHULDEN		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Zinsderivate	89,7	30,3
Erhaltene Anzahlungen	23,0	28,4
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	40,7	15,7
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	32,6	14,9
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	10,8	8,4
Schulden aus sonstigen Steuern	3,8	2,7
Schulden gegenüber Mitarbeitern	5,1	2,3
Schulden aus der Sozialversicherung	0,6	1,2
Schulden aus Betriebskosten	0,9	0,1
Schulden aus Barsicherheiten	0,0	0,1
Passivierter Zinsvorteil	7,8	4,5
Übrige Schulden	11,7	8,5
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>226,7</b>	<b>117,1</b>
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	125,5	65,7
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	12,5	6,1
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	88,7	45,3

Die signifikante Erhöhung der Zinsderivate ist auf großvolumige Refinanzierungen in 2012 zurückzuführen, bei der variabel verzinsliche Refinanzierungsdarlehen mit Zinsswaps abgesichert wurden. Des Weiteren führen negative Marktwertänderungen der bestehenden Zinsderivate zu einer zusätzlichen Erhöhung der Verbindlichkeiten.

Der Anstieg des passivierten Zinsvorteils kam durch substantielle Vertragsänderungen zustande, die mit einer Veränderung der Zinsvergünstigung im Vergleich zu den ursprünglichen Konditionen einhergingen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis des passivierten Zinsvorteils unter den übrigen Schulden.

Die Veränderung in den Gesellschafterdarlehen ist auf die Ablösung alter Gesellschafterdarlehen sowie die gleichzeitige Aufnahme neuer Gesellschafterdarlehen zurückzuführen.

## 15. Steuerschulden

Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden in Höhe von 52,3 Mio. € (2011: 62,0 Mio. €) beinhalten im Wesentlichen den Barwert aus der Abgeltung der sog. EK 02-Bestände mehrerer Konzerngesellschaften in Höhe von 40,7 Mio. € (2011: 47,6 Mio. €). Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wurde die frühere ausschüttungsabhängige Regelung zur Behandlung der EK 02-Bestände abgeschafft und stattdessen eine pauschale Abschlagszahlung eingeführt. Der sich ergebende Steuerbetrag wird innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in gleichen Jahresraten entrichtet. Eine Ausschüttung löst somit keine weitere Körperschaftsteuerbelastung mehr aus.

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus den temporären Differenzen und Verlustvorträgen und verteilen sich wie folgt:

AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN				
Mio. €	31.12.2012		31.12.2011	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5,7	227,1	7,9	170,6
Übrige langfristige Vermögenswerte	2,5	9,4	1,8	9,1
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>7,0</b>	<b>0,5</b>	<b>7,0</b>	<b>2,0</b>
<b>Langfristige Schulden</b>				
Pensionsrückstellungen	16,9	-	9,2	-
Sonstige Rückstellungen	1,0	0,2	0,3	-
Übrige langfristige Schulden	29,3	84,8	14,1	-
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Sonstige Rückstellungen	0,8	0,1	2,0	0,3
Übrige kurzfristige Schulden	20,3	7,4	3,2	80,1
<b>Summe latente Steuern aus temporären Differenzen</b>	<b>83,5</b>	<b>329,5</b>	<b>45,5</b>	<b>262,1</b>
Latente Steuern auf Verlustvorträge	52,9	-	8,4	-
<b>Summe latente Ertragsteuern</b>	<b>136,4</b>	<b>329,5</b>	<b>53,9</b>	<b>262,1</b>
Saldierung	115,6	115,6	45,8	45,8
<b>Bilanzausweis</b>	<b>20,8</b>	<b>213,9</b>	<b>8,1</b>	<b>216,3</b>

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

LATENTE STEUERN AUS VERLUSTVORTRÄGEN		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Körperschaftsteuer	31,1	4,6
Gewerbesteuer	21,8	3,8
<b>Summe</b>	<b>52,9</b>	<b>8,4</b>

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerschulden aus temporären Differenzen bestehen. Übersteigende latente Steueransprüche auf Verlustvorträge werden nur in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen zu versteuernde Ergebnisse erzielen wird.

Zinsaufwendungen sind bis zur Höhe der Zinserträge abziehbar. Über diesen Betrag hinausgehend ist die Abzugsfähigkeit auf 30 % des 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 voraussichtlich keine Anwendung.

Dadurch ist der Betrag der Zinsvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt werden konnten, auf

0,0 Mio. € (2011: 143,6 Mio. €) gesunken. Im Geschäftsjahr 2012 sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von originären und derivativen Finanzinstrumenten 18,3 Mio. € (2011: 4,6 Mio. €) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 9,9 Mio. € (2011: 2,4 Mio. €) erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Bestand der latenten Steuern 28,2 Mio. € (2011: 7,0 Mio. €).

Die Summe temporärer Differenzen auf Anteile an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen, die sich gemäß IAS 12.29 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und für die entsprechend keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 14,6 Mio. € (2011: 19,4 Mio. €).

## F. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

### 1. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

#### a) Erlöse aus Vermietung und Verpachtung

Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung setzten sich wie folgt zusammen:

ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. €	2012	2011
Mieterlöse	499,7	497,6
Sonstige Umsatzerlöse	0,5	1,4
<b>Erlöse aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>500,2</b>	<b>499,0</b>

Der Anstieg der Mieterlöse ergibt sich unter anderem aus einer Steigerung der Nettokaltmiete sowie einem Rückgang der Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr. Gegenläufig wirkt hierzu ein Rückgang der Erlöse aus Betriebskosten und sonstigen Umlagen.

#### b) Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung

UMSATZKOSTEN UND ERGEBNIS DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Bezogene Leistungen	-164,9	-172,2
Laufende Instandhaltung	-35,4	-40,5
Personalaufwand	-30,8	-28,5
Abschreibungen	-4,1	-3,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,3	-10,8
<b>Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung</b>	<b>-252,5</b>	<b>-255,3</b>
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>247,7</b>	<b>243,7</b>

Eine Angabe der Aufwendungen für einzelne Wohnungen, die nicht vermietet werden, kann nicht erfolgen, da entsprechende Informationen in der Kostenrechnung der LEG-Gruppe nicht für alle

Kostenarten auf Ebene der einzelnen Wohnungen vorliegen. Bei Anwendung der durchschnittlichen Leerstandquote nach Wohnfläche für Wohnimmobilien von 3,4 % in 2012 (2011: 3,9 %) würden sich Aufwendungen in Höhe von 8,6 Mio. € (2011: 10,0 Mio. €) ergeben, die auf nicht vermietete Wohnungen entfallen.

Der Rückgang der bezogenen Leistungen resultiert aus der Reduzierung der umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten.

Die Zunahme der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist zum Teil auf die neue Kostenallokation der Raum- und IT-Kosten im Zuge der ERP Einführung zurückzuführen. Siehe hierzu Kapitel D.23.

## 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:

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN		
Mio. €	2012	2011
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13,4	16,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-13,9	-15,4
<b>Ertrag/Verlust aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,5</b>	<b>1,3</b>
Mio. €	2012	2011
Personalaufwand	-0,5	-1,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,0	-0,2
Bezogene Leistungen	-0,4	-0,2
<b>Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,7</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,4</b>

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhaltet das Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten. Wir verweisen hierzu auch auf Abschnitt D.11.

## 3. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2012 120,3 Mio. € (2011: 11,0 Mio. €). Der wesentliche Grund für die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr ist die Reduzierung der Diskontierungszinssätze. Darüber hinaus wirken sich der Anstieg der Istmieten sowie der Leerstandsabbau im laufenden Geschäftsjahr positiv auf das Bewertungsergebnis aus. Siehe hierzu im Detail die Erläuterungen in Kapitel D.1.

#### 4. Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien setzt sich wie folgt zusammen:

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN		
Mio. €	2012	2011
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	7,6	19,6
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-6,9	-19,9
<b>Bruttobuchgewinn aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>0,7</b>	<b>-0,3</b>
Mio. €	2012	2011
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1,7	-3,0
Personalaufwand	-1,8	-1,7
Bezogene Leistungen und Sonstiges	1,0	-0,6
<b>Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien</b>	<b>-2,5</b>	<b>-5,3</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>-1,8</b>	<b>-5,6</b>

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der Development-Sparte hat sich in 2012 fortgesetzt. Der Unterschied in den Ergebnissen zwischen dem laufenden Jahr und dem vorangegangenen Jahr resultiert aus der Veräußerung heterogener Objekte.

Die Reduzierung der Umsatzkosten resultiert aus einer deutlich zurückgehenden Geschäftstätigkeit bei Bauträgermaßnahmen und der Entwicklung von Grundstücken.

Bezogene Leistungen und Sonstiges beinhalten neben den Aufwendungen auch die Auflösungseffekte von Rückstellungen.

#### 5. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN		
Mio. €	2012	2011
<b>Erlöse aus sonstigen Leistungen</b>	<b>14,3</b>	<b>12,4</b>
Bezogene Leistungen	-5,4	-3,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,3	-2,9
Personalaufwand	-1,3	-2,5
Abschreibungen	-2,3	-2,4
<b>Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen</b>	<b>-11,3</b>	<b>-11,6</b>
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>3,0</b>	<b>0,8</b>

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

In 2012 wurde ein Grundstückskaufvertrag eines ursprünglich zu Erschließungszwecken erworbenen Objekts rückabgewickelt. Der ursprüngliche Kaufpreis von 2,9 Mio. € wurde vollständig rückerstattet.

Auf das Objekt war in der Zwischenzeit eine Wertberichtigung in Höhe von 0,5 Mio. € erfasst worden, die im Zuge der Rückabwicklung aufgelöst werden konnte.

Zum 1. Januar 2012 erfolgte der Verkauf der Gesellschaft LEG Betreuung von Wohneigentum GmbH. Das Fremdverwaltungsvolumen in den übrigen Gesellschaften wurde in 2012 reduziert. Weiterhin wurden bestehende Betreuungs- und Verwaltungsverträge zum 31. Dezember 2012 zum Teil gekündigt.

## 6. Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen

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

VERWALTUNGS- UND SONSTIGE AUFWENDUNGEN		
Mio. €	2012	2011
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-39,7	-44,7
Personalaufwand	-17,0	-18,8
Bezogene Leistungen	-0,6	-2,2
Abschreibungen	-2,1	-0,9
<b>Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen</b>	<b>-59,4</b>	<b>-66,6</b>

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

AUFTEILUNG DER SONSTIGEN BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN		
Mio. €	2012	2011
Rechts- und Beratungskosten	-35,4	-23,8
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	-2,8	-5,2
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-3,1	-2,9
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-0,6	-0,9
Zeitarbeit	-0,5	-0,7
Kraftfahrzeuge	-0,4	-0,4
Reisekosten	-0,3	-0,2
Werbekosten	-0,1	-0,1
Übrige Aufwendungen	-3,9	-10,5
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	7,4	-
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-39,7</b>	<b>-44,7</b>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen enthalten.

Die Erhöhung der Rechts- und Beratungskosten resultieren im Wesentlichen aus der Herstellung der Kapitalmarktfähigkeit und der Vorbereitung des IPO der Gesellschaft.

Ein Teil dieser Kosten wird an die Mehrheitseigner Saturea B.V. und Perry Luxco RE S.à r.l. weiterbelastet. Hierzu verweisen wir auf Abschnitt I.12.

Der Rückgang der Miet- und sonstigen Kosten der Geschäftsräume ergibt sich aus der neuen Kostenallokation im Zuge der SAP-Einführung. Siehe hierzu Kapitel D.23.

## 7. Zinserträge

Die Zinserträge setzen sich wie folgt zusammen:

ZINSERTRÄGE		
Mio. €	2012	2011
Zinserträge aus Bankguthaben	1,1	1,3
Erträge aus Ausleihungen	0,1	0,4
Übrige Zinserträge	0,3	1,1
<b>Zinserträge</b>	<b>1,5</b>	<b>2,8</b>

## 8. Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

ZINSAUFWENDUNGEN		
Mio. €	2012	2011
Zinsaufwendungen aus Immobilienfinanzierung	-76,3	-93,8
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-52,9	-49,6
Vorfälligkeitsentschädigungen	-37,8	-14,0
Zinsaufwand aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-15,8	-4,6
Zinsaufwand Änderung Pensionsrückstellungen	-4,3	-4,6
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-3,5	-4,0
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-1,6	-0,9
Übrige Zinsaufwendungen	-2,8	-3,5
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>-195,0</b>	<b>-175,0</b>

Aufgrund der weiteren Ziehung einer Refinanzierungstranche in der LEG Wohnen GmbH sowie neuer Refinanzierungen im Geschäftsjahr 2012 in der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH und der GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH ergaben sich Veränderungen im Zinsaufwand.

Die Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung haben sich aufgrund der Rückführung von fixen Darlehen und dem Abschluss von günstigeren Refinanzierungen insgesamt reduziert. Zudem führte ein allgemein gesunkenes Zinsniveau im Vergleich zu 2011 zu einem weiteren Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung. Durch die Abschlüsse von neuen Zinssicherungsgeschäften innerhalb der refinanzierten Gesellschaften hat sich demgegenüber der Zinsaufwand aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung erhöht.

Die Vorfälligkeitsentschädigungen sind gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen. Dies ist neben den Refinanzierungen in 2012 auch auf die Refinanzierungen in 2013 bei der LEG NRW GmbH und der GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH zurückzuführen, bei denen die wirtschaftlichen Grundlagen bereits in 2012 geschaffen wurden.

Die Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation sind im Vergleich zum Vorjahr moderat angestiegen.

Weitere Valutierungen von Darlehen in 2012 in den bereits in den Jahren 2009 bis 2011 refinanzierten Gesellschaften unterstützen die oben dargestellten Effekte.

## 9. Ertragsteuern

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

ERTRAGSTEUERN		
Mio. €	2012	2011
Laufende Ertragsteuern	3,8	-1,3
Steuerlatenzen	-6,2	-23,0
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-2,4</b>	<b>-24,3</b>
Steuererstattungen früherer Jahre	2,5	0,7

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

ÜBERLEITUNG AUF TATSÄCHLICHEN ERTRAGSTEUERAUFWAND		
Mio. €	2012	2011
IFRS Ergebnis vor Ertragsteuern	114,4	9,2
Konzernsteuersatz in %	31,2	31,3
<b>Erwartete Ertragsteuern</b>	<b>-35,7</b>	<b>-2,9</b>
Steuerminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	16,9	10,9
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	-11,4	-6,3
Steuereffekt aufgrund Aktivierung von Zinsvorträgen (im Vorjahr Ansatz nicht möglich aufgrund Zinsschrankenregelung)	26,4	-23,2
Steueraufwendungen, die Vorperioden betreffen	2,5	0,7
Sonstiges	-1,1	-3,5
<b>Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>-2,4</b>	<b>-24,3</b>
Effektiver Steuersatz in %	2,1	264,1

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 Ertragsteuer 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).

## 10. 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.

ERGEBNIS JE AKTIE		
	2012	2011
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	94,4	-11,5
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	18.163.620	15.000.000
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>5,9</b>	<b>-0,8</b>

Die LEG Immo war zum Zeitpunkt 31.12.2012 noch keine Aktiengesellschaft. Gleichwohl besteht zum 31.12.2012 aufgrund des Antrages auf Börsenzulassung die Verpflichtung, ein Ergebnis je Aktie zu ermitteln. Statt der Aktienanzahl wurde zu Vergleichszwecken die Anzahl der Geschäftsanteile der LEG Immobilien GmbH verwendet. Für die Zeit als Personengesellschaft wurden gem. IAS 33.26 die sich aus der Umwandlung der Lancaster GmbH & Co. KG in die LEG Immobilien GmbH ergebenden ursprünglichen Geschäftsanteile von 15.000.000 als Basis der Berechnung verwendet.

Durch die Einbringung der Rote Rose GmbH & Co. KG am 30. November 2012 sank der Minderheitenanteil der LEG Immo unter 1% (vormals 17,1%). Hierdurch ergibt sich für den Monat Dezember ein höheres den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis gegenüber den Vormonaten 2012. Zugleich erhöhte sich die Anzahl der Geschäftsanteile der LEG Immo im Zuge der Kapitalerhöhung von 15.000.000 auf 52.963.444.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ist identisch mit dem verwässerten Ergebnis je Aktie und entspricht den Vorschriften der IFRS.

## 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. Sonstigen Angaben zur Kapitalflussrechnung

In den Geschäftsjahren 2012 und 2011 waren keine Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen zu verzeichnen. Der erworbene Finanzmittelbestand in 2011 betrug 0,3 Mio. €. In 2012 beliefen sich die Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen auf 0,1 Mio. €. Die hierdurch veräußerten Zahlungsmittel betragen 0,2 Mio. €.

Der Mittelabfluss aus der Tilgung von Bankdarlehen enthält 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.

EPRA-Kennzahlen sind die wesentlichen Leistungsindikatoren, an denen sich das Management orientiert.

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 01. Januar bis zum 31. Dezember 2012

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG 2012				
Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
<b>UKV-Position</b>				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	495,8	6,4	-2,0	500,2
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-254,3	-1,4	3,2	-252,5
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>241,5</b>	<b>5,0</b>	<b>1,2</b>	<b>247,7</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,8	-0,6	0,0	-1,4
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	118,4	1,9	0,0	120,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,7	-2,5	0,0	-1,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,0	43,2	-40,2	3,0
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-50,6	-45,1	36,3	-59,4
Andere Erträge	1,4	0,3	0,0	1,7
<b>Segmentergebnis</b>	<b>310,6</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>310,1</b>
<b>Bilanzposition</b>				
Segmentvermögen (IAS 40)	<b>4.861,0</b>	<b>76,1</b>	<b>0,0</b>	<b>4.937,1</b>
<b>Kennzahlen</b>				
Mietfläche in qm	5.840.598	3.769		5.844.367
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	28,3	0,0		28,3
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	3,1	3,2		3,1

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 01. Januar bis zum 31. Dezember 2011

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG 2011				
Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
<b>UKV-Position</b>				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	491,4	7,6	-0,0	499,0
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-260,5	-6,1	11,3	-255,3
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>230,9</b>	<b>1,5</b>	<b>11,3</b>	<b>243,7</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	0,6	-1,1	0,1	-0,4
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	11,8	-0,8	0,0	11,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	3,9	-9,6	0,1	-5,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-0,1	51,2	-50,4	0,8
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-56,8	-48,9	39,1	-66,6
Andere Erträge	0,7	0,2	0,0	0,9
<b>Segmentergebnis</b>	<b>191,0</b>	<b>-7,5</b>	<b>0,3</b>	<b>183,8</b>
<b>Bilanzposition</b>				
Segmentvermögen (IAS 40)	<b>4.659,7</b>	<b>76,4</b>	<b>0,0</b>	<b>4.736,1</b>
<b>Kennzahlen</b>				
Mietfläche in qm	5.782.678	4.034		5.786.712
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	27,6	0,0		27,6
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	3,6	0,0		3,6

## I. Sonstige Angaben

### 1. Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

KOSTENARTEN		
Mio. €	2012	2011
Bezogene Leistungen	206,7	219,0
Personalaufwand	51,4	52,7
Abschreibungen	8,6	6,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	73,0	61,6

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 2011 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 Jahr 2011 bestand das Ziel des Konzerns im Jahr 2012 darin, einen angemessenen Verschuldungsgrad aufrechtzuerhalten, um sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten zu sichern. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2012 und zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

VERSCHULDUNGSGRAD		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Finanzschulden	2.499,7	2.306,6
Flüssige Mittel	133,7	81,8
<b>Nettofremdkapital</b>	<b>2.366,0</b>	<b>2.224,8</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.937,1	4.736,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,2	2,4
<b>Summe</b>	<b>4.939,3</b>	<b>4.738,5</b>
<b>Nettoverschuldungsgrad in %</b>	<b>47,90</b>	<b>46,95</b>

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 verfügbungsbeschränkten 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:

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 2012					
Mio. €	Bewertung (IAS 39)		Bewertung (IAS 17)		Zeitwert 31.12.2012
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2012	Fortgeführte Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam		
<b>Aktiva</b>					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4,9				4,9
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	4,8	4,8			4,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	33,2				33,2
LaR	31,7	31,7			31,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	1,5				1,5
Flüssige Mittel	133,7				133,7
LaR	133,7	133,7			133,7
<b>Summe</b>	<b>171,8</b>	<b>170,3</b>	<b>0,0</b>		<b>171,8</b>
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	165,5	165,5			165,5
AfS	4,8	4,8			4,8
<b>Passiva</b>					
Finanzschulden	-2.499,7				-2.678,8
FLAC	-2.473,7	-2.473,7			-2.653,5
Schulden aus Leasingfinanzierung	-26,0			-26,0	-25,3
Sonstige Schulden	-226,7				-226,7
FLAC	-76,8	-76,8			-76,8
Derivate HFT	-5,6		-5,6		-5,6
Derivate im Hedge Accounting	-84,1	0,0	0,0		-84,1
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-60,2				-60,2
<b>Summe</b>	<b>-2.726,4</b>	<b>-2.550,5</b>	<b>-5,6</b>	<b>-26,0</b>	<b>-2.905,5</b>
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-2.550,5	-2.550,5			-2.730,3
Derivate HFT	-5,6		-5,6		-5,6

LaR = Loans and Receivables  
HFT = Held for Trading  
AfS = Available for Sale

FLAC = Financial Liabilities at Cost  
FAHT = Financial Assets Held for Trading  
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 2011				
Mio. €	Bewertung (IAS 39)		Bewertung (IAS 17)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2011	Fortgeführte Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Zeitwert 31.12.2011
<b>Aktiva</b>				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5,7			5,7
AfS	5,7	5,7		5,7
Derivate HFT	0,0		0,0	0,0
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>41,1</b>			<b>41,1</b>
LaR	39,8	39,8		39,8
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	1,3			1,3
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>81,8</b>			<b>81,8</b>
LaR	81,8	81,8		81,8
<b>Summe</b>	<b>128,6</b>	<b>127,3</b>	<b>0,0</b>	<b>128,6</b>
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39				
LaR	121,6	121,6		121,6
AfS	5,7	5,7		5,7
Derivate HFT	0,0		0,0	0,0
<b>Passiva</b>				
<b>Finanzschulden</b>	<b>-2.306,6</b>			<b>-2.394,0</b>
FLAC	-2.279,6	-2.279,6		-2.366,9
Schulden aus Leasingfinanzierung	-27,0		-27,0	-27,1
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>-117,1</b>			<b>-117,1</b>
FLAC	-34,5	-34,5		-34,5
Derivate HFT	-3,4		-3,4	-3,4
Derivate im Hedge Accounting	-26,9			-26,9
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-52,3			-52,3
<b>Summe</b>	<b>-2.423,7</b>	<b>-2.314,1</b>	<b>-3,4</b>	<b>-2.511,1</b>
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39				
FLAC	-2.314,1	-2.314,1		-2.401,4
Derivate HFT	-3,4		-3,4	-3,4

LaR = Loans and Receivables  
HFT = Held for Trading  
AfS = Available for Sale

FLAC = Financial Liabilities at Cost  
FAHT = 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; dies betrifft insbesondere festverzinsliche Darlehen. Der beizulegende Zeitwert festverzinslicher Verbindlichkeiten ergibt sich als Barwert der zukünftigen Cashflows unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag gültigen risikolosen Zinssätze sowie des LEG-spezifischen Risikoaufschlages.

Bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten entspricht der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert.

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

NETTOERGEBNISSE		
Mio. EURO	2012	2011
LAR	-2,8	-0,8
AFS	1,4	3,8
FAHFT	-0,0	-0,5
FLHFT	-3,9	-7,1
FLAC	-169,2	-160,2
<b>Summe</b>	<b>-174,5</b>	<b>-164,8</b>

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 Stabsbereich Revision und Compliance überprüft und bewertet; bei erforderlichen Anpassungsmaßnahmen oder erkannten Verbesserungsmöglichkeiten berät, prüft und überwacht der Stabsbereich Revision und Compliance diese Tätigkeiten.

Der Rahmen der Finanzpolitik wird seitens der Geschäftsführung festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik sowie das laufende Risikomanagement obliegen den Bereichen Finanzen und Liegenschaften sowie Controlling und Risikomanagement. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch eine entsprechende Treasury-Richtlinie geregelt, die von der Geschäftsführung verabschiedet 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. Durch die genannte Treasury-Richtlinie werden die Verantwortlichkeiten, der Handlungsrahmen und die Berichterstattung innerhalb der involvierten Unternehmensbereiche der LEG-Gruppe geregelt sowie die strikte Trennung von Handel und Abwicklung festgelegt.

### 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 des breiten und heterogenen Kundenstamms begrenzt.

Aus der Vermietung und Verpachtung ergeben sich Bruttoforderungen in Höhe von 5,1 Mio. €. In diesem Rahmen existieren für Forderungen Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 47,4 Mio. €, die für die Verrechnung der offenen Forderungen grundsätzlich in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

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:

WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE			
Mio. € Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2012	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Ausleihungen und Darlehen	2,7	-1,3	1,4
Übrige finanzielle Vermögenswerte	17,1	-1,9	15,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27,0	-7,1	19,9
Flüssige Mittel	133,7	-	133,7
<b>Summe</b>	<b>180,5</b>	<b>-10,3</b>	<b>170,2</b>

WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE			
Mio. € Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2011	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Ausleihungen und Darlehen	8,7	-1,8	6,9
Übrige finanzielle Vermögenswerte	18,9	-0,2	18,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25,2	-5,4	19,8
Flüssige Mittel	81,8	-	81,8
<b>Summe</b>	<b>134,6</b>	<b>-7,4</b>	<b>127,2</b>

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

NICHT WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE				
Mio. € Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2012	Buchwert	davon zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
		<90 Tage	90-180 Tage	>180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4,5	3,2	0,0	1,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>4,5</b>	<b>3,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>

NICHT WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE				
Mio. € Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2011	Buchwert	davon zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
		<90 Tage	90-180 Tage	>180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,4	2,4	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	-	-	0,0
<b>Summe</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>

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

Neben Einzelwertberichtigungen erfolgten innerhalb der LEG-Gruppe auch Portfoliowertberichtigungen. Diese Wertberichtigungen erfolgten je nach Dauer der Überfälligkeit der Forderungen nach unterschiedlichen Wertberichtigungsätzen.

WERTBERICHTIGUNGEN					
Mio. € 2012	Stand	Veränderung			Stand
	01.01.	Neubewertung	Zuführung	Verbrauch	31.12.
Ausleihungen und Darlehen	1,8	0,0	-0,0	-0,5	1,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5,4	-	11,2	-9,6	7,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,2	-	1,9	-0,2	1,9
<b>Summe</b>	<b>7,4</b>	<b>0,0</b>	<b>13,1</b>	<b>-10,3</b>	<b>10,3</b>

WERTBERICHTIGUNGEN					
Mio. € 2011	Stand			Änderungen	Stand
	01.01.	Zuführung	Verbrauch	Konsolidierungs-kreis	31.12.
Ausleihungen und Darlehen	15,7	0,5	-9,5	-4,9	1,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5,1	8,7	-8,4	0,0	5,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,1	0,1	-	0,0	0,2
<b>Summe</b>	<b>20,9</b>	<b>9,3</b>	<b>-17,9</b>	<b>-4,9</b>	<b>7,4</b>

### 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 innerhalb des Unternehmensbereiches 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. 13,3 Mio. € (2011: 15,0 Mio. €).

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

ART DER SCHULDEN	Buchwert	Restlaufzeiten		
		<1 Jahr	1-5 Jahre	>5 Jahre
Mio. € am 31.12.2012				
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	2.473,7	427,8	952,6	1.938,5
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	26,0	4,2	14,5	18,4
Zinsderivate	89,7	23,7	65,8	1,0
Schulden gegenüber Mitarbeitern	5,1	4,9	-	0,2
Schulden aus Betriebskosten	0,9	0,9	-	-
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	10,8	10,8	-	-
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	40,7	40,7	-	-
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	32,6	29,6	3,0	0,0
Sonstiges	8,7	7,8	0,8	0,0
<b>Summe</b>	<b>2.688,2</b>	<b>550,4</b>	<b>1.036,7</b>	<b>1.958,1</b>

Der Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten beruht insbesondere darauf, dass die vertraglichen Grundlagen der Refinanzierungen der LEG NRW GmbH und der GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH bereits in 2012 gelegt wurden. Dies machte eine Klassifizierung der betroffenen Darlehen in die kurzfristigen Verbindlichkeiten notwendig, da die Rückzahlung durch die LEG-Gruppe nach derzeitigem Kenntnisstand in 2013 vorgenommen wird.

ART DER SCHULDEN	Buchwert	Restlaufzeiten		
		<1 Jahr	1-5 Jahre	>5 Jahre
Mio. € am 31.12.2011				
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	2.279,6	352,5	948,3	1.952,8
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	27,0	4,3	14,1	19,7
Zinsderivate	30,3	11,0	33,7	15,4
Schulden gegenüber Mitarbeitern	2,3	2,2	-	0,2
Schulden aus Betriebskosten	0,1	0,1	-	-
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	8,4	8,4	-	-
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	15,7	1,3	3,6	18,6
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	14,9	13,9	1,0	0,0
Schulden aus erhaltenen Barsicherheiten	0,1	0,1	-	-
Sonstiges	6,9	6,6	0,1	0,2
<b>Summe</b>	<b>2.385,3</b>	<b>400,4</b>	<b>1.000,8</b>	<b>2.006,9</b>

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 2012 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. Über 95 % 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 2012 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

DERIVATE		
Mio. € am 31.12.2012	Fair Value	davon <1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	-	-
davon aus Zinsswaps	-	-
davon aus Zinsscaps	-	-
Derivate – HFT – Liabilities	-5,6	-0,1
davon aus Zinsswaps	-5,6	-0,1
davon aus Zinsscaps	-	-
Derivate in Sicherungsbeziehung	-84,1	-1,2

Zum 31. Dezember 2011 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

DERIVATE		
Mio. € am 31.12.2011	Fair Value	davon <1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	0,0	-
davon aus Zinsswaps	-	-
davon aus Zinsscaps	0,0	-
Derivate – HFT – Liabilities	-3,4	-0,0
davon aus Zinsswaps	-3,4	-0,0
davon aus Zinsscaps	-	-
Derivate in Sicherungsbeziehung	-26,9	-0,6

Der Zinscap hat eine Restlaufzeit von acht Monaten und zum Bilanzstichtag einen Fair Value in Höhe von 0,0 Mio. €, die Zinsswaps verfügen über eine Laufzeit zwischen vier und zehn Jahren.

Die bei der LEG-Gruppe abgeschlossenen Derivate werden, soweit diese die Hedge Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gemäß IAS 39 eingesetzt. Die im Rahmen des Cashflow-Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2013 bis 2022 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

In 2012 wurde im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen ein ineffektiver Teil eines Hedges in Höhe von 0,1 Mio. € (2011: 0,0 Mio. €) in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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:

EIGENKAPITALIMPLIKATIONEN		
Mio. €	2012	2011
<b>Anfangsbestand per 01.01.</b>	<b>-23,0</b>	<b>0,0</b>
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	-70,4	-26,6
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung	14,7	3,6
<b>Endbestand per 31.12.</b>	<b>-78,8</b>	<b>-23,0</b>

#### Sensitivitäten:

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital der LEG-Gruppe zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die LEG-Gruppe die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnungs-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/-50 Basispunkte betrachtet. Die Cashflow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die LEG-Gruppe zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt:

FINANZINSTRUMENTE				
Mio. € am 31.12.2012	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+50 BP	-50 BP	+50 BP	-50 BP
<b>Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente</b>				
Finanzschulden	-	-	-1,7	1,7
Zinsderivate	33,9	-34,9	2,0	-2,0
Gesellschafterdarlehen	-	-	-0,2	0,2

FINANZINSTRUMENTE				
Mio. € am 31.12.2011	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+50 BP	-50 BP	+50 BP	-50 BP
<b>Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente</b>				
Finanzschulden	-	-	-2,1	2,1
Zinsderivate	22,3	-22,3	1,0	-1,0
Gesellschafterdarlehen	-	-	-0,1	0,1

#### 4. Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in der LEG-Gruppe gegliedert nach Segmenten hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER BESCHÄFTIGTEN				
	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2012	Mitarbeiter- kapazität (FTE) 2012	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2011	Mitarbeiter- kapazität (FTE) 2011
Wohnen	608	507	627	503
Sonstiges	250	232	279	253
<b>Gesamt</b>	<b>858</b>	<b>739</b>	<b>906</b>	<b>756</b>

#### 5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS		
Mio. €	2012	2011
Abschlussprüferleistungen	1,9	2,7
Andere Bestätigungsleistungen	3,9	-
Sonstige Leistungen	2,8	7,9
<b>Gesamthonorar</b>	<b>8,6</b>	<b>10,6</b>

#### 6. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeiten verfügen, die LEG-Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. Unternehmen der LEG-Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

##### Nahestehende Personen

Bis zum 27. November 2012 zählen zu den nahestehenden Personen die gesetzlichen Vertreter der Lancaster Holding GmbH sowie der Restio B.V. und der Saturea B.V. als Gesellschafter der Lancaster GmbH & Co. KG sowie die Aufsichtsräte und die Geschäftsleitung der LEG NRW GmbH, von der aus die LEG-Gruppe operativ gesteuert wird.

Mit dem Formwechsel und der Umfirmierung der Lancaster GmbH & Co. KG in die LEG Immobilien GmbH am 28. November 2012 zählen zu den nahestehenden Personen die gesetzlichen Vertreter der LEG Immo sowie der Saturea B.V. als Gesellschafterin sowie die Aufsichtsräte und die Geschäftsleitung der LEG NRW GmbH.

#### Nahestehende Unternehmen

Bis 27. November 2012 wurden als nahestehende Unternehmen der Lancaster GmbH & Co. KG die Lancaster Holding GmbH als Komplementärin, die Saturea B.V. als Kommanditistin und ihre Muttergesellschaft, die Restio B.V., sowie deren Gesellschafterin Whitehall Fonds identifiziert. Daneben zählen weiterhin dazu die Schwestergesellschaften Rote Rose GmbH & Co. KG und Weiße Rose GmbH sowie sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG-Gruppe als auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen. Ab 28. November 2012 zählen zu den nahestehenden Unternehmen der LEG Immo die Saturea B.V. als Gesellschafterin sowie deren Gesellschafterin, die Whitehall Fonds. Darüber hinaus zählen dazu die Schwestergesellschaft Weiße Rose GmbH sowie sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG-Gruppe als auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene, verbundene Unternehmen.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in den folgenden Tabellen dargestellt:

FORDERUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
<b>Bilanz</b>		
Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,6	4,0
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	2,3
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	1,2	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	41,7	15,6
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	1,1	1,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen	0,2	0,1
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0,0	0,0

ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN		
Mio. €	2012	2011
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>		
Erträge von assoziierten Unternehmen	0,4	2,0
Erträge von Beteiligungsunternehmen	1,6	1,8
Aufwendungen für Gesellschafter	-1,4	-2,1
Aufwendungen für nicht konsolidierte Unternehmen	-2,6	-0,5

#### a) Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Im Berichtsjahr hat die LEG NRW von der LEG Immo (konzerninterne Transaktion) und der Rote Rose GmbH & Co. KG (konzerninterne Transaktion) Geschäftsanteile an der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH zum Preis von 93,2 Mio. € und 19,2 Mio. € erworben. Die Kaufpreisforderung in Höhe von 93,2 Mio. € wurde durch die Gesellschafterin Saturea B.V. an die Restio B.V. weitergereicht.

Die Kaufpreisforderung der Roten Rose GmbH & Co. KG wurde an diese ausgeschüttet und durch diese an deren Gesellschafterin, die Perry Luxco RE S.à r.l., weitergereicht.

Zum Stichtag weist die LEG NRW gegenüber der Restio B.V. Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 36,1 Mio. € (2011: 15,3 Mio. €) aus. Weiterhin besteht eine Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Perry Luxco RE S.à r.l. in Höhe von 4,4 Mio. € (2011: 1,8 Mio. €). Die Darlehen werden zu marktüblichen Bedingungen verzinst. Die Zinsverbindlichkeiten betragen 0,3 Mio. € (2011: 0,4 Mio. €).

Im aktuellen Geschäftsjahr hat die Saturea B.V. 93,2 Mio. € im Rahmen des oben geschilderten Anteilskaufs entnommen (2011: 47,2 Mio. €).

Im Rahmen einer Stammkapitalerhöhung wurde das Stammkapital von 15,0 Mio. € um 32,3 Mio. € auf 47,3 Mio. € erhöht. Die Einlage der Geschäftsanteile ist nicht in bar erfolgt, sondern durch Sacheinlage der von der Saturea B.V. gehaltenen Kommanditanteile an der Rote Rose GmbH & Co. KG. Siehe hierzu Kapitel E.10.

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 Geschäftsführer der LEG Immo haben im Geschäftsjahr keine Bezüge von der Gesellschaft erhalten.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung der LEG, die die Geschäftsführung der LEG NRW sowie den Head of Operations umfasst, betragen 2012 1,5 Mio. € (2011: 1,2 Mio. €). Davon entfallen 0,8 Mio. € (2011: 0,8 Mio. €) auf fixe Bestandteile sowie 0,7 Mio. € (2011: 0,5 Mio. €) auf variable Bestandteile. Im Jahr 2012 wurden keine Leistungen aufgrund der Beendigung von Arbeitsverhältnissen gezahlt.

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich auf 0,3 Mio. € (2011: 0,3 Mio. €). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen sind 3,0 Mio. € (2011: 2,7 Mio. €) zurückgestellt. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen durch die Auszahlung bisheriger unverfallbarer Anwartschaften. Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG NRW betragen in 2012 0,1 Mio. € (2011: 0,1 Mio. €). Es handelte sich hierbei um fixe Vergütungen. Für aktive Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von 0,5 Mio. € (2011: 0,4 Mio. €).

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Aufsichtsrats und deren Hinterbliebenen sind 0,4 Mio. € (2011: 0,3 Mio. €) zurückgestellt.

Die ACMI GmbH, München, dessen Geschäftsführer Aufsichtsratsvorsitzender der LEG NRW GmbH ist, hat 2012 0,1 Mio. € (2011: 0,1 Mio. €) als Honorar aus einem Vertrag mit der LEG erhalten.

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

## 7. Long-Term-Incentive-Programm für Mitglieder der Geschäftsführung

Einige Mitglieder der Geschäftsleitung der LEG-Gruppe sind berechtigt, an einem Long-Term-Incentive-Programm der LEG-Gruppe teilzunehmen.

Die Gesellschafter der LEG-Gruppe, die die Incentive-Leistungen gewähren, beabsichtigen eine langfristige Eigenkapitalsteigerung bis zum Zeitpunkt des Verkaufs ihrer Anteile. Die aus dem Programm Berechtigten liefern einen bedeutenden Beitrag zur zukünftigen Entwicklung der LEG-Gruppe. Das eingerichtete Incentive-Programm soll den Begünstigten daher ermöglichen, am Erfolg der LEG-Gruppe und den künftigen Wertsteigerungen zu partizipieren, und gleichzeitig Anreize setzen, den Erfolg und Wert der LEG-Gruppe zu steigern. Aus diesem Grund wurde das Long-Term-Incentive-Programm im Geschäftsjahr 2011 aufgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2012 erhielten einige Mitglieder der Geschäftsleitung Vorteile aus dem genannten Long-Term-Incentive-Programm.

Die Incentive-Zahlungen werden durch die Gesellschafter fällig, wenn mehrere Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind. Voraussetzungen sind dabei einmal der Eintritt eines Exit-Ereignisses, welches definiert ist als Reduzierung der Anteile des gegenwärtigen Gesellschafters an der LEG-Gruppe unter 10%. Als weitere Kriterien müssen eine festgelegte interne Rendite der LEG-Gruppe und gewisse Cash-Multiplikatoren zum Exit-Zeitpunkt erreicht werden. Die Incentive-Zahlungen basieren dabei auf einem Prozentsatz der Netto-Cashflows, die die Gesellschafter erhalten, und haben verschiedene Zeitpunkte, zu denen sie zugeteilt werden.

Die Leistungen werden in vier gleichen Tranchen zu je 25 % zwischen den Geschäftsjahren 2010 und 2013 zugeteilt. Voraussetzung ist, dass der Begünstigte noch weiterhin beschäftigt ist. Im Fall einer vorzeitigen Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses werden die Incentive-Zahlungen abhängig vom Grund der Beendigung angepasst. Anpassungen können dabei zu einer Nichtzahlung führen.

Das Incentive-Programm sieht eine direkte Zahlung von den Gesellschaftern vor. Die LEG-Gruppe ist nicht verpflichtet, diese Zahlungen vorzunehmen. Das beschriebene Incentive-Programm wird deshalb wie ein anteilsbasierter Optionsplan nach IFRS 2 bilanziert.

Basierend auf der angepassten Einschätzung der Geschäftsführung der LEG-Gruppe über die Wahrscheinlichkeit und den Zeitpunkt des Exits der Gesellschafter sowie auf Basis der zum Tag der Gewährung bestehenden Erwartungen der auf Ebene der Gesellschafter anfallenden Cashflows (unter Berücksichtigung verschiedener Geschäftsszenarien), der ökonomischen Rahmenbedingungen und der zwei Performancehürden ist nicht mit einer Bonuszahlung zu rechnen. Daraus resultierend ist im Geschäftsjahr 2012 kein Aufwand erfasst (2011: 0,0 Mio. €).

## 8. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse der LEG-Gruppe bestehen wie folgt:

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Grundsschulden	2.646,9	2.571,5
Patronatserklärungen		
Betrag der maximalen Inanspruchnahme (Höchstbeitragsbürgschaft)	1,7	10,5
Betrag der wahrscheinlichen Inanspruchnahme (Nominalbetrag)	1,7	4,5

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:

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN		
Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Künftige Zahlungen in Operating Leases	59,1	57,7
Bestellobligo	10,7	12,4

Die künftigen Zahlungen aus „Operating Leases“ ergeben sich insbesondere aus Verpflichtungen aus Grundstücken mit Erbbaurechten Dritter in Höhe von 39,8 Mio. € (2011: 38,4 Mio. €) sowie Mietverpflichtungen in Höhe von 15,5 Mio. € (2011: 18,0 Mio. €).

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen gliedern sich wie folgt auf:

MINDESTLEASINGZAHLUNGEN				
Mio. €	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit >5 Jahre	Gesamt
31.12.2011	4,2	13,1	40,5	<b>57,8</b>
31.12.2012	5,7	11,7	41,7	<b>59,1</b>

Der Aufwand für Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2012 betrug 4,2 Mio. € (2011: 5,2 Mio. €).

## 10. Geschäftsführung

### Geschäftsführung

Im Zuge des Formwechsels und der Umfirmierung der Lancaster GmbH & Co. KG in die LEG Immobilien GmbH hat es eine Änderung in der Geschäftsführung gegeben:

**Herr Thomas Hegel** (Erftstadt)

**Frau Marielle Stijger**, Amsterdam (Niederlande), (bis 31. Oktober 2012)

**Herr Mark Vennekens**, Amsterdam (Niederlande), (bis 31. Oktober 2012)

**Herr Holger Hentschel** (Erkrath), (ab 31. Oktober 2012)

**Herr Eckhard Schultz** (Neuss), (ab 31. Oktober 2012)

Seit 02. Januar 2013 (Gründungsdatum) wird die LEG Immobilien AG vertreten durch den Vorstand, der aus folgenden Personen besteht:

**Herr Thomas Hegel** (Erftstadt)

**Herr Holger Hentschel** (Erkrath)

**Herr Eckhard Schultz** (Neuss)

Sitz der Gesellschaft:

Hans-Böckler-Straße 38  
40476 Düsseldorf  
Deutschland  
Handelsregister: HRB 69386

Wirtschaftsprüfer:

PricewaterhouseCoopers AG  
Frankfurt am Main  
Zweigniederlassung Berlin  
Lise-Meitner Straße 1  
10589 Berlin

## 11. Aufsichtsrat

Die LEG Immo hat zum 31. Dezember 2012 keinen Aufsichtsrat.

Mit der Formumwandlung in die Rechtsform der AG wurden zum 02. Januar 2013 die Mitglieder für den Aufsichtsrat und die Ersatzmitglieder wie folgt bestellt:

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG besteht aus neun Mitgliedern und vier Ersatzmitgliedern.

Von der Gesellschafterversammlung wurden folgende Mitglieder gewählt:

**Herr Nathan James Brown**, Finanzvorstand, Perry Capital UK LLP, London, Großbritannien

**Herr James Garman**, Investmentmanager, Goldman Sachs International, London, Großbritannien

**Herr Dr. Martin Hintze**, Bankdirektor, Goldman Sachs International, London, Großbritannien

**Herr Stefan Jütte**, stellvertretender Vorsitzender, Kaufmann, Bonn

**Herr Dr. Johannes Ludewig**, Unternehmensberater, Berlin

**Frau Heather Mulahasani**, Investmentmanager, Goldman Sachs International, London, Großbritannien

**Herr Dr. Jochen Scharpe**, Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München

**Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck**, Vorstand Finanzen, Otto GmbH & Co. KG, Hamburg

**Herr Michael Zimmer**, Vorsitzender; Kaufmann, FAIR GmbH, Pulheim

Ersatzmitglieder des Aufsichtsrates

**Herr Michael Furth**, London, Großbritannien

**Herr Chetan Gulati**, London, Großbritannien

**Herr Richard Spencer**, Teddington, Großbritannien

**Herr Patrick Tribolet**, Dallas, USA

## **12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG. Gründerinnen der LEG Immobilien AG sind die Saturea B.V. und die Perry Luxco RE S.à r.l.

Am 01. Februar 2013 erfolgte der Börsengang der LEG Immo mit Erstnotiz der Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Im Januar 2013 wurde eine Vereinbarung zwischen der LEG Immo und den ehemaligen Gesellschaftern zur Übernahme der IPO-Kosten geschlossen. Von den im Rahmen der Kapitalmarktfähigkeit der Gesellschaft sowie der Inanspruchnahme des Kapitalmarktes entstandenen Gesamtkosten wurden im Geschäftsjahr 2012 bereits 7,4 Mio. € als Forderung gegenüber den Gesellschaftern ausgewiesen. Eine Entlastung des jeweiligen Funktionsbereichs ist unter den Verwaltungsaufwendungen erfolgt. Siehe hierzu auch Kapitel F.6.

Im Vorfeld des Börsenganges der LEG Immo wurden die bisherigen Long-Term-Incentive-Verträge für Mitglieder der Geschäftsführung im Januar abgelöst (vgl. zu den Altverträgen Abschnitt I.7) und durch neue Verträge für den Vorstand der LEG Immo ersetzt. Die neuen Verträge sehen Incentive-Zahlungen durch die Altgesellschafter an die Vorstände vor, wenn ein bestimmter IPO-Erlös abzüglich

Kosten erzielt wird. Dieser Vorgang ist als Modifikation bestehender Verträge gem. IFRS 2 zu bilanzieren. Dies erfordert, dass die Altzusage wie bisher als Aufwand weiterbilanziert wird und darüber hinausgehende Zusagen ab dem Modifikationstag zusätzlich als Aufwand erfasst werden.

Darüber hinaus haben die Altgesellschafter im Januar mit ausgewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates Incentive-Verträge geschlossen, welche gekoppelt an einen erfolgreichen Börsengang Zahlungen durch die Altgesellschafter vorsehen. Die Verträge sind als IFRS 2-Verträge zu bilanzieren.

Mit Vertrag vom 17. Januar 2013 haben die Gesellschafter Restio B.V. und Perry Luxco S.à r.l. Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt 40,5 Mio. € in die LEG Immobilien AG als andere Zuzahlung in die Kapitalrücklage eingelegt.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 wurden in einzelnen Konzerngesellschaften weitere Darlehenstranchen aus Refinanzierungen in Höhe von 200,6 Mio. € gezogen. Die Darlehen sollen im Wesentlichen zur Rückführung bestehender Altdarlehen genutzt werden.

Weitere wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich 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 [www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de) zugänglich.

Düsseldorf, den 28. März 2013

LEG Immobilien AG  
(vormals LEG Immobilien GmbH, Düsseldorf,  
vormals Lancaster GmbH & Co. KG, Düsseldorf)

Gesetzliche Vertreter der AG

**Thomas Hegel**, Erftstadt

**Holger Hentschel**, Erkrath

**Eckhard Schultz**, Neuss

## J. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Der Umfang des Konsolidierungskreises der LEG-Gruppe ergibt sich aus folgender Aufstellung:

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
LEG Immobilien AG, Düsseldorf (vormals LEG Immobilien GmbH, Düsseldorf; vormals Lancaster GmbH & Co. KG, Düsseldorf)	Obergesellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	94,90	99.523	13.422
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	99,98	738.023	90.600
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	584.868	0
LEG Wohnen Immobilien GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1.421.587	-5.364
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	100,00	112.639	0
LEG Wohnungsbau Rheinland Immobilien GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	269.926	500
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	100,00	33.969	0
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Bauträger GmbH, Düsseldorf	100,00	5.412	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Köln	100,00	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	100,00	2.556	85
LEG Vertrieb und Consulting GmbH, Düsseldorf	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	94,86	76.008	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft GmbH, Münster	100,00	216.470	-611
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	94,00	22.542	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	100,00	73	2
Wohnpark Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Münster	100,00	142	132
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Köln	94,00	34	0
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	94,00	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	13.745	0
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	100,00	26	0
LEG Management GmbH, Düsseldorf	100,00	1.124	0
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	100,00	345	0
LEG Standort- und Projektentwicklung GmbH, Düsseldorf	100,00	555	0
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Köln	100,00	13.753	0
LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH, Essen	100,00	54.314	0
LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH, Bielefeld	100,00	6.438	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Köln	51,00	803	5
LEG Grundstücksentwicklung Münsterland GmbH, Münster	94,90	-57	0
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH, Ennigerloh	100,00	-6.526	-276
LEG Objekt Krefeld-Bockum GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	-4.085	393
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	100,00	89.970	0
Ravensberger Heimstättengesellschaft Immobilien GmbH & Co. KG, Bielefeld	100,00	198.918	-15
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	100,00	11.482	633
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	312.764	0
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft Immobilien mbH & Co. KG, Dortmund	100,00	908.072	-1.776
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	7.452	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	100,00	164.978	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland Immobilien GmbH & Co. KG, Münster	100,00	431.960	-2.816
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	100,00	114	0

\* Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

**NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN**

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T€	Ergebnis* T€
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	100,00	-382	247
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Köln	51,00	32	1
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	110	-3
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Essen-Kettwig-Ruhrufer GmbH, Essen	100,00	0	0
LEG Eichholz GmbH, Köln	100,00	1.198	-2
Verwaltung Musical Theater Essen GmbH, Essen	100,00	22	-3

\* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis der handelsrechtlichen Einzelabschlüsse zum 31. Dezember 2011. Nur im Falle der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Köln wurde der Abschluss zum 31. Dezember 2012 zugrunde gelegt.

**NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN**

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T€	Ergebnis* T€
Projektgesellschaft Hauptbahnhof Remscheid mbH, Remscheid	50,00	-16	26
Area of Sports GmbH & Co. KG, Mönchengladbach	50,00	10	40
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	17.722	693
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3.345	43

\* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis der handelsrechtlichen Einzelabschlüsse zum 31. Dezember 2012. Nur im Falle der Area of Sports GmbH & Co. KG, Mönchengladbach wurde der Abschluss zum 31. Dezember 2011 zugrunde gelegt.

**NICHT NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN**

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T€	Ergebnis* T€
Mönchengladbach Nordpark Area of Sports GmbH, Mönchengladbach	50,00	25	0
Silo Rheinauhafen Köln, Verwaltung GmbH, Köln	50,00	256	-47
ECR-Rheinauhafen Köln Verwaltung GmbH, Köln	50,00	0	0
Multi Veste-LEG Domhof Galerie Minden GmbH & Co. KG, Minden	24,80	605	-15
Multi Veste-LEG Domhof Galerie Minden, Verwaltungsgesellschaft mbH, Minden	24,80	22	-8
Grundstücksgesellschaft Sendenhorst mbH, Sendenhorst	49,00	-431	44
Projektgesellschaft Eichholz GmbH, Düsseldorf	50,00	3.528	141

\* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis der handelsrechtlichen Einzelabschlüsse zum 31. Dezember 2011. Nur im Falle der Grundstücksgesellschaft Sendenhorst mbH, Sendenhorst wurde der Abschluss zum 31. Dezember 2012 zugrunde gelegt.



# KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2012

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG			
Mio. €			
	Kapitalanteile/ Stammkapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2011</b>	-	<b>591,1</b>	<b>1.257,6</b>
Periodenergebnis	-	-	-11,5
sonstiges Ergebnis	-	-	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>	-	-	<b>-11,5</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	0,4	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-47,2	-
Ausschüttungen	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2011</b>	-	<b>544,3</b>	<b>1.246,1</b>
Periodenergebnis	-	-	94,4
sonstiges Ergebnis	-	-	-
<b>Gesamtergebnis</b>	-	-	<b>94,4</b>
Änderung des Konsolidierungskreises/ Einlage von Minderheitsanteilen	-	-	312,9
Kapitalerhöhung	53,0	-	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-108,2	-
Ausschüttungen	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2012</b>	<b>53,0</b>	<b>436,1</b>	<b>1.653,4</b>

## Kumulierte sonstige Rücklagen

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
<b>-1,3</b>	-	<b>1.847,4</b>	<b>393,1</b>	<b>2.240,5</b>
-	-	-11,5	-3,6	-15,1
-2,9	-15,3	-18,2	-3,8	-22,0
<b>-2,9</b>	<b>-15,3</b>	<b>-29,7</b>	<b>-7,4</b>	<b>-37,1</b>
-	-	-	-1,3	-1,3
-	-	0,4	0,4	0,8
-	-	-47,2	-0,1	-47,3
-	-	-	-9,7	-9,7
<b>-4,2</b>	<b>-15,3</b>	<b>1.770,9</b>	<b>375,0</b>	<b>2.145,9</b>
-	0,0	94,4	17,7	112,1
-14,7	-35,5	-50,2	-9,3	-59,5
<b>-14,7</b>	<b>-35,5</b>	<b>44,2</b>	<b>8,4</b>	<b>52,6</b>
-3,4	-8,8	300,7	-339,4	-38,7
-	-	53,0	0,1	53,1
-	-	-108,2	-	-108,2
-	-	-	-19,2	-19,2
<b>-22,3</b>	<b>-59,6</b>	<b>2.060,6</b>	<b>24,9</b>	<b>2.085,5</b>

## KONZERNANLAGENSPIEGEL

KONZERN-ANLAGENSPIEGEL 2012					
Mio. €	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2012	Zugang	Abgang	Zugang aus als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien
<b>Sachanlagen</b>	<b>112,1</b>	<b>4,1</b>	<b>-9,7</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,1</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	31,2	0,1	-1,1	0,3	-0,1
Technische Anlagen und Maschinen	34,7	0,4	-0,7	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,8	0,6	-3,9	-	-
Finanzierungsleasing	33,4	3,0	-4,0	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	14,1	1,4	-3,0	-	-
<b>Summe</b>	<b>126,2</b>	<b>5,5</b>	<b>-12,7</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,1</b>

KONZERN-ANLAGENSPIEGEL 2011					
Mio. €	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2011	Zugang	Abgang	Zugang aus als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien
<b>Sachanlagen</b>	<b>107,1</b>	<b>20,4</b>	<b>-16,1</b>	<b>0,9</b>	<b>-0,2</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	29,6	2,4	-1,5	0,9	-0,2
Technische Anlagen und Maschinen	34,9	0,4	-0,6	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,8	0,0	0,0	-	-
Finanzierungsleasing	29,8	17,6	-14,0	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	10,5	3,6	-0,0	-	-
<b>Summe</b>	<b>117,6</b>	<b>24,0</b>	<b>-16,1</b>	<b>0,9</b>	<b>-0,2</b>

Stand am 31.12.2012	Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte			Stand am 31.12.2012	Buchwerte	
	Stand am 01.01.2012	Zugang	Abgang		Stand am 31.12.2012	Stand am 31.12.2011
106,7	-36,4	-6,8	8,8	-34,4	72,3	75,7
30,4	-1,6	-0,7	0,6	-1,7	28,7	29,6
34,4	-14,3	-2,3	0,7	-15,9	18,5	20,4
9,5	-11,1	-0,6	3,9	-7,8	1,7	1,7
32,4	-9,4	-3,2	3,6	-9,0	23,4	24,0
12,5	-7,8	-1,8	3,0	-6,6	5,9	6,3
<b>119,2</b>	<b>-44,2</b>	<b>-8,6</b>	<b>11,8</b>	<b>-41,0</b>	<b>78,2</b>	<b>82,0</b>

Stand am 31.12.2011	Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte			Stand am 31.12.2011	Buchwerte	
	Stand am 01.01.2011	Zugang	Abgang		Stand am 31.12.2011	Stand am 31.12.2010
112,1	-40,6	-6,3	10,5	-36,4	75,7	66,5
31,2	-1,0	-0,6	0,0	-1,6	29,6	28,6
34,7	-12,3	-2,5	0,5	-14,3	20,4	22,6
12,8	-10,7	-0,4	0,0	-11,1	1,7	2,1
33,4	-16,6	-2,8	10,0	-9,4	24,0	13,2
14,1	-7,4	-0,4	0,0	-7,8	6,3	3,1
<b>126,2</b>	<b>-48,0</b>	<b>-6,7</b>	<b>10,5</b>	<b>-44,2</b>	<b>82,0</b>	<b>69,6</b>

## KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

### KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2012

Mio. €	Stand am 01.01.2012	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte
<b>Personalarückstellung</b>				
Rückstellungen aus dem Personalbereich	4,5	-2,7	-0,6	-
<b>Übrige Rückstellungen</b>	<b>32,9</b>	<b>-10,3</b>	<b>-4,2</b>	-
Risiken Pachtobjekte	2,9	-0,5	-0,1	-
Baubuchrückstellungen	13,6	-5,9	-0,2	-
Prozessrisiken	5,2	-0,5	-1,4	1,3
Sonstige übrige Rückstellungen	11,2	-3,4	-2,5	-1,3
<b>Summe</b>	<b>37,4</b>	<b>-13,0</b>	<b>-4,8</b>	-

### KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2011

Mio. €	Stand am 01.01.2011	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte
<b>Personalarückstellung</b>				
Rückstellungen aus dem Personalbereich	4,5	-2,5	-0,9	-0,1
<b>Übrige Rückstellungen</b>	<b>32,3</b>	<b>-7,5</b>	<b>-9,9</b>	<b>0,1</b>
Risiken Pachtobjekte	3,9	-0,9	-0,3	-
Baubuchrückstellungen	11,9	-3,2	-0,3	-
Prozessrisiken	7,2	-0,9	-4,6	0,1
Sonstige übrige Rückstellungen	9,3	-2,5	-4,7	-
<b>Summe</b>	<b>36,8</b>	<b>-10,0</b>	<b>-10,8</b>	-

Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	Stand am 31.12.2012	davon	
				Langfristig	Kurzfristig
0,8	-	-	2,0	1,1	0,9
<b>9,7</b>	<b>2,2</b>	-	<b>30,3</b>	<b>11,1</b>	<b>19,2</b>
-	0,1	-	2,4	1,9	0,5
3,2	0,3	-	11,0	2,8	8,2
0,7	-	-	5,3	0,2	5,1
5,8	1,7	0,0	11,5	6,1	5,4
<b>10,5</b>	<b>2,2</b>	<b>0,0</b>	<b>32,3</b>	<b>12,2</b>	<b>20,1</b>

Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	Stand am 31.12.2011	davon	
				Langfristig	Kurzfristig
3,5	-	-	4,5	1,8	2,7
<b>16,6</b>	<b>1,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>32,9</b>	<b>12,8</b>	<b>20,1</b>
0,0	0,2	-	2,9	2,0	0,9
5,0	0,2	-0,1	13,5	6,8	6,7
3,0	0,4	-	5,2	0,2	5,0
8,6	0,6	0,0	11,3	3,8	7,5
<b>20,1</b>	<b>1,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>37,4</b>	<b>14,6</b>	<b>22,8</b>

# ÜBERSICHT STIMMRECHTSMITTEILUNGEN NACH § 21 ABS.1 WPHG

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	Gesamt Stimmrechtsanteile in %
Goldman, Sachs & Co.	New York, NY	USA	13.03.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
GS LEG Investor (Euro) Company	George Town	Cayman Islands	13.03.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Herr Richard C. Perry		USA	17.04.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Perry Corp.	New York	USA	17.04.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Perry Global Holdings LLC	Wilmington, Delaware	USA	17.04.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Perry Luxco RE S.à r.l.	Luxemburg	Luxemburg	17.04.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Perry Luxco S.à r.l.	Luxemburg	Luxemburg	17.04.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Perry Partners International Master Inc.	Road Town, Tortola	Britische Jungferninseln	17.04.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Perry Partners International, Inc.	Road Town, Tortola	Britische Jungferninseln	17.04.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Perry Partners L.P.	Wilmington, Delaware	USA	17.04.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.	Wilmington, Delaware	USA	17.04.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Perry Private Opportunities Fund, L.P.	Wilmington, Delaware	USA	17.04.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, L.L.C.	Wilmington, Delaware	USA	17.04.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.	George Town, Grand Cayman	Cayman Islands	17.04.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Restio B.V.	Amsterdam	Niederlande	13.03.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Saturea B.V.	Amsterdam	Niederlande	13.03.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
The Goldman Sachs Group, Inc.	New York, NY	USA	13.03.13	Unterschreitung der Schwellen	12.03.13	50	26.481.721	49,999
Goldman Sachs (UK) L.L.C.	London	United Kingdom	27.02.13	Unterschreitung der Schwellen	21.02.13	3, 5	0	0,00
Goldman Sachs Group Holdings (UK)	London	United Kingdom	27.02.13	Unterschreitung der Schwellen	21.02.13	3, 5	0	0,00
Goldman Sachs Holdings (UK)	London	United Kingdom	27.02.13	Unterschreitung der Schwellen	21.02.13	3, 5	0	0,00
Goldman Sachs International	London	United Kingdom	27.02.13	Unterschreitung der Schwellen	21.02.13	3, 5	0	0,00
CBRE Clarion Securities, LLC	Radnor	USA	04.02.13	Überschreitung der Schwellen	01.02.13	3	2.115.800	3,99

## Zurechnung von Stimmrechtsanteilen nach §22 WpHG

Gesellschaften, deren Stimmrechte der mitteilungs- pflichtigen Gesellschaft zuzuordnen sind	Grund der Zurechnung	Anzahl zugerechneter Stimmrechte	zugerechnete Stimmrechte in %	Gesellschaften, deren Stimmrechte der mitteilungs- pflichtigen Gesellschaft zuzurechnen sind	Grund der Zurechnung	Anzahl zugerechneter Stimmrechte	zugerechnete Stimmrechte in %
GS LEG Investor (Euro) Company; Restio B.V.; Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	21.637.684	40,853	Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	4.844.037	9,146
Restio B.V.; Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	21.637.684	40,853	Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	4.844.037	9,146
Perry Corp.; Perry Partners, LP; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l. Perry Corp.; Perry Partners International, Inc; Perry Partners International Master, Inc; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l. Perry Corp.; Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.; Perry Private Opportunities Fund, L.P.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l. Perry Corp.; Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, LLC; Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	4.844.037	9,146	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	21.637.684	40,853
Perry Partners, LP; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l. Perry Partners International, Inc; Perry Partners International Master, Inc; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l. Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.; Perry Private Opportunities Fund, L.P.; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l. Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, L.L.C.; Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	4.844.037	9,146	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	21.637.684	40,853
Perry Luxco S.à r.l. ; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	4.844.037	9,146	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	21.637.684	40,853
Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	keine	keine	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	21.637.684	40,853
Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	4.844.037	9,146	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	21.637.684	40,853
Perry Global Holdings LLC, Perry Luxco S.à r.l. ; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	4.844.037	9,146	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	21.637.684	40,853
Perry Partners International Master, Inc; Perry Global Holdings LLC, Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	4.844.037	9,146	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	21.637.684	40,853
Perry Global Holdings LLC, Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	4.844.037	9,146	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	21.637.684	40,853
Perry Private Opportunities Fund, L.P.; Perry Global Holdings LLC, Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	4.844.037	9,146	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	21.637.684	40,853
Perry Global Holdings LLC, Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	4.844.037	9,146	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	21.637.684	40,853
Perry Private Opportunities Offshore Fund, LP; Perry Global Holdings, L.L.C; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	4.844.037	9,146	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	21.637.685	40,853
Perry Global Holdings LLC, Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	4.844.037	9,146	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	21.637.684	40,853
Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	21.637.684	40,853	Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	4.844.037	9,146
Keine	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	-	-	Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	4.844.037	9,146
Goldman, Sachs & Co; GS LEG Investor (Euro) Company; Restio B.V.; Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	21.637.684	40,853	Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 WpHG	4.844.037	9,146
keine	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	0	0,00	keine	keine	keine	keine
keine	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	0	0,00	keine	keine	keine	keine
keine	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	0	0,00	keine	keine	keine	keine
keine	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	0	0,00	keine	keine	keine	keine
Keine	§ 22 Abs. 1 Satz 1 WpHG	2.115.800	3,99	keine	keine	keine	keine

# ÜBERSICHT STIMMRECHTSMITTEILUNGEN NACH § 21 ABS.1A WPHG

ÜBERSICHT STIMMRECHTSMITTEILUNGEN NACH § 21 ABS. 1A WPHG									
Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht	betroffene Meldeschwellen in %	Gesamt gehaltene Stimmrechte	Gesamt Stimmrechtsanteile in %	
Goldman, Sachs & Co.	New York, NY	USA	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
GS LEG Investor (Euro) Company	George Town	Cayman Islands	05.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Herr Richard C. Perry		USA	05.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Perry Corp.	New York	USA	05.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Perry Global Holdings LLC	Wilmington, Delaware	USA	05.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Perry Luxco RE S.à r.l.	Luxemburg	Luxemburg	05.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Perry Luxco S.à r.l.	Luxemburg	Luxemburg	05.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Perry Partners International Master, Inc.	Road Town, Tortola	Britische Jungferninseln	05.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Perry Partners International, Inc.	Road Town, Tortola	Britische Jungferninseln	05.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Perry Partners, L.P.	Wilmington, Delaware	USA	05.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.	Wilmington, Delaware	USA	08.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Perry Private Opportunities Fund, L.P.	Wilmington, Delaware	USA	08.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, LLC	Wilmington, Delaware	USA	08.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.	George Town, Grand Cayman	Cayman Islands	05.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
The Goldman Sachs Group, Inc.	Wilmington, Delaware	USA	05.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Restio B.V.	Amsterdam	Niederlande	05.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	
Saturea B.V.	Amsterdam	Niederlande	05.02.13	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.13	keine	52.963.444	100,00	

## Zurechnung von Stimmrechtsanteilen nach §22 WpHG

Gesellschaften, deren Stimmrechte der mitteilungs- pflichtigen Gesellschaft zuzuordnen sind	Grund der Zurechnung Stimmrechte	Anzahl zugerechneter Stimmrechte	zugerechnete Stimmrechte in %	Gesellschaften, deren Stimmrechte der mitteilungs- pflichtigen Gesellschaft zuzurechnen sind	Grund der Zurechnung	Anzahl zugerechneter Stimmrechte	zugerechnete Stimmrechte in %
GS LEG Investor (Euro) Company; Restio B.V.; Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	47.264.577	89,24	Perry Luxco RE S. à r.l.	§ 22 Abs. 2 WpHG	5.698.867	10,76
Restio B.V.; Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	47.264.577	89,24	Perry Luxco RE S. à r.l.	§ 22 Abs. 2 WpHG	5.698.867	10,76
Perry Corp.; Perry Partners, LP; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.; Perry Corp.; Perry Partners International, Inc; Perry Partners International Master, Inc; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l. Perry Corp.; Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.; Perry Private Opportunities Fund, LP; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l. Perry Corp.; Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, LLC; Perry Private Opportunities Offshore Fund, LP; Perry Global Holdings L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Perry Partners, LP; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l. Perry Partners International, Inc; Perry Partners International Master, Inc; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l. Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C. ; Perry Private Opportunities Fund, LP; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l. Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, L.L.C.; Perry Private Opportunities OffshoreFund, LP; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry LuxcoRE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Keine	keine	keine	keine	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Perry Global Holdings L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Perry Partners International Master, Inc; Perry Global Holdings L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Perry Private Opportunities Fund, LP; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Perry Private Opportunities Offshore Fund, LP; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Perry Global Holdings L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Goldman, Sachs & Co.; GS LEG Investor (Euro) Company; GS LEG Investor (Euro) Company; Restio B.V.; Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	47.264.577	89,24	Perry Luxco RE S. à r.l.	§ 22 Abs. 2 WpHG	5.698.867	10,76
Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	47.264.577	89,24	Perry Luxco RE S. à r.l.	§ 22 Abs. 2 WpHG	5.698.867	10,76
keine	keine	keine	keine	Perry Luxco RE S. à r.l.	§ 22 Abs. 2 WpHG	5.698.867	10,76

## ÜBERSICHT STIMMRECHTSMITTEILUNGEN NACH § 25A WPHG

ÜBERSICHT STIMMRECHTSMITTEILUNGEN NACH § 25A WPHG								
Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Art der Schwellenberührung	Datum der Schwellenberührung	betroffene Meldeschwellen in %	Mitteilungs-pflichtiger Stimmrechts-anteil in %	Mitteilungs-pflichtige Stimmen
Goldman, Sachs & Co.	New York, NY	USA	13.03.13	Unterschreitung	05.03.13	5, 10, 15, 20, 25, 30, 50	0,00	keine
GS LEG Investor (Euro) Company	George Town	Cayman Islands	13.03.13	Unterschreitung	05.03.13	5, 10, 15, 20, 25, 30, 50	0,00	keine
Restio B.V.	Amsterdam	Niederlande	13.03.13	Unterschreitung	05.03.13	5, 10, 15, 20, 25, 30, 50	0,00	keine
Saturea B.V.	Amsterdam	Niederlande	13.03.13	Unterschreitung	05.03.13	5, 10, 15, 20, 25, 30, 50	0,00	keine
The Goldman Sachs Group, Inc.	New York, NY	USA	13.03.13	Unterschreitung	05.03.13	5, 10, 15, 20, 25, 30, 50	0,00	keine
The Goldman Sachs Group, Inc.	Wilmington, Delaware	USA	27.02.13	Erreichung	21.02.13	50	50,00	26.481.722
Goldman Sachs (UK) L.L.C.	Wilmington, Delaware	USA	08.02.13	Unterschreitung	05.02.13	5, 10, 15, 20, 25, 30	0,00	keine
Goldman Sachs Group Holdings (U.K.)	London	United Kingdom	08.02.13	Unterschreitung	05.02.13	5, 10, 15, 20, 25, 30	0,00	keine
Goldman Sachs Holdings (U.K.)	London	United Kingdom	08.02.13	Unterschreitung	05.02.13	5, 10, 15, 20, 25, 30	0,00	keine
Goldman Sachs International	London	United Kingdom	08.02.13	Unterschreitung	05.02.13	5, 10, 15, 20, 25, 30	0,00	keine
Deutsche Bank AG	Frankfurt am Main	Deutschland	07.02.13	Unterschreitung	05.02.13	5	0,04	21.429

Einzelheiten zum Stimmrechtsanteil						
Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25a WpHG	davon mittelbar gehalten	Stimmrechtsanteil aufgrund von (Finanz-/sonstigen) Instrumenten nach § 25 WpHG	davon mittelbar gehalten	Stimmrechtsanteile nach §§ 21, 22 WpHG	Kette der kontrollierten Unternehmen	Finanzinstrumente
keine	keine	keine	keine	50,00% (entspricht 26.481.722 Stimmrechten)	GS LEG Investor (Euro) Company; Restio B.V.; Saturea B.V.	keine
keine	keine	keine	keine	50,00% (entspricht 26.481.722 Stimmrechten)	Restio B.V.; Saturea B.V.	keine
keine	keine	keine	keine	50,00% (entspricht 26.481.722 Stimmrechten)	Saturea B.V.	keine
keine	keine	keine	keine	50,00% (entspricht 26.481.722 Stimmrechten)	keine	keine
keine	keine	keine	keine	50,00% (entspricht 26.481.722 Stimmrechten)	Saturea B.V.	keine
3,72% (entspricht 1.972.258 Stimmrechten)	100,00% (entspricht 1.972.258 Stimmrechten)	keine	keine	46,28% (entspricht 24.509.464 Stimmrechten)	Goldman, Sachs & Co.; GS LEG Investor (Euro) Company; Restio B.V.; Saturea B.V.	Greenshoe (shareholder); Verfall: 02.03.2013
keine	keine	keine	keine	6,69% (entspricht 3.546.781 Stimmrechten)	keine	keine
keine	keine	keine	keine	6,69% (entspricht 3.546.781 Stimmrechten)	keine	keine
keine	keine	keine	keine	6,69% (entspricht 3.546.781 Stimmrechten)	keine	keine
keine	keine	keine	keine	6,69% (entspricht 3.546.781 Stimmrechten)	keine	keine
0,04% (entspricht 21.429 Stimmrechten)	0,00% (entspricht 0 Stimmrechten)	keine	keine	keine	keine	Swapgeschäft mit Barausgleich (cash-settled-swap); Fälligkeit: 01.11.2013



## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der LEG Immobilien AG (vormals LEG Immobilien GmbH; vormals Lancaster GmbH & Co. KG), Düsseldorf, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 22. April 2013

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gregory Hartman  
Wirtschaftsprüfer

Dierk Schultz  
Wirtschaftsprüfer

## VERSICHERUNG GESETZLICHER VERTRETER

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

## INFORMATIONEN

GLOSSAR	<b>160</b>
VORSTAND	<b>162</b>
FINANZKALENDER	<b>162</b>



## GLOSSAR

## GLOSSAR

<b>CAPEX</b>	<b>Capital Expenditure</b> Aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
<b>EBIT</b>	<b>Earnings before Interest and Tax</b> Operatives Ergebnis Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern
<b>EBITDA</b>	<b>Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation</b> Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibung
<b>adj. EBITDA</b>	adjusted (bereinigtes) EBITDA Bereinigung des EBITDAs um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Projektkosten mit Einmalcharakter und anderen außerordentlichen sowie periodenfremden Aufwendungen und Erträgen
<b>EPRA</b>	<b>European Public Real Estate Association</b>
<b>EPRA – NAV</b>	<b>Net Asset Value</b> nach Definition der <b>EPRA</b> Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens Der Wert berechnet sich auf Basis des Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern
<b>FFO I</b>	<b>Funds from Operations I</b> Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit LEG-Berechnung: Bereinigung des adj. EBITDA um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge sowie um zahlungswirksame Steuern
<b>FFO II</b>	<b>Funds from Operations II</b> FFO I zzgl. des Ergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
<b>AFFO</b>	adjusted (bereinigter) <b>FFO I</b> Bereinigung des FFO I um Investitionen für aktivierte Capex-Maßnahmen
<b>LTV</b>	<b>Loan to Value</b> Entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (ohne EK 02-Steuerverbindlichkeiten), abzüglich flüssiger Mittel, zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten
<b>Projektkosten</b>	Beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und Zeit erreicht werden soll

## VORSTAND

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen (Stand März 2013):

**Thomas Hegel**

Vorsitzender des Vorstandes (CEO), Erftstadt

**Eckhard Schultz**

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes (CFO), Neuss

**Holger Hentschel**

Mitglied des Vorstandes (COO), Erkrath

## FINANZKALENDER

GESCHÄFTSJAHR 2013	
Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012	30.04.2013
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2013	28.05.2013
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	19.07.2013
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2013	30.08.2013
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2013	29.11.2013

## KONTAKT / IMPRESSUM

### **Herausgeber**

LEG Immobilien AG  
Hans-Böckler-Straße 38  
D-40476 Düsseldorf  
Tel. 0049 (0211) 45 68 - 416  
Fax 0049 (0211) 45 68 - 500  
info@leg-nrw.de  
www.leg-nrw.de

### **Kontakt**

Investor Relations  
Burkhard Sawazki/Frank Hilbertz  
Tel. 0049 (211) 45 68 - 400  
Fax 0049 (211) 45 68 - 290  
LEG-Investor.Relations@leg-nrw.de

### **Visuelle Konzeption und Gestaltung**

GornigDesign, Mülheim an der Ruhr

### **Fotos**

Heleen Berkemeyer, Düsseldorf  
Max Hampel, Düsseldorf  
pitopia Bildagentur, Karlsruhe  
Ansgar M. van Treeck, Düsseldorf

### **Druck**

Media Cologne GmbH, Hürth

### **Auflage**

1.200 Exemplare

Der Geschäftsbericht liegt auch in  
englischer Fassung vor.

Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung  
maßgeblich.

LEG Immobilien AG  
Hans-Böckler-Straße 38  
40476 Düsseldorf, Germany  
Tel. 0049 (211) 45 68-0  
Fax 0049 (211) 45 68-261  
info@leg-nrw.de  
www.leg-nrw.de