
Testatsexemplar

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| Lagebericht | 1 |
| Jahresabschluss..... | 1 |
| 1. Bilanz zum 31. Dezember 2015..... | 2 |
| 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015..... | 5 |
| 3. Anhang der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2015..... | 7 |
| Anlage 1 zum Anhang: Anlagenspiegel zum 31.12.2015 | |
| Anlage 2 zum Anhang: Anteilsbesitzliste zum 31.12.2015 | |
| Anlage 3 zum Anhang: Verbindlichkeitspiegel 31.12.2015 | |
| Anlage 4a zum Anhang: Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WPHG | |
| Anlage 4b zum Anhang: Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 41 Abs. 4f WPHG | |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter | |
| Glossar | |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers | 1 |

LAGEBERICHT

der LEG Immobilien AG, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 2015

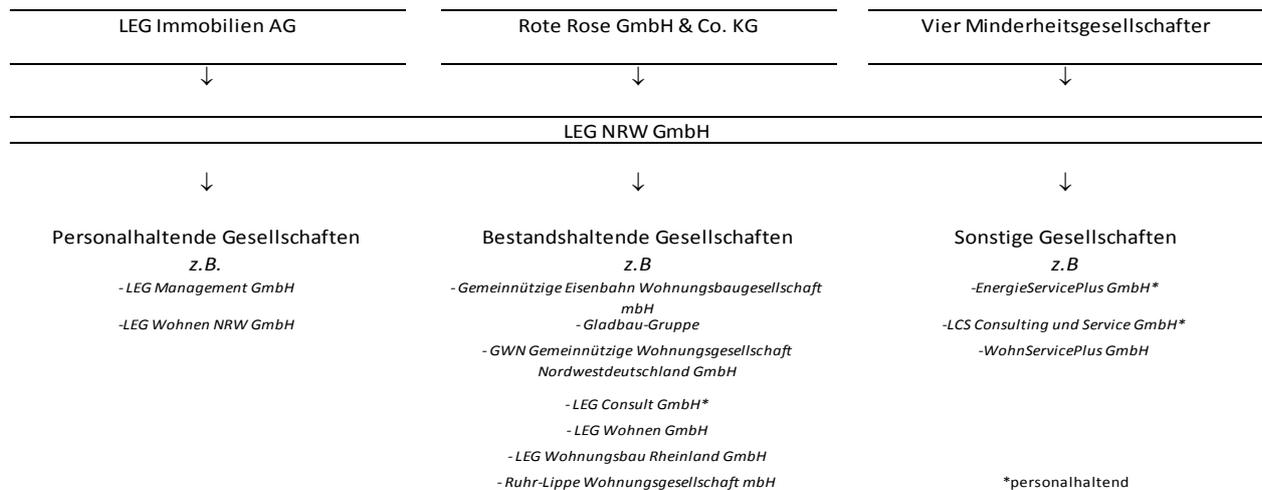
Inhalt

| | |
|---|----|
| 1. Grundlagen der Gesellschaft | 3 |
| 1.1. Struktur der LEG Gruppe | 3 |
| 1.2. Geschäftstätigkeit und Strategie | 4 |
| 1.3. Konzernsteuerungssystem | 7 |
| 2. Wirtschaftsbericht | 9 |
| 2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 9 |
| 2.2. Mitarbeiter | 15 |
| 2.3. Laufende Geschäftstätigkeit | 17 |
| 2.4. Finanzierung | 20 |
| 2.5. Sozialcharta | 23 |
| 2.6. Dividende | 26 |
| 2.7. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage | 26 |
| 3. Nachtragsbericht | 30 |
| 4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht | 32 |
| 4.1. Governance, Risk & Compliance | 32 |
| 4.2. Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen | 36 |
| 4.3. Risikobericht | 37 |
| 4.4. Chancenbericht | 49 |
| 5. Prognosebericht | 51 |
| 6. Vergütungsbericht | 54 |
| 6.1. Vergütungssystem des Vorstands | 54 |
| 6.2. Gesamtvergütung des Vorstands 2015 | 66 |
| 6.3. Vergütungssystem Aufsichtsrat | 70 |
| 7. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB | 73 |
| 8. Übernahmerelevante Angaben zu § 289 Abs. 4 HGB | 80 |

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Struktur der LEG Gruppe

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



1.2. Geschäftstätigkeit und Strategie

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

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

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

Organisches Wachstum

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

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

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

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

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

Externes Wachstum

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

Ausbau mieternaher Dienstleistungen

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

Defensive Finanzierungstrategie und eine starke Bilanz

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

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

1.3. Konzernsteuerungssystem

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

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

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

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

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

Wesentlicher finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung ist der FFO I. Dieser ist eine auf IFRS Zahlen basierende Kennzahl. Die weiteren für die Immobilienwirtschaft relevanten Kennzahlen wie

NAV und LTV werden ebenfalls auf Konzernebene aggregiert, analysiert und bewertet. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar entnommen werden.

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

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

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

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

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

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunkturaufschwung in Deutschland setzt sich fort

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

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

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

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

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

Wohnungsmarkt NRW

Ungebrochene Attraktivität der Wohnungsmärkte mit stärkerer Preisdynamik bei Kaufpreisen

Der Wohnungsmarkt NRW zeigt eine weiterhin positive Tendenz hinsichtlich der Entwicklung der Angebotsmieten und der Immobilienpreise. So weisen in 53 von 54 Städten und Kreisen die Angebotsmieten eine positive Grundtendenz auf. Insgesamt hat sich der bereits im Vorjahr gezeigte Trend der Abschwächung der Mietpreisdynamik fortgesetzt. Im Durchschnitt stieg die Angebotsmiete in 2015 im Jahresvergleich von 6,08 Euro pro qm um 1 % auf 6,14 Euro pro qm¹. Die Kaufpreise sowohl im Eigentumswohnungssegment als auch in der Sparte Mehrfamilienhäuser entwickelten sich überdurchschnittlich stark. Hervorgerufen durch einen Nachfrageüberhang und die weiterhin anhaltende Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt stiegen die Kaufpreise in NRW um durchschnittlich gut 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum².

Die Nachfrage nach Wohnraum und somit die Attraktivität Nordrhein-Westfalens nimmt stetig zu. Nach Angaben des IT.NRW stieg die Einwohnerzahl per 31.12.2014 gegenüber dem Vorjahr um rund 70.000 auf rund 17,64 Millionen³. Dieser Zuwachs stellt den stärksten Anstieg der vergangenen 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen dar⁴. Hierbei sind die Flüchtlinge in der amtlichen Statistik bislang kaum enthalten. Der Leerstand verringerte sich weiter auf durchschnittlich 3,1 %. Die zusätzliche Nachfrage durch Flüchtlingsströme, die schwierig zu prognostizieren ist, kann dabei nach Einschätzung des NRW Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr nicht durch bestehenden marktfähigen Wohnungsleerstand gedeckt werden und es wird von einem Zusatzbedarf von insgesamt 120.000 Wohnungen in den nächsten Jahren ausgegangen⁵.

Mietentwicklung

Im Betrachtungszeitraum Oktober 2014 bis September 2015 wurden gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht erhöhte Angebotsmieten festgestellt. Mit Ausnahme des Kreises Siegen-Wittgenstein (keine Veränderung) wurden in allen Landkreisen und kreisfreien Städten höhere Mieten erzielt als im Vorjahr⁶. Erwartungsgemäß erhöhten sich die Mieten im nördlichen Ruhrgebiet (Gelsenkirchen, Kreis Recklinghausen, Herne, Bottrop, Oberhausen) sowie im Bergischen Land (Wuppertal, Remscheid) mit Raten zwischen 0,5 % und 1,5 % unterdurchschnittlich. Die größten Zuwächse verzeichneten die ländlich geprägten Kreise Hochsauerlandkreis (+4,4 %) und Minden-Lübbecke (+4,7 %).

¹ Vgl. empirica Systeme Marktdatenbank

² Vgl. empirica Systeme Marktdatenbank

³ Vgl. IT NRW

⁴ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

⁵ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

⁶ Vgl. empirica Systeme Marktdatenbank

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

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

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

Am Ende des Jahres 2014 gab es in Nordrhein-Westfalen 597.300 preisgebundene Wohnungen. Damit hat sich die Zahl gegenüber dem Vorjahr um 16.600 Einheiten (-2,7 %) verringert. Rund 489.000 Einheiten hiervon sind Sozialmietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Bei einem Geschosswohnungsbestand von rund 4,8 Mio. in NRW sind nunmehr nur rund 10 % aller Mietwohnungen preisgebunden⁷.

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

Leerstandsentwicklung

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

⁷ Vgl. NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2014

⁸ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

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

Neben der externen Zuwanderung sorgt auch der ausbildungs- und berufsbedingte Zuzug vor allem jüngerer Haushalte für eine erhöhte Nachfrage in ausgewählten Städten. Diese Tendenz führt insbesondere im preisgünstigen Segment für eine nochmalige Verstärkung des Nachfragedrucks und damit zu einem Preisanstieg sowie einer Reduzierung der ohnehin bereits geringen Leerstandsreserve. So weisen die Wohnungsmärkte Köln, Düsseldorf, Bonn und vor allem Münster Merkmale von Wohnungsmangel auf, die sich in teils extrem niedrigen Leerstandsquoten widerspiegeln. Aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen und kulturellen Attraktivität dieser Städte sind die Quoten zwischen 2009 und 2014 deutlich gesunken: Köln von 2,2 % auf 1,1 %, Düsseldorf von 2,5 % auf 1,6 %, Bonn von 2,1 % auf 1,2 % und Münster gar von 1,7 % auf 0,6 %¹⁰. Damit zählt Münster zu den Städten mit den bundesweit niedrigsten Leerstandsquoten.

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

Preise für Eigentumswohnungen in Wachstumszentren legen weiter deutlich zu

Bedingt durch günstige Rahmenbedingungen stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Köln und Münster segmentübergreifend erneut im zweistelligen Prozentbereich. In Münster muss ein Käufer mittlerweile im Durchschnitt rund 2.850 Euro je qm investieren, in Köln rund 2.750 Euro. Der Preisanstieg in der Landeshauptstadt Düsseldorf fiel mit 8,4 % niedriger aus als im Vorjahr, dennoch bedeuten knapp 2.900 Euro je qm den höchsten Wert aller Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen¹¹. In Bonn verlangsamte sich der Preisanstieg segmentübergreifend zwar deutlich (+3,4 %), im preisgünstigen Segment hingegen wurde ein Anstieg von knapp 10 % erzielt.

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

⁹ Vgl. CBRE-empirica Leerstandsindex 2014

¹⁰ Vgl. CBRE-empirica Leerstandsindex 2014

¹¹ Vgl. empirica Systeme Marktdatenbank

Transaktionsmarkt

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

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

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

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

Vor dem Hintergrund der ungebrochen hohen Nachfrage auf dem deutschen Investmentmarkt für Wohnportfolios, treten zunehmend auch Neubautwicklungen in den Fokus der Investoren. Demnach konnte im Verlauf des Jahres 2015 bei 70 Projekten ein Transaktionsvolumen von rund 2,3 Mrd. Euro registriert werden. Der regionale Schwerpunkt der Projekte, gemessen sowohl am Transaktionsvolumen als auch an Wohneinheiten, konzentrierte sich hierbei vor allem auf Berlin sowie Großstädte in Hessen und Nordrhein-Westfalen.

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

Im Kernmarkt der LEG, Nordrhein-Westfalen, wurden in 2015 rund 5,1 Mrd. Euro mit ca. 90.000 Wohneinheiten im Rahmen von Portfolio-Transaktionen umgesetzt, was einem Anstieg gegenüber dem

Vorjahr von über 100 % entspricht. Damit ist Nordrhein-Westfalen noch vor Berlin der gefragteste regionale Investmentstandort im Segment Wohnen, mit einem Anteil am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen von rund 22 %.

2.2. Mitarbeiter

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

Anzahl Mitarbeiter

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

Weiterbildung

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

Gesundheitsmanagement

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

Führungskräfte-Entwicklung

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

Ausbildung

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

die Selbstständigkeit und das Verantwortungsbewusstsein zu stärken, werden die LEG-Auszubildenden bereits zu Beginn in wichtige Projekte eingebunden.

Mitarbeiter LEG zum 31.12.

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

bp = Basispunkte

Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen

| | 2015 |
|-----------------------|------------|
| LEG Gesamt | 970 |
| Operations | 667 |
| Management | 181 |
| Spezialgesellschaften | 84 |
| Auszubildende | 38 |

Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht, in %

| | Anteil Frauen (%) | Anteil Männer (%) |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| LEG Gesamt | 47,9 | 52,1 |
| Operations | 47,1 | 52,9 |
| Management | 53,0 | 47,0 |
| Spezialgesellschaften | 31,8 | 68,2 |
| Auszubildende | 67,6 | 32,4 |

2.3. Laufende Geschäftstätigkeit

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

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

Entwicklung des Immobilienbestands

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

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

Bei den Ankäufen handelt es sich um Portfolios mit Standorten in den Kernmärkten der LEG, die entsprechend hohes Potenzial für die Hebung von Synergien bieten. Die Schwerpunkte lagen dabei auf den Städten Duisburg, Witten, Essen, Krefeld, Leverkusen und Köln. Neben der Realisierung von

Kostensynergien durch Generierung von Skaleneffekten besteht zusätzliches Wertsteigerungspotenzial aus der Reduktion von Leerständen und der Anpassung der Mieten an das Marktniveau.

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

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

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

Der positive Trend in der Vermietung zeigt sich auch bei der Entwicklung der Leerstände: Die EPRA-Leerstandsquote aller Wohneinheiten der LEG-Gruppe konnte im Geschäftsjahr 2015 auf vergleichbarer Fläche nochmals von 2,7 % auf 2,5 % reduziert werden. Inklusive der Ankaufsportfolios liegt die Leerstandsquote zum Stichtag 31. Dezember 2015 bei 2,6 %.

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

Der LEG-Konzern hat auch im zurückliegenden Geschäftsjahr unter Beachtung und Berücksichtigung der Sozialcharta-Vorgaben gezielt und bedarfsorientiert in sein Portfolio investiert und wird damit seinem Anspruch als langfristig orientierter Bestandhalter gerecht. Die Investitionen in den Bestand wurden gegenüber dem Vorjahr von 90,1 Mio. Euro um 28,5 % auf 115,8 Mio. Euro gesteigert. Die durchschnittlichen Investitionen pro qm Wohn- und Nutzfläche belaufen sich auf 16,1 Euro. Damit wurden die Investitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um 2,3 Euro pro qm erhöht und liegen weiterhin deutlich über den in der Sozialcharta festgelegten 12,50 Euro pro qm. Die Aktivierungsquote und damit der Anteil der wertsteigernden Maßnahmen beträgt 52,4 % (Vorjahr 48,7 %).

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

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

2.4. Finanzierung

Refinanzierung über 900 Mio. Euro und Akquisitionsfinanzierungen

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

Ausgewogene Struktur von Kernbanken

Von den gesamten Kreditverbindlichkeiten der LEG-Gruppe entfallen etwa 82,5 % auf Bankkredite sowie 17,5 % auf Förderkredite der NRW.Bank. Die Kreditverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf 13 Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Neben dem Kriterium marktgerechter Konditionen ist auch die ausgewogene Struktur des Kreditportfolios wesentliches Kriterium bei der Auswahl der Finanzierungspartner. Entsprechend der Finanzierungsstrategie ist der maximale Anteil eines einzelnen Finanzierungsinstitutes am Gesamtkreditportfolio auf ca. 25 % begrenzt, um eine zu hohe Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden. Der nach der NRW.Bank größte Gläubiger der LEG-Gruppe hat einen Anteil von unter 15 % am Gesamtkreditportfolio.

Langfristiges, ausgeglichenes Fälligkeitsprofil

Entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts und zur Absicherung des defensiven Risikoprofils hat die LEG eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur aufgebaut. Finanzierungsverträge werden auf der Basis von mittel- und langfristigen Vereinbarungen mit Kreditlaufzeiten von bis zu zwölf Jahren kontrahiert. Über das gesamte Finanzierungsportfolio ergibt sich inklusive der langfristigen Förderkredite eine durchschnittliche Laufzeit von etwa 10,8 Jahren. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 20 % der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden. Die Absicherung der Kredite erfolgt im Wesentlichen durch die dingliche Sicherung an den Beleihungsobjekten sowie weiteren Sicherheiten, die im Rahmen von Immobilienportfoliokrediten üblicherweise gestellt werden.

Zinssicherung und durchschnittliche Finanzierungskosten

Die Finanzierungsvereinbarungen sind entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 94 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Derivative Zinssicherungsinstrumente sind hierbei grundsätzlich an das jeweilige Kreditgrundgeschäft (Micro-Hedge) gekoppelt. Gemäß den internen Richtlinien der LEG ist der Einsatz von Zinsderivaten ausschließlich zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken zulässig. Offene oder auch spekulative Posten werden dementsprechend nicht geführt. Mittelfristig sind aufgrund der langfristig abgeschlossenen Zinssicherungen keine signifikanten Zinsänderungsrisiken zu erwarten. Zum Bilanzstichtag lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive der Wandelanleihe bei 2,3 %.

Covenants

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

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

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

- LTV 60,0 % – 82,5 %
- DSCR 110 % – 200 %
- DRR 780 % – 1.330 %

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

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

Bestätigung der Kreditqualität und Grundlage für weitere Diversifizierung der Finanzierung

Mit der erstmaligen Veröffentlichung eines Long-Term Issuer Ratings verfügt die LEG seit Mai 2015 über eine öffentliche und objektive Einschätzung ihrer Kreditqualität. Die Stärke des Kreditrisikoprofils der LEG wurde durch die renommierte, unabhängige Rating-Agentur Moody's mit einem Baa1 Investment Grade-Rating bestätigt. Das Rating reflektiert dabei insbesondere die starke Marktposition, das aktive Portfoliomanagement sowie die langfristig orientierte Finanzierungsstrategie der LEG Immobilien AG. Darüber hinaus stellt das Rating die Grundlage für eine mögliche weitere Diversifizierung der Finanzierungsinstrumente der LEG dar.

Stärkung der Eigenkapitalquote durch maßgeschneiderte Eigenkapitalfinanzierung

Zur maßgeschneiderten Finanzierung ihres Wachstums hat die LEG im vergangenen Jahr zwei Kapitalerhöhungen durchgeführt. Eine Platzierung von 1.196.344 neuen Aktien fand am 23. Juni 2015 statt. Eine weitere Platzierung über 4.510.000 neue Aktien wurde am 12. November 2015 durchgeführt. Die Platzierungspreise betragen respektive 61,54 Euro und 68,00 Euro. Beide Transaktionen wurden sehr erfolgreich binnen kürzester Zeit im Rahmen von beschleunigten Platzierungsverfahren (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Investoren platziert. Das Gesamtbruttoemissionsvolumen beider Aktienemissionen über rund 380 Mio. Euro diente der Eigenkapitalunterlegung getätigter Akquisitionen. Die gezielte Stärkung der Eigenkapitalquote entspricht der kommunizierten Strategie einer hohen Kapitaldisziplin durch eine passgenaue und wertsteigernde Finanzierung von Portfolioankäufen.

Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios

| Jahr | Mio. € Kreditvolumen |
|-------------|---------------------------------|
| 2016 | 48 |
| 2017 | 143 |
| 2018 | 2 |
| 2019 | 227 |
| 2020 | 35 |
| 2021 | 704 |
| 2022 | 231 |
| 2023 | 357 |
| 2024 | 429 |
| 2025 | 339 |
| >2025 | 956 |

Zinssicherungsinstrumente

| % | Zinsverein- barungen |
|----------|---------------------------------|
| 63,4 | Zinsfestsatz |
| 30,7 | Zinsswap |
| 5,9 | variable Zinsen |

2.5. Sozialcharta

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

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

Diese Schutzbestimmungen umfassen u.a. Regelungen zum:

- Mieter-/Bestandsschutz
 - Kündigungsschutz
 - Spezieller Kündigungsschutz für ältere Mieter
 - Bestandsschutz Mietereinbauten für Bestandsmieter
 - Verpflichtung zur entsprechenden Mieterinformation und Leistungsnachweis
 - Generelle Nachwirkfrist § 16 Abs. 1 WoBindG
 - Limitierung von Mieterhöhungen
 - Ausschluss von Luxusmodernisierungen für Bestandsmieter
 - Mindestinvestitionen in die Konzernwohnungen
 - Veräußerungsbeschränkungen beim Wohnungsverkauf
 - Umzug von Bestandsmietern innerhalb des Konzerns
 - Erhalt sozialer Dienste
 - Pflicht zur Errichtung einer Stiftung

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

- Wirtschaftlichen Beschränkungen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen

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

Einhaltung, wie auch in den Vorjahren, durch ein uneingeschränktes Prüfungsurteil der Wirtschaftsprüfer bestätigt.

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

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

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

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

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

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

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 in einem Prüfbericht von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC) ebenfalls jährlich testiert.

Ankauf von Beständen

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

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

Obwohl es für die hinzugekauften Bestände – mit Ausnahme der GEWG – keine Berichts- und Auskunftspflicht gibt, fließen entsprechende Prozessbeschreibungen seit dem Ankauf der Bestände in die Sozialchartaberichte der LEG Immobilien AG mit ein.

Mieter-Stiftung

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

Die damaligen Gesellschafter der LEG NRW GmbH haben die Stiftung in Zusammenarbeit mit dem Land Nordrhein-Westfalen für soziale Belange zugunsten der Mieter und der Allgemeinheit ins Leben gerufen. Ziel des Engagements ist es, einen gemeinnützigen oder karitativen Mehrwert für die Mieter und die Öffentlichkeit zu schaffen.

Die Unterstützungsangebote der Stiftung werden seit ihrer Gründung von immer mehr LEG-Mietern erfolgreich in Anspruch genommen. Die Unterstützungsleistungen der Stiftung erstrecken sich von Hilfestellungen im Einzelfall von in Not geratenden Mietern, über Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen bis hin zu integrationsfördernden und interkulturellen Veranstaltungen in den Wohnquartieren, die auch von nicht LEG-Mietern gerne besucht werden.

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

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

2.6. Dividende

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

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

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

2.7. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 24,8 Mio. Euro und fällt im Vergleich zum Vorjahr negativ aus (Vorjahr: 51,4 Mio. Euro positiv). Die LEG Immobilien AG weist im Geschäftsjahr 2015, wie auch im Vorjahr weder Ertragssteueraufwand noch außerordentliche Aufwendungen oder Erträge aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 71,1 Mio. Euro) werden im Wesentlichen aus Kostenerstattungen im Zusammenhang mit der Neugründung der EnergieServicePlus GmbH generiert.

Das Vorjahr war vorwiegend geprägt aus dem Verkauf von Anteilen an der Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH und der Ruhr Lippe Wohnungsgesellschaft mbH an die LEG NRW GmbH.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 17,0 Mio. Euro (Vorjahr: 11,4 Mio. Euro) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus den Bankspesen für die im Rahmen der im Juni und November 2015 durchgeführten Kapitalerhöhungen verkaufter neuer Aktien (4,4 Mio. Euro), Rechts- und Beratungskosten (8,6 Mio. Euro), Zuführung zur Rückstellung für Gremienvergütungen (0,5 Mio. Euro), Aufwendungen für den Geschäftsbericht 2015 (0,2 Mio. Euro) sowie für Mitgliedschaften (0,3 Mio. Euro), konzerninterne Erstattungen (2,0 Mio. Euro) und Aufwendungen aus der Geschäftsbesorgung durch die LEG Management GmbH (0,3 Mio. Euro).

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

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

Finanzlage

Das Eigenkapital ist um 243,6 Mio. Euro auf 1.024,1 Mio. Euro gestiegen. Die Bilanzsumme ist auf 1.390,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1.137,3 Mio. Euro) gestiegen und die Eigenkapitalquote hat sich damit auf 73,6 % (Vorjahr: 68,6 %) erhöht.

Nach der Platzierung von 1.196.344 neuer Stückaktien am 23. Juni 2015 und 4.510.000 neuer Stückaktien am 12. November 2015 hat sich das gezeichnete Kapital der LEG Immobilien AG zum Bilanzstichtag auf 62,8 Mio. Euro erhöht.

Der Bruttoerlös aus den Kapitalerhöhungen beläuft sich auf 380,3 Mio. Euro, davon entfallen 5,7 Mio. Euro auf das gezeichnete Kapital und 374,6 Mio. Euro wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 111,8 Mio. Euro erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2015. Die Auszahlung war ab dem 25. Juni 2015 fällig. Das Anlagevermögen, das ausschließlich aus Finanzanlagen besteht, ist vollständig durch Eigenkapital finanziert.

Die Gesellschaft ist in den internen Saldenausgleich für die Geschäftskonten (Cash-Management) der LEG-Gruppe eingebunden. Die Verzinsung des Finanzmittelkontos erfolgt auf der Basis des Referenzzinssatzes 1-Monats-Euribor für positive Salden und zuzüglich eines Aufschlages für negative Salden. Die Zahlungsfähigkeit ist über die LEG-Gruppe jederzeit gegeben.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt 1.390,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1.137,3 Mio. Euro).

Die Finanzanlagen haben sich um 295,0 Mio. Euro auf 1.057,3 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 762,3 Mio. Euro). Die Veränderungen bei den Finanzanlagen ergeben sich im Wesentlichen aus der Einlage von 150,0 Mio. Euro bei der LEG NRW GmbH, einer Einzahlung in die Kapitalrücklage von 0,3 Mio. Euro bei der EnergieServicePlus GmbH und einer Ausleihung von 150,0 Mio. Euro an die LEG NRW GmbH. Dem stehen im Wesentlichen Abgänge aus der Rückzahlung einer Ausleihung von 4,8 Mio. Euro von der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft NWD GmbH und nachträgliche Minderungen der Anschaffungskosten von Anteilen an der LEG NRW GmbH aufgrund anteiliger Erstattungen der Alteigentümer, NRW.Bank und BVG des Landes NRW im Rahmen von Steuernachzahlungen (0,5 Mio. Euro) gegenüber.

Das Umlaufvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 298,8 Mio. Euro (Vorjahr: 334,1 Mio. Euro). Dieses wird vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (279,0 Mio. Euro), den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der Neugründung der EnergieServicePlus GmbH (7,1 Mio. Euro) und den flüssigen Mittel (12,7 Mio. Euro) bestimmt. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus Forderungen gegen die Rote Rose GmbH & Co. KG (17,3 Mio. Euro), den Forderungen aus Cash-Management (260,0 Mio. Euro) sowie aus erbrachten Leistungen gegenüber den anderen Gesellschaften der LEG-Gruppe (1,7 Mio. Euro). Ein Anstieg der flüssigen Mittel um 11,3 Mio. Euro begründet sich im Wesentlichen aus der zweiten Kapitalerhöhung.

Es wurde ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten von 34,5 Mio. Euro abgegrenzt, der im Wesentlichen aus einem Disagio besteht, welches als Unterschiedsbetrag aus Emissionserlös und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit der Wandelschuldverschreibung resultiert.

Die Passivseite setzt sich im Wesentlichen aus dem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von 1.024,1 Mio. Euro, den Verbindlichkeiten in Höhe von 315,6 Mio. Euro und den Rückstellungen in Höhe von 50,8 Mio. Euro zusammen.

Die Verbindlichkeiten werden vorwiegend durch die Wandelanleihe (300,0 Mio. Euro), den Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen (1,2 Mio. Euro) und den sonstigen Verbindlichkeiten (14,2 Mio. Euro) geprägt. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen resultieren aus dem gemeinsamen Saldenausgleich der Geschäftskonten und dem konzerninternen Leistungs- und Verrechnungsverkehr. Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 11,2 Mio. Euro generieren sich aus der Neugründung der EnergieServicePlus GmbH. Davon haben 8,0 Mio. Euro eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die weitere sonstige Verbindlichkeit im Zusammenhang mit der Neugründung der EnergieServicePlus GmbH hat mit 3,2 Mio. Euro eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Eine übrige Verbindlichkeit hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und beinhaltet eine erstattungspflichtige Steuernachzahlung im Zusammenhang mit Betriebsprüfungen für zurückliegende Geschäftsjahre.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von einer Rückstellung für das Wandlungsrecht in Höhe von 45,6 Mio. Euro geprägt. Weitere wesentliche Posten sind die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (1,0 Mio. Euro), für Gremienvergütungen (0,7 Mio. Euro) und Kosten in Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses (0,8 Mio. Euro).

Die Rückstellungen aus dem Personalbereich (2,3 Mio. Euro) betreffen Pensionen und sonstige Verpflichtungen für Mitglieder des Vorstandes.

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

3. Nachtragsbericht

Wesentliche Vorgänge der LEG Gruppe:

Portfolioankauf 1

Am 30. November 2015 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG über die Übernahme von 94,9 % der Geschäftsanteile an der SW Westfalen Invest GmbH und drei weiteren Asset-Kaufverträgen, bestehend aus einem Immobilienportfolio von 3.539 Wohneinheiten, unterzeichnet. Das Portfolio verteilt sich über verschiedene (12) Standorte in NRW mit Detmold (1.151 WE), Bielefeld (950 WE), Lippstadt (315 WE) als den wichtigsten lokalen Märkten. Die aktuelle Nettokaltmiete liegt bei rund 14,2 Mio. Euro pro Jahr, die Miete pro qm auf einem Niveau von 5,19 Euro und der Leerstand bei 3,6 %. Im Rahmen der Transaktion wurden 23 Mitarbeiter (FTE) übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 1. Januar 2016. Der Kaufpreis für den Unternehmenserwerb beträgt 201,6 Mio. Euro.

Portfolioankauf 2

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

Portfolioankauf 3

Am 16. Dezember 2015 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 1.291 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von anfänglich ca. 4,63 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,16 Euro pro Quadratmeter, der anfängliche Leerstand bei ca. 17,3%. Für 999 Wohneinheiten, wird der wirtschaftliche Übergang zum 1. Januar 2016 erfolgen. Für die übrigen 292 Wohneinheiten wird der wirtschaftliche Übergang zum 1. Juli 2016 vollzogen.

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

Portfolioankauf 4

Am 22. Dezember 2015 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Vonovia SE über den Erwerb von 13.570 Wohneinheiten geschlossen. Der Kaufpreis liegt bei rund 600 Mio. Euro, was einer anfänglichen Mietrendite von 8,0 % entspricht. Das Portfolio verteilt sich über verschiedene Standorte in und an der Landesgrenze von NRW. Die anfängliche jährliche Nettokaltmiete liegt bei 48 Mio. Euro, die Miete pro qm bei 4,86 und der Leerstand bei 5,3 %. Im Zuge der Transaktion werden 43 Mitarbeiter übernommen. Die Transaktion wird voraussichtlich am 1. April 2016 abgeschlossen.

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

Weitere wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich für den Konzern nicht ergeben.

Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich für den Einzelabschluss nicht ergeben.

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1. Governance, Risk & Compliance

Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

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

Rechnungslegungsprozess / Internes Kontrollsystem

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

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

Das Interne Kontrollsystem umfasst folgende Ziele:

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

Zur Erfüllung der Geschäftsprozessanforderungen wird das Interne Kontrollsystem stetig ausgebaut und verbessert. Die Kontrollarten und -formen wurden in Workshops mit dem Bereich Revision und Compliance weiter spezifiziert. Weiter verbesserte Risiko-Kontroll-Matrizen je Geschäftsprozess gewährleisten eine einheitliche Dokumentation und geben klare Regelungen von

Kontrollverantwortlichkeiten vor, um eine fortlaufende Durchführung von Kontrollen zu gewährleisten. Zusätzlich wurden Schlüsselkontrollen, auch „Key Controls“ genannt, festgelegt.

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

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

Compliance-Management

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

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

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

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

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

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

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

Risikomanagement

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

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

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

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

Die LEG-Gruppe ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, das insbesondere aus dem Abschluss variabel verzinslicher Verbindlichkeiten bzw. dem zeitlichen Auslauf zinsgesicherter Verbindlichkeiten resultiert. Die Absicherung des Zinsänderungsrisikos erfolgt durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente wie Zinsswaps oder durch Festzinsvereinbarungen. Sie dienen der Absicherung des finanziellen Aufwandes aus Finanzierungsvorgängen. Ziel ist es, in Bezug auf Ergebnis und Zahlungsmittelflüsse die Volatilitäten zu reduzieren, die auf Veränderungen an den Zinsmärkten zurückgehen können. Bei der LEG-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

Operativ werden die Ergebnisse der vierteljährlich durchgeführten Risikoinventuren an die Entscheidungs- und Aufsichtsgremien berichtet. Ergänzend werden zwischen dem Vorstand und dem Risikomanagement die Bewertung und Steuerung der erkannten Risiken diskutiert und, sofern notwendig, Änderungen beschlossen und umgesetzt. Neben den quartalsweisen Risikoberichten an den Vorstand besteht anlassbezogen für Risiken ab einer potenziellen Schadenshöhe von 0,2 Mio. Euro vor Maßnahmen eine sofortige Benachrichtigungspflicht -unter Einbeziehung des Bereichs Controlling & Risikomanagement- an den Vorstand.

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

Bewertungsinhalt / -schema

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

Als Bezugsgröße für die Bewertung bzw. Einschätzung des Schadensausmaßes eines Risikos dient fast ausschließlich unter Berücksichtigung des vorliegenden Geschäftsmodells die Liquiditätsauswirkung. In den Fällen, in denen ein Risiko keine direkte Liquiditätsauswirkung hat, wird auf den Ergebniseffekt abgestellt. Die Bewertung bzw. Einschätzung bezieht sich in diesen Fällen auf Abweichungen vom geplanten Ergebnis des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Wirtschaftsplans.

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

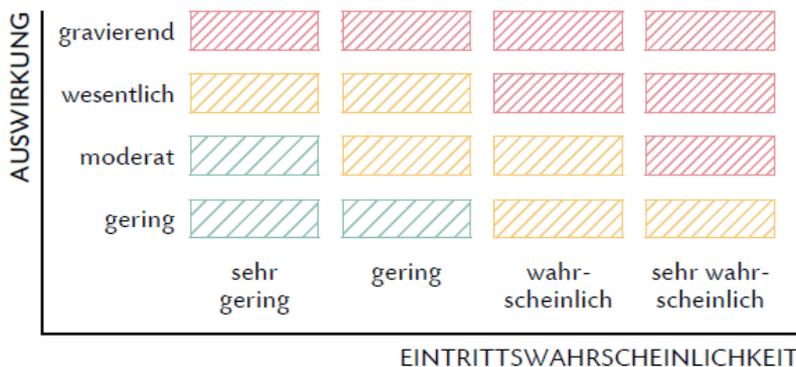
Im Einzelnen werden die Gruppen für die Auswirkung wie folgt definiert:

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

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

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

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



4.2. Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

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

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

4.3. Risikobericht

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

Makroökonomische Risiken

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

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

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

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

Marktbezogene Risiken

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

Im Rahmen der Marktbeobachtung bildet sich die LEG auf Basis von internen und externen Datenquellen ein umfassendes Bild über die einzelnen Teilmärkte. Dabei werden historische Daten ebenso herangezogen wie Zukunftsprognosen. Wesentliche Quellen sind Veröffentlichungen der statistischen

Ämter und anderer Behörden, Marktstudien unabhängiger Dritter und Analysen der eigenen Datenbestände. Insgesamt setzte sich auch im Jahr 2015 der Trend der Vorjahre fort und führte im Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen zu steigenden Mieten bei zunehmender Nachfrage.

Auf Grund der im Jahr 2015 stark angestiegenen Flüchtlingszahlen weisen Prognosen, die auf fortgeschriebenen Daten der Vorjahre basieren, zur Zeit eine erhöhte Unsicherheit auf. Grundsätzlich werden durch die Migration positive Impulse in allen Teilmärkten erwartet. Die im Rahmen der Marktbeobachtung identifizierten Chancen und Risiken (ausgedrückt z.B. im marktaktiven Leerstand, Mietniveau etc.) finden Berücksichtigung in den Rentabilitätskalkulationen der Investitions- und Bewirtschaftungsprozesse. Desinvestitionen werden durch Verkäufe von Beständen vorgenommen, die zum Großteil unter dem Aspekt der Risikominimierung (Standorte bzw. Einzelobjekte mit im Vergleich unterdurchschnittlicher Prognose) getätigt werden. Weitere Argumente für den Verkauf von Objekten sind eine im Vergleich geringe Bewirtschaftungseffizienz in Standorten mit schwach konzentrierten Beständen sowie Marktentwicklungen, bei denen die durchschnittlich beobachteten Kaufpreise eine deutliche höhere Steigerung als die Mietpreise erfahren haben (opportunistische Verkäufe).

Risiken im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien

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

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

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

Risikokategorisierung

Die LEG ordnet die identifizierten Risiken in der Risikoberichterstattung nach im Folgenden dargestellten Risikohaupt- und -subkategorien sowie den damit verbundenen Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten (nach Gegenmaßnahmen) ein.

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

| Risikohaupt-kategorie | Risikosubkategorie | Auswirkung | Eintrittswahrscheinlichkeit |
|---|------------------------------------|------------|-----------------------------|
| Allgemeine Unternehmensrisiken | Keine relevanten Risiken zu melden | | |
| Compliance Risiken | Keine relevanten Risiken zu melden | | |
| Immobilienrisiken | Modernisierung / Instandhaltung | Moderat | Sehr wahrscheinlich |
| | Technische Bewirtschaftung | Moderat | Sehr wahrscheinlich |
| Finanzrisiken | Prolongationsrisiken | Gravierend | Sehr gering |
| | Nichteinhaltung Covenants | Gravierend | Sehr gering |
| Rechnungswesen | Keine relevanten Risiken zu melden | | |
| Steuerrisiken | Steuern / Betriebsprüfung | Moderat | Sehr wahrscheinlich |
| | Steuern / Grunderwerbsteuern | Gravierend | Gering |
| Personalrisiken | Keine relevanten Risiken zu melden | | |
| Rechtliche Risiken | Haftungs- und Versicherungsrisiken | Gravierend | Gering |
| | Vertragsrisiken | Moderat | Sehr wahrscheinlich |
| Informations- und Kommunikationsrisiken | Keine relevanten Risiken zu melden | | |
| Projektgeschäftsrisiken | Keine relevanten Risiken zu melden | | |

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

Allgemeine Unternehmensrisiken

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

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

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

Durch das in den letzten Jahren bewährte Qualitätssicherungskonzept sowie durch die jährliche Prüfung sämtlicher Maßnahmen und Handlungen bezüglich der Sozialcharta-Schutzbestimmungen durch eine

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, ist ein verlässliches System zur Vermeidung des Risikos eines Verstoßes implementiert worden.

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

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

Im Jahr 2012 erwarb die LEG Wohnen Bocholt GmbH 1.244 Wohnungen in Bocholt. Dieser Bestand unterliegt dem Sozialchartaschutz der GAGFAH, der bis zum 03. Januar 2017 gilt und ebenfalls strafbewehrt ist. Dieser Schutz wurde von der LEG Wohnen Bocholt GmbH vollumfänglich übernommen. Die Kontrolle zur Einhaltung wird dadurch erleichtert, dass das gesamte Bestandsportfolio durch ein eigens dafür implementiertes Kundencenter bewirtschaftet und in die unterjährigen Qualitätskontrollen mit einbezogen wird.

Compliance-Risiken

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

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

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

Bei der Leistungserbringung durch Dritte kann es zu nicht marktkonformen Beauftragungen bzw. Abrechnungen von Leistungen kommen. Betroffen sein kann jede Form von Dienstleistung und Beratung. Als Beispiele können die Leistungserbringungen in der Instandhaltung, die Geschäftsbesorgung und die Finanzierung genannt werden. Zur Vermeidung doloser Handlungen sind Verträge mit Anti-Korruptions-Klauseln als Standardverträge erarbeitet worden. Weiterhin existiert ein Code of Conduct, der für alle LEG Mitarbeiter, aber auch alle Vertragspartner Gültigkeit besitzt. Als weitere organisatorische Maßnahme ist zwischen der Auftragsvergabe und der Rechnungsprüfung eine klare Funktionstrennung eingeführt.

Immobilienrisiken

Modernisierungs- / Instandhaltungsrisiken

Modernisierungs- und Instandhaltungsrisiken beinhalten im Wesentlichen veränderte Gesetzgebungen bzw. Verordnungen zum Thema Verkehrssicherheit oder vergleichbare Auflagen z.B. zur Energieeffizienz.

Soweit rechtzeitig bekannt, werden die entsprechenden Änderungen mit ihren monetären Auswirkungen in der Wirtschaftsplanung erfasst und durch die zuständigen Gremien genehmigt.

Sofern unvorhergesehene Risiken der Verkehrssicherheit auftreten, werden umgehend Maßnahmen ergriffen, um das Risiko abzuwenden oder zu mildern.

Technische Bewirtschaftung

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

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

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

Risiken aus dem Portfolio

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

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

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

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

Mietausfallrisiken

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

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

Akquisitionsrisiken

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

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

Neben Fehleinschätzungen der Ankaufparameter besteht das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufaktivitäten Kenntnis von Informationen zu erlangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der Bestände aufweisen. Eine Absicherung dieser Risiken erfolgt weitestgehend über Garantien in den Kaufverträgen. Zusätzlich besteht die Chance, dass sich die angekauften Bestände in Bezug auf Mietpreise, Qualität und Vermietungsquote durch umfangreiches Mieten- und Quartiersmanagement der LEG besser entwickeln als erwartet.

Vertriebsrisiken

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

Die Vertriebsaktivitäten setzen sich aus den Privatisierungen von Einzelwohnungen und dem Verkauf von einzelnen Objekten zur Bewirtschaftungs- und Portfoliooptimierung zusammen. Dabei handelt es sich um Objekte aus dem Wohn- und Gewerbebereich. Risiken bestehen darin, dass Kaufpreise nicht in der geplanten Höhe am Markt zu realisieren sind. Im Nachgang zu bereits erfolgten Verkäufen kann es zu Rückabwicklungen kommen.

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

Finanzrisiken

Prolongationsrisiko

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

Das Prolongationsrisiko hat sich aufgrund der abgeschlossenen Refinanzierungen (Juni/Juli 2015) weiter verringert. Die nächsten Anschlussfinanzierungen stehen im ersten Quartal 2016 an.

Nichteinhaltung von Financial Covenants

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

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

Stabilität der Bankpartner (Bankenmarkt)

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

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

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

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

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

Liquiditätsrisiko

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

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

Zinsänderungen

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

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

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

Verschuldungsrisiko

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

Die Verschuldungsquote hat eine signifikante Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation der LEG und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Grundsätzlich wird eine verbesserte Ertragslage aufgrund eines geringeren, durchschnittlichen Zinsaufwandes und wegfallender Refinanzierungskosten wie Vorfälligkeitsentschädigungen (VFE) erwartet. Der Wirtschaftsplan 2016-2020 weist, auch bedingt durch die Ankäufe, im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2015-2019 ein höheres und steigendes EBIT bei nominal gleich bleibenden und relativ zu den Erträgen sinkenden Zinsaufwendungen aus, was das EBT verbessert. Die Einschätzung von Analysten nach dem Börsengang bescheinigen der LEG-Gruppe eine hervorragende Marktstellung. Eine Verschlechterung der Bonitätseinschätzung seitens der Banken lässt den Eintritt einer Margenverschlechterung als unwahrscheinlich erscheinen. Seit Mai

2015 verfügt die LEG über ein öffentliches Rating der Rating Agentur Moody's (Baa1). Da keine gerateten Finanzinstrumente der LEG ausstehend sind, erwächst aus dem Moody's Rating kein zusätzliches Risiko.

Grundsätzliche Möglichkeit der Wandlung der Wandelanleihen

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

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

Rechnungswesen

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

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

Stuerrisiken

Steuern / Betriebsprüfung

Steuerliche Risiken können sich aus Betriebsprüfungen ergeben und bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. Zurzeit werden die Jahre 2005 bis 2008 für die LEG-Gruppe geprüft, die Eröffnung der Betriebsprüfung für die Jahre 2009 bis 2012 ist für die wesentlichen LEG-Gesellschaften ebenfalls bereits erfolgt.

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

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

(sog. Escape-Klausel). Die LEG-Gruppe hat in der Vergangenheit von der Escape-Klausel Gebrauch gemacht.

Steuern / Grunderwerbsteuern

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

Personalrisiken

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

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

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

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

Rechtliche Risiken

Haftungs- / Versicherungsrisiken

Die gesetzlichen Insiderregeln (WpHG) sind von allen Mitarbeitern und Organen der LEG-Gruppe einzuhalten. Verstöße bedeuten persönliche Haftung der Betroffenen und Reputationseinbußen der LEG; darüber hinaus bestehen signifikante Bußgeldrisiken für die LEG Immobilien AG. Hieraus kann für die LEG-Gruppe ein relevantes Risiko erwachsen.

Informationen über die LEG-Gruppe werden regelmäßig auf ihre Bedeutung für die LEG-Gruppe analysiert und sollten die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, mitunter auch vorsorglich, als Insiderinformationen kategorisiert. Sofern Informationen tatsächlich Insiderinformationen sind, werden diese nur einem besonderem Teilnehmerkreis kommuniziert und die Teilnehmer ausdrücklich auf die Vertraulichkeit hingewiesen. Darüber hinaus werden gesetzlich vorgeschriebene Insider-Verzeichnisse

geführt und die darauf verzeichneten Personen besonders belehrt. Weiterhin ist ein Ad-hoc-Ausschuss eingerichtet, der zum einen mittels eigens dafür angelegter Gruppen-E-Mail-Adresse und entsprechenden Telefonverzeichnissen ständig erreichbar ist, um kurzfristige Entwicklungen zu diskutieren; zum anderen trifft dieser sich regelmäßig, um Projektthemen und andere grundsätzliche, die Ad-hoc-Pflicht der LEG betreffende Themen zu besprechen. Schließlich sind technische Maßnahmen eingeleitet, um die technische Veröffentlichung von Ad-hoc-Meldungen jederzeit zu gewährleisten. Daraus resultiert, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft wird. Letztlich hat sich die LEG-Gruppe ab dem Geschäftsjahr 2016 mit einer Basisversicherung gegen etwaige wertpapierhandelsrechtliche Ansprüche abgesichert.

Vertragsrisiken

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

Rechtsstreitigkeiten

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

Die LEG unterscheidet bei Rechtsstreitigkeiten in Aktiv- und Passivverfahren. Aktivverfahren sind alle Verfahren innerhalb der LEG, in denen diese eine Forderung geltend macht. Hierbei handelt es sich um rückständige Zahlungen aus den Mietverhältnissen (geringe Streitwerte/hohe Fallzahl) und sonstige Ansprüche, wie z.B. Mangelgewährleistungsverfahren aus vormaliger Bautätigkeit (hohe Streitwerte /geringe Fallzahl). Aktive Verfahren im Massengeschäft (Mietforderungen) werden durch die zuständigen Sachbearbeiter (Forderungsmanagement) außergerichtlich betrieben und bei fehlendem Erfolg an eine Anwaltskanzlei abgegeben; ab dem 1. Januar 2016 werden diese Fälle von dem Rechtsfallmanagement, einer Einheit innerhalb des Bereichs Recht, plausibilisiert und dann an die Kanzlei weitergegeben. Aktive Verfahren mit hohem Streitwert werden zunächst durch den Bereich Recht auf die Erfolgsaussicht geprüft. Danach wird ggfs. ein externer Rechtsanwalt hinzugezogen und mit der Beitreibung der Forderung beauftragt. Der weitere Verlauf des Rechtsfalls wird durch den Bereich Recht überwacht.

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

Sonstige rechtliche Risiken

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

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

Informations- und Kommunikationsrisiken

Risiken der Informationstechnologie

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

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

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

Projektgeschäftsrisiken

Kaufmännische / Technische Projektgeschäftsrisiken

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

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

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

Risiken aus dem Halten einer Beteiligung an einem Biomasse Heizkraftwerk

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

LEG ist Mehrheitsgesellschafter an einem Biomasse-Heizkraftwerk.

Aufgrund der technischen Komplexität sind ungeplante Stillstandszeiten möglich, die zu relevanten Risiken führen können. Zu diesen Risiken gehören Einnahmeausfälle und ungeplante Reparaturkosten. Zur Vermeidung solcher Risiken werden regelmäßig Revisionen durchgeführt. Momentan läuft die Anlage – auf Grund der durchgeführten Arbeiten – mit stabilen operativen Erträgen.

Sonstige Projektgeschäftsrisiken

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

Durch das aktive Risikomanagement werden sich die Risiken im Bereich Development auch weiterhin kontinuierlich abbauen. Die erkannten Risiken aus Altprojekten befinden sich in der Abarbeitung. Notwendige Rückstellungen wurden gebildet. Wir gehen davon aus, dass mögliche zukünftige Belastungen in vollem Umfang durch die getroffenen Maßnahmen abgedeckt sind. Es gibt keine Anzeichen für weitere versteckte Haftungsrisiken aus unserem ehemaligen Development-Geschäft.

4.4. Chancenbericht

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

Mit rund 109.000 Wohneinheiten zum 31.12.2015 zählt die LEG Immobilien AG zu den führenden Bestandhaltern und börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen von Wohnimmobilien in Deutschland. Der regionale Schwerpunkt liegt auf der Metropolregion Nordrhein-Westfalen. Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, das auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet ist, verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Die Wachstumsstrategie der LEG zielt auf das nachhaltige Wachstum des bestehenden Portfolios, auf den selektiven Ausbau mieternaher Dienstleistungen sowie auf wertsteigernde Akquisitionen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst, was aufgrund der aktuell hohen Zuwanderungszahlen in überwiegend Ballungsgebieten verstärkt wird.

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

Die LEG ist sehr gut positioniert und weist ein kontinuierliches Mietwachstum oberhalb des Marktdurchschnitts auf. Diese Entwicklung spiegelt die Qualität des Immobilienbestands, die Bewirtschaftungskompetenz der LEG sowie die Resistenz gegenüber Konjunkturschwankungen wider. Im frei finanzierten Wohnraum sind regelmäßige Mietspiegelanpassungen und Anpassungen an

Marktmieten als wesentliche Wachstumstreiber zu betrachten. Im preisgebundenen Bestand werden in regelmäßigen Abständen Anpassungen der Kostenmieten durchgeführt. Da in den kommenden Jahren kontinuierlich Mietpreisbindungen in Teilen des öffentlich geförderten Bestands auslaufen, ergeben sich teilweise hohe Mietanpassungspotenziale. Als zusätzliche Chance kann die Vermietungsquote auf vergleichbarer Fläche weiter gesteigert werden.

5. Prognosebericht

Prognosebericht der LEG-Gruppe

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

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

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

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

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

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

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

Ausblick 2016

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

Die LEG sieht sich weiter gut aufgestellt von der günstigen Angebots- und Nachfragekonstellation von preisgünstigen Wohnraum in Deutschland, die durch die Zuwanderung weiter begünstigt wird, zu profitieren. Die LEG geht daher von weiter steigenden Mieteinnahmen aus, die in Verbindung mit einer

weiter verbesserten operativen Effizienz sowie sinkenden Finanzierungskosten mit einem überproportionalen Ergebnisanstieg und damit auch Dividendenanstieg verbunden sein sollen.

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

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

FFO I

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

Mieten

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

Leerstand

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

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Instandhaltungen und Investitionen

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

Akquisitionen

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

LTV

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

NAV

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

Dividende

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

Prognosebericht der LEG Immobilien AG

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

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

Im Vorjahr wurde ein negatives Ergebnis im mittleren einstelligen Millionenbereich prognostiziert. Der Verlust im Geschäftsjahr 2015 betrug 24,8 Mio. Euro, der im Wesentlichen durch erhöhte Bankspesen für Kapitalerhöhungen und durch Rechts- und Beratungskosten resultiert.

Durch den Wegfall dieser Effekte wird sich – auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung – das operative Ergebnis der LEG Immobilien AG vor Dividendenausschüttungen der Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2016 voraussichtlich negativ im einstelligen Millionenbereich bewegen.

6. Vergütungsbericht

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

Vorbemerkung

Mit Beurkundung des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft am 2. Januar 2013 (wirksam geworden mit Eintragung im Handelsregister am 11. Januar 2013) wurden die Herren Thomas Hegel, Eckhard Schultz und Holger Hentschel durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 2. Januar 2013 zu Mitgliedern des Vorstands der LEG Immobilien AG bestellt.

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG hat am 17. Januar 2013 für den Vorstand Anstellungsverträge beschlossen, die am 1. Februar 2013 in Kraft getreten sind. Die Hauptversammlung der LEG Immobilien AG hat am 19. Juli 2013 gemäß § 120 Abs. 4 AktG beschlossen, das System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder zu billigen.

Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 24. März 2015 und individuellen Vorstandsanstellungsverträgen vom 14./15. April 2015 wurden die Vorstandsanstellungsverträge wie folgt geändert:

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

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

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

6.1. Vergütungssystem des Vorstands

Das Vergütungssystem berücksichtigt die gemeinsame und persönliche Leistung zur Sicherung eines nachhaltigen Unternehmenserfolges. Das Vergütungssystem ist leistungs- und erfolgsorientiert

aufgebaut, wobei die Kriterien Langfristorientierung, Angemessenheit sowie Nachhaltigkeit von maßgeblicher Bedeutung sind.

Unter Fortgeltung bestehender Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder wurden die individuellen Vorstandsstellungsverträge mit Wirkung vom 1. Juli 2015 im Wesentlichen hinsichtlich der Vergütungsbestandteile geändert bzw. ersetzt.

Die Bezüge des Vorstands setzen sich im gesamten Geschäftsjahr 2015 aus einem fixen Vergütungsbestandteil (Grundvergütung), einem variablen Vergütungsanteil mit kurzfristiger Anreizfunktion (Short Term Incentive, STI) sowie einem variablen Vergütungsanteil mit mittel- bis langfristiger Anreizfunktion (Long Term Incentive, LTI) zusammen.

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

| Vergütungsbestandteile (in T €) | Thomas Hegel | Eckhard Schultz | Holger Hentschel |
|---|--------------|-----------------|------------------|
| | <i>CEO</i> | <i>CFO</i> | <i>COO</i> |
| Grundvergütung | | | |
| ab 1. Juli 2015: | 520 | 468 | 300 |
| bis 1. Juli 2015: | 400 | 360 | 300 |
| Einjährige variable Vergütung (STI) | | | |
| ab 1. Juli 2015: | 325 | 312 | 200 |
| bis 1. Juli 2015: | 250 | 240 | 200 |
| Mehrjährige variable Vergütung (LTI) | | | |
| ab 1. Juli 2015: | 390 | 364 | 250 |
| bis 1. Juli 2015: | 300 | 280 | 200 |
| Gesamtvergütung ab 1. Juli 2015 | 1.235 | 1.144 | 750 |
| Gesamtvergütung bis 1. Juli 2015 | 950 | 880 | 700 |

Die für die Tätigkeit des jeweiligen Vorstandsmitglieds insgesamt gewährte Vergütung für ein Geschäftsjahr – einschließlich Grundvergütung, STI, LTI (zzgl. voller Ausschöpfung möglicher Anpassungen) und Nebenleistungen – beträgt ab dem 1. Juli 2015 maximal bei Thomas Hegel 1.510 Tsd. Euro, bei Eckhard Schultz 1.397 Tsd. Euro und bei Holger Hentschel 930 Tsd. Euro. Sollte die maximale Vergütung für ein Geschäftsjahr überschritten werden, wird der Auszahlungsbetrag der Tranchen des LTI des entsprechenden Geschäftsjahres gekürzt.

Fixer Vergütungsbestandteil

Den Mitgliedern des Vorstands wird die Grundvergütung monatlich in zwölf gleichen Raten ausgezahlt (pro rata temporis).

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

Zu der Grundvergütung erhält der Vorstand vertraglich festgelegte Nebenleistungen.

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

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

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

Der geldwerte Vorteil, der durch die private Nutzung veranlasst wird, ist ab dem 1. Juli 2015 auf einen Gegenwert von 45 Tsd. Euro für Thomas Hegel und von 30 Tsd. Euro für Eckhard Schultz sowie Holger Hentschel begrenzt. Lohn- und Einkommensteuer auf diese Leistungen sind vom jeweiligen Vorstandsmitglied zu tragen. Zudem werden den Vorstandsmitgliedern entstandene Auslagen und Reisekosten erstattet.

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

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

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive STI)

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

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

- Netto-Kaltniete
- Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung
- Bereinigtes EBITDA
- Funds from Operations I pro Aktie (gewichteter Durchschnitt der Aktienanzahl innerhalb des Berichtsjahres)

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

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

Nach Ablauf des Geschäftsjahres wird auf Grundlage des konsolidierten IFRS-Konzernabschlusses der Gesellschaft und der internen Rechnungslegung der Zielerreichungsgrad für die Teilziele durch den Aufsichtsrat festgestellt und der sich danach errechnende STI ermittelt.

Ab dem 1. Juli 2015 kann der ermittelte STI durch diskretionäre Entscheidung des Aufsichtsrats bis zu 30 % erhöht oder reduziert werden.

Treten außergewöhnliche Entwicklungen auf, so kann der Aufsichtsrat die nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres ermittelten Zielerreichungsgrade und ggfs. ab 1. Juli 2015 auf Basis der diskretionären Entscheidung angepassten STI um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen.

Der für das jeweilige Geschäftsjahr zu ermittelnde und ggfs. anzupassende STI ist ab dem 1. Juli 2015 für Thomas Hegel auf 423 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 406 Tsd. Euro und für Holger Hentschel auf 260 Tsd. Euro begrenzt.

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

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long Term Incentive LTI)

Zusätzlich zu einem STI hat das Vorstandsmitglied Anspruch auf einen an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Dieser auf vier Jahre ausgelegte LTI wird für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt und ist auf drei Performance-Zeiträume von zwei bzw. drei Jahren ausgelegt. Die für den LTI maßgeblichen Erfolgsziele sind:

- Entwicklung des Total Shareholder Return
- Entwicklung des Kurses der Aktie der Gesellschaft im Vergleich zum relevanten Index, EPRA Germany.

Der Ziel-LTI wird dabei in drei gleich große Tranchen auf die folgenden drei Performance-Zeiträume aufgeteilt:

Performance-Zeitraum I: (ggf. anteiliges) Geschäftsjahr der Auslobung des LTI (relevantes Geschäftsjahr) bis zum Ende des ersten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres;

Performance-Zeitraum II: relevantes Geschäftsjahr bis zum Ende des zweiten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres;

Performance-Zeitraum III: Geschäftsjahr nach dem relevanten Geschäftsjahr bis zum Ende des dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres.

Der Ziel-LTI und die einzelnen Tranchen erhöhen sich auch bei einer Zielerreichung von über 100 % nicht. Jede Tranche wird ihrerseits in zwei gleich große Teilbeträge geteilt, die ihrerseits jeweils einem der zwei Erfolgsziele zugeordnet werden.

Jeweils nach dem Ende eines Performance-Zeitraums wird nach der Feststellung des Konzernabschlusses für das letzte Geschäftsjahr im Performance-Zeitraum der Zielerreichungsgrad für die zwei Erfolgsziele durch den Aufsichtsrat festgestellt und die sich daraus errechnenden Teilbeträge der Tranche ermittelt. Die Ermittlung der Zielerreichung erfolgt für jedes Erfolgsziel und für jede Tranche unabhängig voneinander, eine Verrechnung erfolgt – soweit rechnerisch möglich – innerhalb einer Tranche jedoch dergestalt, dass die Zielunterschreitung bei einem Erfolgsziel durch eine Zielüberschreitung bei dem anderen Erfolgsziel ausgeglichen werden kann. Eine Verrechnung über die einzelnen Tranchen hinweg erfolgt nicht. Der Auszahlungsbetrag einer jeden Tranche wird auf Grundlage der ermittelten Zielerreichungsgrade für die beiden Erfolgsziele durch Addition der jeweils erreichten Teilbeträge ermittelt. Insgesamt kann der Betrag von einem Drittel des Ziel-LTI in jeder Tranche jedoch nicht überschritten werden, auch wenn der ermittelte Zielerreichungsgrad in Bezug auf beide Erfolgsziele insgesamt über 100 % liegt.

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

Ab dem 1. Juli 2015 kann der anhand der festgelegten Ziele erreichte LTI um bis zu 30 % – nach Ermessen des Aufsichtsrats (diskretionäre Entscheidung) – erhöht oder reduziert werden.

Treten außergewöhnliche Entwicklungen auf, so kann der Aufsichtsrat die nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraumes ermittelten Zielerreichungsgrade und ggfs. ab dem 1. Juli 2015 auf Basis der diskretionären Entscheidung angepassten LTI um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen. Dadurch kann der auf jede Tranche entfallende Betrag von einem Drittel des Ziel-LTIs unter- oder überschritten werden.

Der nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelte und ggfs. angepasste LTI ist ab dem 1. Juli 2015 für Thomas Hegel auf 169 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 158 Tsd. Euro und für Holger

Hentschel auf 108 Tsd. Euro begrenzt. Der Gesamtbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI ist für Thomas Hegel auf 507 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 473 Tsd. Euro und für Holger Hentschel auf 325 Tsd. Euro begrenzt.

Ein sich daraus ergebender Bruttobetrag für eine Tranche wird spätestens 30 Tage nach der Feststellung des konsolidierten IFRS-Konzernabschlusses für das letzte Geschäftsjahr im Performance-Zeitraum abgerechnet und dem Vorstandsmitglied ausgezahlt.

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

Folgende Zielkonkretisierungen (Zielkorridore) gelten:

LTI 2013

LTI 2013 / Performance-Zeitraum 1

| | Zielerreichungsgrad | | Zielerreichungsgrad | | Zielerreichungsgrad | |
|-------------------------------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|
| | 80 % | | 100 % | | 120 % | |
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| Total Shareholder Return p.a. | 3 % | 5 % | 4 % | 7 % | 6 % | 10 % |

| | | | |
|---|------------|--------------|------------|
| Total Shareholder Return Performance-Zeitraum 1 Ø p.a. | 4 % | 5,5 % | 8 % |
|---|------------|--------------|------------|

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

LTI 2013 / Performance-Zeitraum 2:

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

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

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

LTI 2013/ Performance-Zeitraum 3:

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

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

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

Performance-Zeitraum I

| | |
|------|------|
| 2013 | 2014 |
|------|------|

Performance-Zeitraum II

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

Performance-Zeitraum III

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



2013 = Relevantes Geschäftsjahr

LTI 2014

LTI 2014/ Performance-Zeitraum 1:

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

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

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

LTI 2014/ Performance-Zeitraum 2:

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

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

LTI 2014/ Performance-Zeitraum 3:

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

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

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

Performance-Zeitraum I

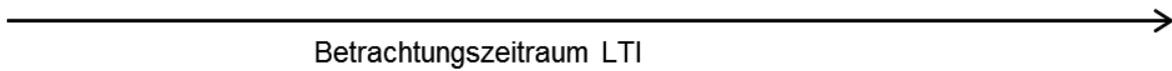
| | |
|------|------|
| 2014 | 2015 |
|------|------|

Performance-Zeitraum II

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

Performance-Zeitraum III

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



2014 = Relevantes Geschäftsjahr

LTI 2015

LTI 2015/ Performance-Zeitraum 1:

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

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

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

LTI 2015/ Performance-Zeitraum 2:

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

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

LTI 2015/ Performance-Zeitraum 3:

| | Zielerreichungsgrad 80 % | | | Zielerreichungsgrad 100 % | | | Zielerreichungsgrad 120 % | | |
|-------------------------------|-----------------------------|------|------|------------------------------|------|------|------------------------------|------|------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2016 | 2017 | 2018 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Total Shareholder Return p.a. | 5,6 | 5,6 | 5,6 | 7,0 | 7,0 | 7,0 | 8,4 | 8,4 | 8,4 |

| | | | |
|---|------------|------------|------------|
| Total Shareholder Return Performance-Zeitraum III Ø p.a. | 5,6 | 7,0 | 8,4 |
|---|------------|------------|------------|

| | | | |
|------------------------------|-----------|------------|------------|
| Performance ggü. EPRA | 90 | 100 | 110 |
|------------------------------|-----------|------------|------------|

Performance-Zeitraum I

| | |
|------|------|
| 2015 | 2016 |
|------|------|

Performance-Zeitraum II

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

Performance-Zeitraum III

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

2015 = Relevantes Geschäftsjahr

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

Long Term Incentive Plan mit Altgesellschaftern

Durch den Börsengang der LEG Immobilien AG sind per 31. Dezember 2015 – analog den Vorjahren – aus den Verträgen zwischen den Altgesellschaftern und dem Vorstand Ansprüche entstanden.

6.2. Gesamtvergütung des Vorstands 2015

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

T€

| Gewährte Zuwendungen | Thomas Hegel CEO | | | | Eckhard Schultz CFO | | | | Holger Hentschel COO | | | | |
|---|----------------------------|-------------|--------------|------------|------------------------|-------------|--------------|------------|-------------------------|-------------|-------------|------------|--------------|
| | 2015 | 2015 min | 2015 max | 2014 | 2015 | 2015 min | 2015 max | 2014 | 2015 | 2015 min | 2015 max | 2014 | |
| | Festvergütung ² | 460 | 460 | 460 | 400 | 414 | 414 | 414 | 360 | 300 | 300 | 300 | 300 |
| Nebenleistungen | 40 | 40 | 40 | 29 | 19 | 19 | 19 | 27 | 20 | 20 | 20 | 20 | |
| Summe fixe Vergütungsbestandteile | 500 | 500 | 500 | 429 | 433 | 433 | 433 | 387 | 320 | 320 | 320 | 320 | |
| Einjährige variable Vergütung (STI) ² | 288 | 0 | 361 | 250 | 276 | 0 | 347 | 240 | 200 | 0 | 250 | 200 | ¹ |
| Mehrfährige variable Vergütung (LTI) | 194 | 0 | 434 | 153 | 181 | 0 | 405 | 143 | 127 | 0 | 283 | 102 | |
| LTI 2013 (bis 2016) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| LTI 2014 (bis 2017) | 0 | 0 | 0 | 153 | 0 | 0 | 0 | 143 | 0 | 0 | 0 | 102 | ¹ |
| LTI 2015 (bis 2018) ²⁾ | 194 | 0 | 434 | 0 | 181 | 0 | 405 | 0 | 127 | 0 | 283 | 0 | |
| LTIP Altgesellschafter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Summe variable Vergütungsbestandteile | 482 | 0 | 795 | 403 | 457 | 0 | 752 | 383 | 327 | 0 | 533 | 302 | |
| Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile | 982 | 500 | 1.295 | 832 | 891 | 433 | 1.185 | 770 | 647 | 320 | 853 | 622 | |
| Versorgungsaufwand | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | 20 | 20 | 20 | 26 | 26 | 26 | 7 | |
| Gesamtvergütung | 982 | 500 | 1.295 | 832 | 911 | 453 | 1.205 | 790 | 673 | 346 | 879 | 629 | |

1 Rückwirkende Vertragsanpassungen zum 1. Januar 2014

2 Vertragsanpassungen zum 1. Juli 2015

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

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

Für den LTIP mit den Altgesellschaftern wurde ein Gesamtaufwand in 2015 von 0,2 Mio. Euro (2014: 0,4 Mio. Euro) erfasst, davon für Thomas Hegel 0,0 Mio. Euro (2014: 0,0 Mio. Euro), Eckhard Schultz 0,2 Mio. Euro (2014: 0,3 Mio. Euro) und Holger Hentschel 0,0 Mio. Euro (2014: 0,1 Mio. Euro).

Der Zufluss an die Vorstände stellt sich wie folgt dar:

T€

| Zufluss | Thomas Hegel | | Eckhard Schultz | | Holger Hentschel | |
|---|--------------|--------------|-----------------|--------------|------------------|------------|
| | CEO | | CFO | | COO | |
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Festvergütung ² | 460 | 400 | 414 | 360 | 300 | 300 |
| Nebenleistungen | 40 | 29 | 19 | 27 | 20 | 20 |
| Summe fixe Vergütungsbestandteile | 500 | 429 | 433 | 387 | 320 | 320 |
| Einjährige variable Vergütung (STI) ¹ | 250 | 250 | 240 | 240 | 200 | 140 |
| Mehrjährige variable Vergütung (LTI) | 2.238 | 1.386 | 1.804 | 1.109 | 255 | 133 |
| LTI 2013 (bis 2016) | 100 | 0 | 93 | 0 | 50 | 0 |
| LTI 2014 (bis 2017) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| LTI 2015 (bis 2018) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| LTIP Altgesellschafter | 2.138 | 1.386 | 1.711 | 1.109 | 205 | 133 |
| Summe variable Vergütungsbestandteile | 2.488 | 1.636 | 2.044 | 1.349 | 455 | 273 |
| Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile | 2.989 | 2.065 | 2.477 | 1.736 | 775 | 593 |
| Versorgungsaufwand | 0 | 0 | 20 | 20 | 26 | 7 |
| Gesamtvergütung | 2.989 | 2.065 | 2.497 | 1.756 | 801 | 600 |

1 Finaler Auszahlungsbetrag für das vergangene Geschäftsjahr

2 Vertragsanpassungen zum 1. Juli 2015

Die Gesamtbezüge gemäß § 285 Nr. 9 Satz 1 bis 4 HGB des Vorstands 2015 ergeben sich wie folgt:

T€

| Gesamtbezüge | Thomas Hegel <i>CEO</i> | | Eckhard Schultz <i>CFO</i> | | Holger Hentschel <i>COO</i> | | Summe | |
|--|----------------------------|------------|-------------------------------|------------|--------------------------------|-------------------|--------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Festvergütung ²⁾ | 460 | 400 | 414 | 360 | 300 | 300 ¹⁾ | 1.174 | 1060 |
| Nebenleistungen | 40 | 29 | 19 | 27 | 20 | 20 | 79 | 76 |
| Summe fixe Vergütungsbestandteile | 500 | 429 | 433 | 387 | 320 | 320 | 1.253 | 1.136 |
| Einjährige variable Vergütung (STI) ²⁾ | 288 | 250 | 276 | 240 | 200 | 200 ¹⁾ | 764 | 690 |
| Mehrjährige variable Vergütung (LTI) ²⁾ | 194 | 153 | 181 | 143 | 127 | 102 ¹⁾ | 502 | 398 |
| Summe variable Vergütungsbestandteile | 482 | 403 | 457 | 383 | 327 | 302 | 1.266 | 1.088 |
| Gesamtvergütung | 982 | 832 | 890 | 770 | 647 | 622 | 2.519 | 2.224 |

1) Rückwirkende Vertragsanpassung zum 1. Januar 2014

2) Vertragsanpassungen zum 1. Juli 2015

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

Leistungen für den Fall der regulären Beendigung der Tätigkeit

Betriebliche Altersvorsorge

Die LEG Immobilien AG hat die zugunsten des Vorstandsmitglieds Holger Hentschel bei der LEG Wohnen NRW GmbH bestehende Zusage auf betriebliche Altersversorgung (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BetrAVG) zum 1. Februar 2013 übernommen. Diese gewährt ein Ruhegehalt einschließlich einer Hinterbliebenenversorgung. Die Höhe der Leistungen richtet sich nach anrechenbarer Dienstzeit und den pensionsfähigen Bezügen. Die Altersrente wird mit Vollendung des 65. Lebensjahres gewährt. Es wird auf ein ruhegehaltstfähiges Grundgehalt in Höhe von 92.676 Euro abgestellt. Die Rückstellung per 31. Dezember 2015 beträgt 185.146 Euro (2014: 152.194 Euro). Der erfasste Personalaufwand 2015 beträgt 26 Tsd. Euro (2014: 7 Tsd. Euro).

Eckhard Schultz hat eine unverfallbare Anwartschaft auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung (inklusive Berufsunfähigkeitsversicherung) über eine rückgedeckte Unterstützungskasse, die ebenfalls

von der LEG Immobilien AG übernommen wurde. Es werden jährliche Beiträge in Höhe von 20.000 Euro brutto geleistet. Die Leistungen erfolgen im Jahr 2025 als Kapitalabfindung in Höhe von 391.658 Euro. Dazu kommen noch die Leistungen aus Überschussbeteiligung.

In 2013 beschloss der Aufsichtsrat, Eckhard Schultz und Holger Hentschel jeweils eine arbeitgeberfinanzierte Versorgungszusage über eine Unterstützungskasse im Wege einer beitragsorientierten Leistungszusage einzurichten. Die Zuzahlungen der LEG Immobilien AG sind auf maximal 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung begrenzt. Im Todesfall wird aus der Unterstützungskasse ein einmaliges Hinterbliebenenversorgungskapital an den jeweils Empfangsberechtigten gezahlt.

Die Leistungen erfolgen zum Rentenbeginn von Eckhard Schultz im Jahr 2032 als beitragsfreie Monatsrente in Höhe von 544 Euro oder als Kapitalabfindung in Höhe von 139.249 Euro.

Die Leistungen erfolgen zum Rentenbeginn von Holger Hentschel im Jahr 2033 als beitragsfreie Monatsrente in Höhe von 580 Euro oder als Kapitalabfindung in Höhe von 153.512 Euro.

Für Thomas Hegel und Eckhard Schultz sind zum 31. Dezember 2015 keine Rückstellungen gebildet worden.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Abfindungen

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit dürfen Zahlungen an das Vorstandsmitglied einschließlich Nebenleistungen nicht den Wert von zwei Jahresvergütungen einschließlich Nebenleistungen („Abfindungs-Cap“) und nicht den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit dieses Vertrages überschreiten. Für die Berechnung des Abfindungs-Cap ist auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und gegebenenfalls auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abzustellen (vgl. Empfehlung Nr. 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex).

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

Sterbegeld

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

6.3. Vergütungssystem Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde am 2. Januar 2013 mit neun Personen konstituiert. Auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Juni 2014 beschlossen, den Aufsichtsrat auf sechs Personen zu reduzieren.

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

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsrats Tätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Gemäß der im ersten Halbjahr anzuwendenden Satzung der LEG Immobilien AG galt nach § 8.10:

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

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 10.000 Euro; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte (20.000 Euro). Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats (z.B. Präsidium) angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten für die Mitgliedschaft in jedem Ausschuss eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 2.500 Euro, im Falle des Ausschussvorsitzenden 5.000 Euro.

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

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

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

„Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 50.000 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags. Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 15.000 Euro; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für jede Präsenz Sitzung des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses erhält jedes Mitglied zusätzlich ein Sitzungsgeld in Höhe von 2.000 Euro je Sitzung. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt. Sämtliche vorgenannten Vergütungen sind jeweils

nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung. Die Regelungen der vorstehenden Sätze gelten ab dem 1. Juli 2015.“

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

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

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

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

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

Mit Schreiben vom 30. November 2015 hat Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck der Gesellschaft mitgeteilt, dass er mit Wirkung zum 31. Dezember 2015 sein Aufsichtsratsmandat niederlegt. Der Nominierungsausschuss hat sich als Nachfolge für Herrn Schulte-Laggenbeck für Herrn Dr. Claus Nolting entschieden und schlägt diesen in der Hauptversammlung am 19. Mai 2016 den Aktionären zur Wahl vor.

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

| Name des Mitglieds | Aufsichtsrat | | Prüfungsausschuss | | Präsidium | | Nominierungsausschuss | Gesamt |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|---|--------------|---|------------|
| | Vergütung | Sitzungsgeld | Vergütung | Sitzungsgeld | Vergütung | Sitzungsgeld | | |
| Michael Zimmer | 100.000,00 | 6.000,00 | – | – | 17.500,00 | 4.000,00 | 0,00 | 127.500,00 |
| | Vorsitzender | | | | Vorsitzender | | Vorsitzender | |
| Stefan Jütte | 75.000,00 | 8.000,00 | 25.000,00 | 6.000,00 | 8.750,00 | 4.000,00 | 0,00 | 126.750,00 |
| | Stellv. Vorsitzender | | Vorsitzender | | Stellv. Vorsitzender | | Stellv. Vorsitzender | |
| Dr. Johannes Ludewig | 50.000,00 | 6.000,00 | – | – | 7.541,67 | 4.000,00 | 0,00 | 67.541,67 |
| | Mitglied | | | | Mitglied ab dem 25.06.2015 ¹ | | Mitglied ab dem 25.06.2015 ¹ | |
| Dr. Jochen Scharpe | 50.000,00 | 8.000,00 | 12.500,00 | 6.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 76.500,00 |
| | Mitglied | | Stellv. Vorsitzender | | Vertretungsmitglied bis 25.06.2015 ¹ | | Vertretungsmitglied bis 25.06.2015 ¹ | |
| Jürgen Schulte-Laggenbeck | 50.000,00 | 4.000,00 | 0,00 | – | – | – | – | 54.000,00 |
| | Mitglied | | Vertretungsmitglied | | | | | |
| Nathan Brown (bis 24.06.2015) | 24.166,67 | – | 4.833,33 | – | 1.208,33 | – | 0,00 | 30.208,33 |
| | Mitglied ¹ | | Mitglied ¹ | | Mitglied ¹ | | Mitglied ¹ | |
| Natalie Hayday (ab 25.06.2015) | 25.833,33 | 8.000,00 | 7.666,67 | 6.000,00 | – | – | – | 47.500,00 |
| | Mitglied ¹ | | Mitglied ¹ | | | | | |
| Summe | 375.000,00 | 40.000,00 | 50.000,00 | 18.000,00 | 35.000,00 | 12.000,00 | – | 530.000,00 |

¹ Zeiteilige Vergütung

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

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

7. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

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

Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG erklären ferner, dass die Gesellschaft den vom Bundesministerium der Justiz am 12. Juni 2015 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ (Fassung vom 05. Mai 2015) ohne Ausnahme zurzeit entspricht und ihnen auch zukünftig entsprechen wird.

Düsseldorf, im November 2015

Der Vorstand der LEG Immobilien AG

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG“

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

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

Förderung sozialer Projekte vor Ort

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

LEG NRW Mieter-Stiftung

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

Sozialcharta

Die LEG Immobilien AG hat sich im Rahmen einer Sozialcharta zu zahlreichen Rahmenbedingungen und Maßnahmen bekannt und verpflichtet, die dem Schutz der Mieter, der Mitarbeiter und/oder der Immobilienbestände dienen. Nähere Ausführungen hierzu sind auf Seite [xx] dargestellt.

Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft

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

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

Abschlussprüfer wie auch der externe Immobilienbewerter nehmen regelmäßig an Sitzungen des Aufsichtsrats bzw. des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats teil.

Code of Conduct

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

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

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

Vorstand

Der Vorstand leitet die LEG Immobilien AG in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Die Geschäftsordnung für den Vorstand hat der Aufsichtsrat zuletzt am 19. November 2014 angepasst. Sie sieht unter anderem vor, dass bestimmte Geschäfte besonderer Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats oder einer seiner Ausschüsse bedürfen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern und überwacht und berät den Vorstand. Er bestellt und beruft die Mitglieder des Vorstands ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat hat zuletzt in seiner ordentlichen Sitzung vom 25. März 2014 die Geschäftsordnung aktualisiert. Im Aufsichtsrat legte Nathan Brown mit Ablauf der Hauptversammlung 2015 sein Amt nieder; von der Hauptversammlung wurde am 24. Juni 2015 Natalie C. Hayday als Nachfolgerin gewählt. Mit Ablauf des 31. Dezember 2015 hat ferner Jürgen Schulte-Laggenbeck sein Amt niedergelegt. Ein Nachfolger soll auf der ordentlichen Hauptversammlung 2016 bestellt werden.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der LEG Immobilien AG, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für deren Umsetzung. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hält mit dem Vorstand, insbesondere mit dem Vorsitzenden des Vorstands, regelmäßig Kontakt und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch den Vorsitzenden des Vorstands informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann das Präsidium bzw. den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls außerordentliche Sitzungen ein.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2015 über drei Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss und den Prüfungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden.

Präsidium des Aufsichtsrats

Das Präsidium berät über Schwerpunktthemen und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Insbesondere bereitet das Präsidium die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Ernennung des Vorstandsvorsitzenden;
- Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstands;
- Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragselemente und der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder; und
- Erwerb von Immobilienportfolios.

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

- Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern nach § 112 AktG;
- die Zustimmung zu Geschäften – sofern ihr Gegenstandswert 25.000 Euro übersteigt – zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und einem Vorstandsmitglied oder Personen oder Unternehmungen, die einem Vorstandsmitglied nahe stehen, andererseits;
- Einwilligung in anderweitige Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG sowie die Zustimmung zu sonstigen Nebentätigkeiten, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns;
- Gewährung von Darlehen an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;

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

Mitglieder des Präsidiums sind der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zimmer, sein Stellvertreter, Herr Stefan Jütte, Herr Dr. Johannes Ludewig (seit dem 24. Juni 2015) bzw. Herr Nathan Brown (bis zum 24. Juni 2015). Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Mitglieder des Nominierungsausschusses sind die Mitglieder des Präsidiums (Herren Michael Zimmer, Stefan Jütte und Dr. Johannes Ludewig (seit dem 24. Juni 2015) bzw. Nathan Brown (bis zum 24. Juni 2015)). Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist ebenfalls Vorsitzender des Nominierungsausschusses.

Prüfungsausschuss

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

Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Stefan Jütte (Vorsitzender), Dr. Jochen Scharpe (stellv. Vorsitzender), und Frau Natalie C. Hayday (seit dem 24. Juni 2015) bzw. Herr Nathan Brown (bis zum 24. Juni 2015). Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Detaillierte Informationen zur Arbeit des Aufsichtsrats und der Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2015 sind im Abschnitt Bericht des Aufsichtsrats ab Seite [x] dieses Geschäftsberichts zu finden.

Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen

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

Aufsichtsrat

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

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

Vorstand

Ebenfalls in der Sitzung vom 2. Juni 2015 hat der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG als Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand, insbesondere aufgrund der erst im März 2015 erfolgten Verlängerung der Vorstandsbestellung bis zum Jahr 2021 (Herren Hegel und Schultz) bzw. 2019 (Herr Hentschel) aktuell eine Quote von 0,0 % festgelegt. Der bestehende Status wird damit festgeschrieben.

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

Führungsebenen unterhalb des Vorstands

Die LEG Immobilien AG selbst verfügt über keine Mitarbeiter, weshalb folglich auch keine Ziele für die nicht vorhandenen Mitarbeiter festgelegt werden können. In der Vorstandssitzung vom 17. Juni 2015 hat der Vorstand der LEG Immobilien AG jedoch freiwillig gruppenweite Ziele zur Besetzung von Führungspositionen mit Frauen festgelegt. Sowohl für die erste wie auch für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands wurde eine Zielgröße von 30 % festgelegt. Der Zeitraum zur Erreichung der Ziele wurde auf den 31.12.2016 begrenzt. Im Zeitraum der Beschlussfassung waren 25 % der ersten und 36 % der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands mit Frauen besetzt; somit bedeutet die Festlegung der Ziele hinsichtlich der ersten Führungsebene eine Steigerung des Frauenanteils und hinsichtlich der zweiten Führungsebene die Einziehung eines Mindestanteils. Dies schließt eine weitere Steigerung des Frauenanteils auf dieser Führungsebene selbstverständlich nicht aus. Zum 31. Dezember 2015 war der Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands unverändert.

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB einschließlich der vorgenannten Erklärung gemäß § 161 AktG und der weiteren Angaben ist zusätzlich auf der Homepage der LEG Immobilien AG unter www.leg.ag wiedergegeben.

8. Übernahmerelevante Angaben zu § 289 Abs. 4 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

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

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

Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht > 10 %

Zum 31. Dezember 2015 war BlackRock, Inc. und mit ihr verbundene Unternehmen mit 18,64 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt (Meldung gemäß § 41 Abs. 4f WpHG). BlackRock hat entsprechend § 27a WpHG als wesentlich beteiligter Investor eine Meldung über die mit der Investition verfolgten Ziele sowie über die Herkunft der für den Erwerb verwendeten Mittel an die LEG übermittelt, die von dieser am 27. März 2015 veröffentlicht wurde.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen

Vorstandsmitglieder werden nach den Vorschriften des § 84 AktG ernannt und abberufen. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

Satzungsänderungen erfolgen nach den Vorschriften des Aktiengesetzes. Wesentliche, ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und Rückkauf von Aktien

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

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

Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien

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

Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor dem Erwerb oder der Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Erfolgt der Erwerb aufgrund eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre oder aufgrund einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, so darf der an die Aktionäre gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Veröffentlichung des Angebots oder, bei einem Erwerb auf andere Weise, vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

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

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

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

Die LEG Immobilien AG hat im April 2014 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 300 Mio. Euro ausgegeben. Nach den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen haben die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, im Fall eines Kontrollwechsels eine erhöhte Zahl von Aktien zu einem entsprechend angepassten Wandlungspreis zu erhalten, wenn die Wandlung innerhalb einer bestimmten Frist nach Kontrollwechsel ausgeübt wird. Bereits vor Eintritt des Kontrollwechsels können Inhaber der Wandelschuldverschreibung bei Veröffentlichung eines entsprechenden Übernahmeangebots die Wandelschuldverschreibungen aufschiebend bedingt auf den Kontrollwechsel zur Wandlung einreichen. Das Ausmaß der Anpassung des Wandlungspreises sinkt dabei während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibung und ist näher in den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen geregelt. Ein Kontrollwechsel nach diesen Bedingungen liegt vor, wenn eine Person oder gemeinsam handelnde Personen 30 % oder mehr Aktien an der LEG Immobilien AG hält oder wenn anderweitig Kontrolle über die Gesellschaft ausgeübt werden kann.

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

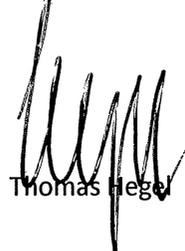
Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern

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

Düsseldorf, den 08. März 2016

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

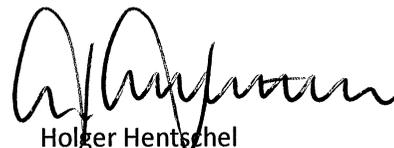
Der Vorstand



Thomas Hege



Eckhard Schultz



Holger Hentschel

Lagebericht

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015**

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2015

| | 31. Dezember 2015 | | 31.12.2014 |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| | € | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 907.025.603,60 | | 757.208.730,25 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 150.303.584,28 | | 5.118.568,00 |
| | | 1.057.329.187,88 | 762.327.298,25 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 7.093.335,23 | | 0,00 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 278.998.245,05 | | 332.774.534,68 |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände | 9.953,50 | | 6.971,23 |
| | | 286.101.533,78 | 332.781.505,91 |
| II. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 12.670.751,60 | | 1.322.984,73 |
| | | 12.670.751,60 | |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 34.479.914,00 | 40.838.052,00 |
| | | <u>1.390.581.387,26</u> | <u>1.137.269.840,89</u> |

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2015

| | 31. Dezember 2015 | | 31.12.2014 |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| | € | € | € |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital Nennwert bedingtes Kapital: € 28.531.722,00 | | 62.769.788,00 | 57.063.444,00 |
| II. Kapitalrücklage | | 781.152.660,35 | 576.555.994,59 |
| III. Gewinnrücklagen | | 31.740.542,43 | 31.740.542,43 |
| IV. Bilanzgewinn | | 148.467.594,89 | 115.146.885,40 |
| | | <u>1.024.130.585,67</u> | <u>780.506.866,42</u> |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 185.146,00 | | 152.194,00 |
| 2. sonstige Rückstellungen | 50.620.553,96 | | 54.364.437,51 |
| | | <u>50.805.699,96</u> | <u>54.516.631,51</u> |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Anleihen davon konvertibel: € 300.000.000,00 | 300.000.000,00 | | 300.000.000,00 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 215.934,93 | | 2.543,52 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 1.238.011,19 | | 307.754,31 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 1.189.846,56 (Vorjahr: € 1.449.378,46) | 14.191.155,51 | | 1.449.378,46 |
| | | <u>315.645.101,63</u> | <u>301.759.676,29</u> |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 0,00 | 486.666,67 |
| | | <u>1.390.581.387,26</u> | <u>1.137.269.840,89</u> |

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2015

| | <u>01.01 - 31.12.2015</u> | <u>01.01 - 31.12.2014</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| | € | € |
| 1. sonstige betriebliche Erträge | 2.140.609,08 | 71.072.113,71 |
| 2. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 2.647.550,44 | 2.265.985,46 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 59.850,77 (Vorjahr: € 42.756,13) | 77.611,25 | 60.811,09 |
| 3. sonstige betriebliche Aufwendungen | 16.953.636,96 | 11.366.026,91 |
| 4. Erträge aus Gewinnabführung | 509.932,01 | 292.854,54 |
| 5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen € 650.426,17 (Vorjahr: € 25.592,84) | 650.426,17 | 25.592,84 |
| 6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 12.037,05 (Vorjahr: € 333.982,55) | 14.236,79 | 347.476,95 |
| 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: € 0,00 (Vorjahr: € 186.168,84) davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 6.909,00 (Vorjahr: € 6.637,00) | 8.471.345,67 | 6.630.381,01 |
| 8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | -24.834.940,27 | 51.414.833,57 |
| 9. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss) | -24.834.940,27 | 51.414.833,57 |
| 10. Gewinnvortrag | 3.302.535,16 | 1.732.051,83 |
| 11. Entnahmen aus der Kapitalrücklage | 170.000.000,00 | 62.000.000,00 |
| 12. Bilanzgewinn | 148.467.594,89 | 115.146.885,40 |

Anhang der

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2015

I. Allgemeine Angaben zum Einzelabschluss der LEG Immobilien AG

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf, (im Folgenden: „LEG AG“) ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Mit Beantragung der Börsenzulassung im Dezember 2012 gilt die LEG AG gemäß § 264d HGB als kapitalmarktorientiert und fällt unter den Geltungsbereich des § 267 Abs. 3 HGB.

Die LEG AG und ihr Tochterunternehmen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen "LEG-Gruppe") zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Nordrhein-Westfalen. Am 31. Dezember 2015 hielt die LEG-Gruppe 109.969 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG AG (HRB 69386).

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

Bereits wenige Monate nach dem Börsengang hatte die LEG-Aktie die Kriterien Marktkapitalisierung und Handelsvolumen für den Auswahlindex der mittelgroßen deutschen Aktiengesellschaften (MDAX) erfüllt, so dass die Aktie mit Wirkung zum 24. Juni 2013 in den Index aufgenommen wurde.

Die Hauptversammlung 2015 der LEG AG fand am 24. Juni 2015 in Düsseldorf statt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den Vorschriften des HGB und des AktG aufgestellt.

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

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

Mit Datum vom 30.04.2014 hatte die LEG AG als herrschendes Unternehmen einen Ergebnisabführungsvertrag mit der Erste WohnServicePlus GmbH abgeschlossen, welcher wirksam mit Handelsregistereintrag am 19.08.2014 rückwirkend für das Geschäftsjahr 2014 galt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

A. Allgemeine Angaben

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

In der Bilanz- und der Gewinn- und Verlustrechnung sind jeweils die entsprechenden Vorjahresbeträge angegeben.

B. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

1. Anlagevermögen

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteile an verbundenen Unternehmen bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet. Ausleihungen werden zum Nennwert bilanziert.

Liegt eine dauerhafte Wertminderung vor, werden sie auf den am Abschlussstichtag beizulegenden, niedrigeren Wert außerplanmäßig abgeschrieben. Das Wahlrecht zur außerplanmäßigen Abschreibung bei vorübergehender Wertminderung wird nicht ausgeübt. Soweit Wertminderungen nicht mehr bestehen, wird dem Wertaufholungsgebot nach § 253 Abs. 5 HGB Rechnung getragen.

2. Umlaufvermögen

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

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden bei Erfüllung der zivilrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 387 BGB aufgerechnet.

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

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

1. Eigenkapital

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

Die **Gewinnrücklagen** enthalten ausschließlich andere Gewinnrücklagen.

2. Rückstellungen

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

Rückstellungen für **Pensionen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2015 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Der Bewertung liegen die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Parameter zugrunde:

| Pensionen Angaben in % | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Abzinsungssatz | 3,89 | 4,54 |
| Gehaltstrend | 2,75 | 2,75 |
| Rententrend | 2,00 | 2,00 |

Erfolgsauswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungszinssatzes werden im Finanzergebnis erfasst.

3. Verbindlichkeiten

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

4. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

5. Latente Steuern

Nach der formalen Betrachtungsweise ist alleinige Steuerschuldnerin die LEG AG als Organträgerin, d.h. auch tatsächliche und latente Steuern der Organgesellschaft sind vollständig in dem Jahresabschluss der Organträgerin auszuweisen, da sie alleine die Besteuerungsfolgen treffen. Dementspre-

chend werden die temporären Differenzen der Organgesellschaft im Abschluss der LEG AG erfasst.

Latente Steuern werden auf zeitliche Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge sowie auf steuerliche Zinsvorträge im Sinne des § 4h EStG i.V.m. § 8a KStG gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist.

Im Falle eines Aktivüberhangs der latenten Steuern zum Bilanzstichtag wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht. Ein passiver Überhang wird nach § 274 Abs. 1 Satz 1 angesetzt.

Der Berechnung der latenten Steuern liegt folgender Steuersatz zugrunde:

| Zahlen in % | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|------------|------------|
| Körperschaftsteuersatz einschließlich Solidaritätszuschlag | 15,825% | 15,825% |
| Gewerbesteuersatz | 15,4% | 15,4% |
| Gewerbsteuerhebesatz | 440% | 440% |
| Effektiver Steuersatz | 31,225% | 31,225% |

III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Finanzanlagen

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

Es liegen keine vorübergehenden Wertminderungen vor.

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

2. Umlaufvermögen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 7.093 TEUR bestehen im Zusammenhang mit der Neugründung der EnergieServicePlus GmbH.

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

| TEUR | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|----------------|----------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 26 | 26 |
| Forderungen aus Cash Pooling | 260.039 | 314.561 |
| Sonstige Forderungen | 18.933 | 18.187 |
| Summe Forderungen gegen verbundenen Unternehmen | 278.998 | 332.774 |
| Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 0 | 0 |

Die **Flüssigen Mittel** in Höhe von 12.671 TEUR resultieren im Wesentlichen aus der zweiten Kapitalerhöhung.

3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

4. Aktive latente Steuern

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

5. Eigenkapital

Bewegungen des Eigenkapitals der LEG AG:

| TEUR | 31.12.2015 | 31.12.2014 | Delta |
|----------------------|------------------|----------------|----------------|
| Gezeichnetes Kapital | 62.770 | 57.063 | 5.707 |
| Kapitalrücklage | 781.153 | 576.556 | 204.597 |
| Gewinnrücklage | 31.741 | 31.741 | 0 |
| Bilanzgewinn | 148.467 | 115.147 | 33.540 |
| Summe | 1.024.131 | 780.507 | 243.844 |

Die Anzahl der zum 31. Dezember 2015 ausgegebenen nennwertlosen Stückaktien beträgt 62.769.788 Stück. Auf jede Aktie entfällt rechnerisch ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht. Von der Gesellschaft werden keine eigenen Aktien gehalten.

5.1. Genehmigtes Kapital

Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2014 und teilweise Inanspruchnahme

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

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

Das Genehmigte Kapital 2014 besteht nach teilweiser Ausschöpfung in Höhe von Euro 22.381.722,00. Der Vorstand ist damit noch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 22.381.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu Euro 22.381.722,00 zu erhöhen.

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

Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2014

Die Hauptversammlung vom 24. Juni 2015 hat das restliche bestehende genehmigte Kapital aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital 2015 geschaffen.

Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2015

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

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

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

5.2. Bedingtes Kapital

Schaffung eines Bedingten Kapitals 2013/2014

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

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

Der Vorstand der LEG AG hat am 07. April 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelanleihen mit einer Laufzeit bis 1. Juli 2021, einem Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro und einen Nennbetrag von 100.000 Euro je Stück, zu begeben. Diese sind mit

einem Rückzahlungsrecht des Inhabers und einem Kündigungsrecht der Emittentin in 2019 ausgestattet. Die Bezugsrechte der Aktionäre der LEG wurden bei der Platzierung ausgeschlossen. Die Wandelanleihen sind in neue bzw. bestehende auf den Namen lautende Stammaktien der LEG wandelbar. Zum 31.12.2015 beträgt das Wandlungsverhältnis 1.711,40 Aktien je Wandelanleihe verbunden mit der Möglichkeit eines ganzen oder teilweisen Barausgleiches. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt 62,39 Euro. Zum Stichtag erfolgten keine Umwandlungen beim Wandlungspreis von 58,43 Euro. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von 300 Mio. Euro ist unter den Anleihen gem. § 266 Abs. 2 HGB ausgewiesen.

Teilweise Aufhebung des Bedingten Kapitals 2013

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

Aufhebung des Bedingten Kapitals 2014

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

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

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

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

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

5.3. Sonstige Angaben zum Eigenkapital

Der Bruttoerlös aus der Kapitalerhöhung durch die Platzierung von neuen Aktien am 23. Juni 2015 beläuft sich auf EUR 73.623.009,76 (EUR 1.196.344 Aktien à EUR 61,54 pro Aktie). Somit ergibt sich eine Kapitalrücklage von EUR 72.426.665,76 (EUR 1.196.344 stellen Grundkapital dar). Der Bruttoerlös aus einer weiteren Kapitalerhöhung durch Platzierung von neuen Aktien am 12. November 2015 beläuft sich auf EUR 306.680.000,00 (4.510.000 Aktien à EUR 68,00 pro Aktie). Somit ergibt sich eine Kapitalrücklage von EUR 302.170.000,00 (4.510.000 stellen Grundkapital dar). Der Differenzbetrag aus Erlös und Grundkapital stellt eine Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr.1 HGB dar.

Nach § 150 Abs. 2 AktG ist für Aktiengesellschaften eine gesetzliche Rücklage vorgeschrieben. Diese ist aus 5% des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages aus dem Vorjahr zu speisen bis die gesetzliche Rücklage 10% des Grundkapitals entspricht. Bei der Berechnung dieser Grenze sind Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB einzubeziehen. Im Geschäftsjahr 2015 liegen die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB auf Grund der Kapitalerhöhung (§ 272 Abs. 2 Nr.1 HGB) bei 575.497 TEUR. Diese decken 10% des Grundkapitals (6.277 TEUR) ab.

Gemäß Beschluss des Vorstandes wurden aus der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB 170.000 TEUR entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 111.844 TEUR (1,96 Euro pro Aktie) erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2015. Die Auszahlung war ab dem 25. Juni 2015 fällig.

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

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

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

Der Bilanzgewinn (148.467 TEUR) resultiert aus dem Jahresfehlbetrag von 24.835 TEUR, der Entnahme aus der Kapitalrücklage von 170.000 TEUR und dem Gewinnvortrag von 3.303 TEUR, der sich nach einer Ausschüttung von 111.844 TEUR im Geschäftsjahr 2015 aus dem Bilanzgewinn 2014 von 115.147 TEUR ergeben hat.

6. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

Für ein Vorstandsmitglied bestand eine Direktzusage der LEG Wohnen NRW GmbH. Die LEG AG ist in die Verpflichtung eingetreten, die Direktzusage zu übernehmen. Der bestehende Verpflichtungsumfang zum 31. Dezember 2012 nach BilMoG wurde vor diesem Hintergrund auf die LEG AG überführt. Der Verpflichtungsumfang zum 31. Dezember 2015 nach BilMoG beträgt 185 TEUR, welcher unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesen wird.

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

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| TEUR | 2015 | 2014 |
|---|---------------|---------------|
| Rückstellung für Risiken aus Rückzahlungsverpflichtungen | 0 | 5.119 |
| Rückstellung für Abschlussprüfungs- und Veröffentlichungskosten | 928 | 690 |
| Rückstellung für ausstehende Rechnungen | 994 | 651 |
| Rückstellung für den Personalbereich | 2.103 | 1.572 |
| Rückstellung für sonstige Verwaltungskosten | 45 | 86 |
| Sonstige Rückstellungen | 46.551 | 46.246 |
| Summe sonstige Rückstellungen | 50.621 | 54.364 |

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

7. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von 1.238 TEUR resultieren aus dem gemeinsamen Saldenausgleich der Geschäftskonten und dem konzerninternen Leistungs- und Verrechnungsverkehr.

Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 11.253 TEUR generieren sich aus der Neugründung der EnergieServicePlus GmbH generiert. Davon haben 7.988 TEUR eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die weitere sonstige Verbindlichkeit im Zusammenhang mit der Neugründung der EnergieServicePlus GmbH hat mit 3.265 TEUR hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Eine weitere sonstige Verbindlichkeit mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr beinhaltet eine erstattungspflichtige Steuernachzahlung einer Konzerngesellschaft aus Betriebsprüfungen für zurückliegende Geschäftsjahre.

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

B. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (2.141 TEUR; Vorjahr 71.072 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

| TEUR | 2015 | 2014 |
|--|--------------|---------------|
| Erträge aus Anlageverkäufen | 0 | 70.686 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 60 | 382 |
| Sonstige Erträge | 2.081 | 4 |
| Summe sonstige betriebliche Erträge | 2.141 | 71.072 |
| davon periodenfremd | 60 | 382 |

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren vorwiegend aus Kostenerstattungen im Zusammenhang mit der Neugründung der EnergieServicePlus GmbH.

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

| TEUR | 2015 | 2014 |
|---|---------------|---------------|
| Aufwendungen für die Verwaltung | 10.149 | 9.742 |
| Konzernaufwendungen | 2.390 | 1.046 |
| Sonstige Aufwendungen | 4.415 | 578 |
| Summe sonstige betriebliche Aufwendungen | 16.954 | 11.366 |
| davon periodenfremd | 0 | 0 |

3. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** resultieren aus einer Ausleihung an die GWN Münster und die LEG NRW GmbH.

4. Zinserträge

Die **Zinserträge** resultieren vorwiegend aus dem Cash-Management mit der LEG NRW in Höhe von 12 TEUR und aus der Verzinsung der Bankguthaben in Höhe von 2 TEUR.

5. Zinsaufwendungen

Die **Zinsaufwendungen** betreffen im Wesentlichen die Bereitstellungszinsen für einen Kreditrahmenvertrag in Höhe von 608 TEUR, den Zinsaufwand für die Wandelanleihe in Höhe von 1.498 TEUR die Auflösung des Disagios in Höhe von 6.358 TEUR.

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

C. Sonstige Angaben

1. Honorar des Abschlussprüfers

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

2. Nahestehende Personen und Unternehmen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeiten verfügen, die LEG-Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. Unternehmen der LEG-Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Personen

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

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG AG zählen sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG-Gruppe, als auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Konzerndienstleistungs- und Umlagevertrag mit dem verbundenen Unternehmen LEG Management GmbH, Düsseldorf. Für die Geschäftsbesorgung sowie für die Bereitstellung der für die Betriebsführung erforderlichen Betriebsmittel einschließlich der entsprechenden Infrastruktur erhält die LEG Management GmbH als Auftragnehmerin eine Vergütung, die auf Basis einer jährlich bei der Auftragnehmerin durchzuführenden Vollkostenrechnung (Ist-Kosten) im Wege einer Umlage ermittelt wird. Der Geschäftsbesorgungsvertrag ist zum Jahresende mit einer 12-monatigen Kündigungsfrist kündbar. Zum 31. Dezember 2015 war keine Kündigung vorgenommen worden. Für das Geschäftsjahr 2015 belief sich der von der Gesellschaft zu tragende Vergütungsbetrag auf 2.390 TEUR.

4. Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Haftungsverhältnisse.

5. Arbeitnehmer

Neben den Vorstand werden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

6. Vorstand

Seit dem 2. Januar 2013 (Gründungsdatum) wird die LEG AG vertreten durch den Vorstand, der aus folgenden Personen besteht:

| Name | | Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG | bis | |
|------------------|---|---|--|--|
| Thomas Hegel | Vorstandsvorsitzender (CEO), Erfstadt | AR-Vorsitz AR-Vorsitz AR-Vorsitz AR AR Beirat Beirat Beirat Beirat Beirat | Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH, Vorsitz GeWo Gesellschaft für Wohnen und Städtebau mbH, Vorsitz GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH AVW Versicherungsmakler GmbH LEG Wohnen NRW GmbH ista International GmbH BAG Bundesarbeitsgemeinschaft deutscher Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft Westfälische Provinzial Aareon Kundenbeirat Deutsche Bank AG | Niederlegung zum 31.05.2015 Niederlegung zum 26.10.2015 |
| Eckhard Schultz | Finanzvorstand und stellvertretender Vorstandsvorsitzender (CFO), Neuss | AR | LEG Wohnen NRW GmbH | |
| Holger Hentschel | Mitglied des Vorstandes (COO), Erkrath | Beiratsmitglied | Techem | |

7. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde am 02.01.2013 mit neun Personen konstituiert. Auf Empfehlung des Vorstands und des Aufsichtsrats der LEG AG wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Juni 2014 beschlossen, den Aufsichtsrat auf sechs Personen zu reduzieren.

Auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats der LEG AG wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 24. Juni 2015, § 8.10 (Aufsichtsrat) der Satzung der LEG AG neu gefasst.

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

| | | Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien Im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG | | |
|----------------------|--|---|--|--------|
| AR-Mitglied | | Gremium | Firma | ab/bis |
| Michael Zimmer | -Vorsitzender-; Kaufmann, Pulheim | Kuratorium | Cornelius Stiftung für Kinder suchtkranker Eltern | |
| Stefan Jütte | stellvertretender Vorsitzender, Kaufmann, Bonn | Aufsichtsrat Risikoausschuss | HSH Nordbank AG HSH Nordbank AG | |
| Dr. Johannes Ludewig | Unternehmensberater, Berlin | Normenkontrollrat | German National Regulatory Control Council High Level Group of Independent Stakeholders on Administrative Burdens of the European Commission | |
| Dr. Jochen Scharpe | Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München | Aufsichtsrat (Vorsitzender) Aufsichtsrat (stv. Vorsitzender) | Geneba N.V. FFire AG | |

| | | | | |
|---------------------------|---|-----------------------------------|---|----------------|
| Jürgen Schulte-Laggenbeck | Vorstand Finanzen, Otto GmbH & Co. KG, Hamburg | Zentralbeirat Beirat Beirat | Commerzbank AG HDI Gerling Industrie Versicherung AG Hanseatic Bank GmbH & Co. KG | bis 31.12.2015 |
| Nathan Brown | Finanzvorstand, Perry Capital UK LLP, London, Großbritannien | Keine Mandate in 2015 | | bis 24.06.2015 |
| Natalie Hayday | Kapitalmarkt- u. Inves- tor Relation Beraterin, Frankfurt am Main | Keine Mandate in 2015 | | ab 24.06.2015 |

Ersatzmitglieder des Aufsichtsrates

Herr Chetan Gulati , Investmentmanager, London, Großbritannien – bis 24. Juni 2015

8. Gesamtbezüge der Organmitglieder

LTI Vorstandsverträge

Die Anstellungsverträge der Vorstände beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Das Programm ist auf einen vierjährigen Zeitraum ausgelegt und in drei Performance-Zeiträume (bis zum Ende des ersten, zweiten bzw. dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgende Geschäftsjahr) unterteilt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei der Total Shareholder Return sowie die Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index.

Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 24.03.2015 und individuellen Vorstandsanstellungsverträgen von 14./15. April 2015 wurden die Vorstandsstellungsverträge zum 01.07.2015 neu abgeschlossen. Die neuen Verträge sehen höhere Ziel-LTIs vor. Dies erfordert, dass die Altzusage wie bisher bilanziert wird und ein durch die neue Zusage gewährter etwaiger zusätzlicher Vorteil (Incremental Fair Value) ab dem Modifikationstag zusätzlich als Aufwand erfasst wird. Der Incremental Fair Value bestimmt sich aus der Differenz des Fair Value des ursprünglichen Programms zum Fair Value des neuen Programms, beide ermittelt zum Zeitpunkt der Modifikation.

| Beizulegende Zeitwerte der LTI Zusagen 2015 in T€ | | | |
|--|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Mio. € | Fair Value Altvertrag | Fair Value neue Verträge | Incre- mental Fair Va- lue |
| Thomas Hegel | 227 | 261 | 34 |
| Eckhard Schultz | 212 | 244 | 32 |
| Holger Hentschel | 151 | 170 | 19 |
| Summe | 590 | 675 | 85 |

Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Performancehürden 2013-2015 wurde per 31.12.2015 ein Personalaufwand in Höhe von 0,8 Mio. Euro (2014: 0,5 Mio. Euro) erfasst. Für das LTI 2015 wurde ein Zielerreichungsgrad von 76 % erreicht (LTI 2014: 93%; LTI 2013: 99%). Siehe zu den Vorstandsanstellungsverträgen ebenfalls die Ausführungen im Vergütungsbericht.

Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

| Gesamtbezüge des Vorstands | | |
|--|--------------|--------------|
| T € | 2015 | 2014 |
| Festvergütung | 1.174 | 1.060 |
| Nebenleistungen | 79 | 76 |
| Summe fixe Vergütungsbestandteile | 1.253 | 1.136 |
| Einjährige variable Vergütung (STI) | 764 | 690 |
| Mehrjährige variable Vergütung (LTI) | 502 | 398 |
| Summe variable Vergütungsbestandteile | 1.266 | 1.088 |
| Gesamtbezüge | 2.519 | 2.224 |

Die Nebenleistungen der Vorstände betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 79 TEUR (Vorjahr: 76 TEUR).

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung des jeweiligen konsolidierten IFRS Geschäftsplan (Business Plan). Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender vier Ziele bemessen wird: Netto Kaltmiete, Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung, Bereinigtes EBIT-DA und Funds from Operations I pro Aktie. Die ersten drei Ziele machen jeweils 20 % und das letzte Ziel 40 % des STI aus. Insgesamt kann der Ziel-STI nicht überschritten werden. Für 2015 (2014) wurde für Herrn Thomas Hegel ein Betrag von 0,3 Mio. Euro (0,3 Mio. Euro), für Herrn Eckhard Schultz 0,3 Mio. Euro (0,2 Mio. Euro) und für Herrn Holger Hentschel 0,2 Mio. Euro (0,2 Mio. Euro) im Personalaufwand erfasst.

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

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

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

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

Leistungen Dritter

Long Term Incentive Plan mit Altgesellschaftern

Durch den Börsengang der LEG AG sind per 31.12.2015 aus den Verträgen zwischen den Altgesellschaftern und dem Vorstand Ansprüche entstanden. Liquiditätsbelastungen entstehen durch diese Verträge bei der LEG AG nicht.

9. Sitz der Gesellschaft

Hans-Böckler-Straße 38

40476 Düsseldorf

Deutschland

Handelsregister: HRB 69386

10. Konzernabschluss

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

Der Konzernabschluss der LEG AG wird gem. § 325 Abs. 3 HGB offengelegt und ist im Bundesanzeiger unter <http://www.unternehmensregister.de> einsehbar.

11. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, wie in der Erklärung der Gesellschaft von November 2015 dargestellt. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite unter

http://www.leg-wohnen.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklaerung_161-AktG-Nov2015.pdf

der Gesellschaft zugänglich.

12. Ergebnisverwendung

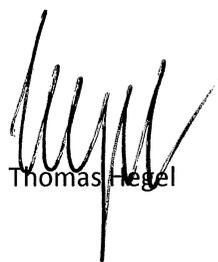
Der Vorstand schlägt vor, einen Betrag von 141,9 Mio. Euro nach Ausschüttungsbeschluss als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden diesen Vorschlag der ordentlichen Hauptversammlung als gemeinsamen Gewinnverwendungsvorschlag unterbreiten.

Düsseldorf, den 08. März 2016

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand



Thomas Hegel



Eckhard Schultz



Holger Hentschel

| | 01.01.2015 € | | Anschaffungskosten | | 31.12.2015 € | | Abschreibungen | | Restbuchwerte | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|---------------------|-------------------------|--------------|----------------|--------------|-------------------------|-----------------------|
| | | | Zugänge € | Abgänge € | Zugänge € | Abgänge € | Zugänge € | Abgänge € | 31.12.2015 € | 31.12.2014 € |
| Finanzanlagen | | | | | | | | | | |
| Anteile an Verbundenen Unternehmen | 757.208.730,25 | | 151.075.016,00 | 1.258.142,65 | 907.025.603,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 907.025.603,60 | 757.208.730,25 |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 5.118.568,00 | | 150.000.000,00 | 4.814.983,72 | 150.303.584,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 150.303.584,28 | 5.118.568,00 |
| | 762.327.298,25 | | 301.075.016,00 | 6.073.126,37 | 1.057.329.187,88 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.057.329.187,88 | 762.327.298,25 |

Anteilsbesitzliste zum 31.12.2015

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

| VERBUNDENE VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN | | | |
|---|----------------------------|---------------------------|------------------|
| | Kapitalan- teil in % | Eigenkapi- tal* T € | Ergebnis* T € |
| LEG Immobilien AG, Düsseldorf | Ober- gesell- schaft | | |
| Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf | 100,00 | 109.462 | -3 |
| LEG NRW GmbH, Düsseldorf | 99,98 | 1.066.108 | 611 |
| LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 559.031 | 0 |
| LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 112.639 | 0 |
| Solis GmbH, Düsseldorf | 94,90 | 103.833 | 1 ** |
| Jupp Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf | 100,00 | 17.466 | 1 ** |
| Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf | 100,00 | 86.392 | 1 ** |
| LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 33.969 | 0 |
| Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf | 94,90 | 273 | 198 |
| LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 25 | 0 |
| LEG Bauen und Wohnen GmbH, Köln | 100,00 | 2.165 | 0 |
| LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 2.556 | 0 |
| LEG Consult GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 302 | 0 |
| GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft | | | |
| Nordwestdeutschland GmbH, Münster | 94,86 | 74.582 | 0 |
| GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel | 94,00 | 22.542 | 0 |
| Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster | 100,00 | 77 | 0 |
| LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Köln | 94,00 | 34 | 0 |
| Calor Caree GmbH, Düsseldorf | 94,00 | 25 | 0 |
| LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf | 100,00 | 13.745 | 0 |
| LEG Grundbesitzerwerb 1 GmbH & Co. KG, Düsseldorf | 100,00 | -206 | -173 |
| LEG Grundbesitzerwerb 2 GmbH & Co. KG, Düsseldorf | 100,00 | 2 | -10 |
| LEG Grundbesitzerwerb 3 GmbH & Co. KG, Düsseldorf | 100,00 | 16 | -1 |
| LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 25.863 | 0 |
| LEG Management GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 1.124 | 0 |
| LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 345 | 0 |
| LEG Solution GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 66.718 | 0 |
| LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 23 | -2 |
| LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Köln | 100,00 | 13.753 | 0 |
| Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Köln | 94,86 | -3.612 | -1.066 |
| LEG Grundstücksentwicklung Münsterland GmbH, Düsseldorf | 100,00 | -57 | 0 |
| Grundstücksentwicklungsgesellschaft | | | |
| Ennigerloh Süd-Ost mbH, Köln | 94,90 | -7.233 | -171 |
| Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld | 100,00 | 89.970 | 0 |
| Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter | 100,00 | 11.909 | 0 |
| Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund | 100,00 | 318.566 | 0 |
| Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund | 100,00 | 7.452 | 0 |
| Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster | 100,00 | 164.978 | 0 |
| Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster | 100,00 | 114 | 0 |
| LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 25 | 0 |
| LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 25 | 0 |
| LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 25 | 0 |
| LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 25 | 0 |
| LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 25 | 0 |
| LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 25 | 0 |
| LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 25 | 0 |

| | | | |
|--|--------|--------|-----------|
| Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 25 | 0 |
| WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 25 | 0 |
| EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf | 51,00 | 704 | 4 |
| Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf | 94,90 | 4.038 | 0 |
| Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf | 94,90 | 23.813 | 4.137 ** |
| AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf | 100,00 | 2.318 | 0 |
| Vitus Service GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 29 | 0 |
| BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 24.169 | 3.028 ** |
| Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf | 94,90 | 6.496 | 29.032 ** |

* Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2015. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen. ** Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung

| VERBUNDENE 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 | 1.487 | -74 |
| Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Köln | 100,00 | 32 | 0 |
| LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf | 100,00 | 101 | -2 |
| Grundstücksentwicklungsgesellschaft Essen-Kettwig-Ruhrufer GmbH, Essen | 100,00 | 0 | 0 |

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2014.

| NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN | | | |
|--|-----------------------|----------------------|------------------|
| | Kapitalanteil in % | Eigenkapital* T € | Ergebnis* T € |
| Area of Sports GmbH & Co. KG, Mönchengladbach | 50,00 | 90 | -8 |
| Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück | 40,62 | 19.434 | 707 |
| Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum | 33,37 | 3.547 | 31 |

* Es handelt sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2015, bei der Area of Sports GmbH & Co. KG, Mönchengladbach um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2014.

| NICHT NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN | | | |
|---|-----------------------|----------------------|------------------|
| | Kapitalanteil in % | Eigenkapital* T € | Ergebnis* T € |
| Projektverwaltungsgesellschaft Mönchengladbach - Area of Sports GmbH, Mönchengladbach | 50,00 | 24 | -1 |
| Grundstücksgesellschaft Sendenhorst mbH, Sendenhorst | 49,00 | 408 | 777 |

* Es handelt sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2014.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben (31.12.2014)

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Anlage 3 zum Anhang

| Verbindlichkeitspiegel 31.12.2015 | insgesamt | D a v o n | | | | | | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | Sonstige Verbindlichkeiten |
|---|--|--|------------------------|--|------------------------|---|--|--|--|
| | | Restlaufzeit | | Art der Sicherung*) | Erhaltene Anzahlungen | Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| | | unter 1 Jahr | 1 - 5 Jahre | | | | | | |
| € | € | € | € | € | € | € | € | € | |
| Anleihen | 300.000.000,00 (300.000.000,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 300.000.000,00 (300.000.000,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 300.000.000,00 (300.000.000,00) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 215.934,93 (2.543,52) | 215.934,93 (2.543,52) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 215.934,93 (2.543,52) | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 1.238.011,19 (307.754,31) | 1.238.011,19 (307.754,31) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 1.238.011,19 (307.754,31) | 0,00 (0,00) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 14.191.155,51 (1.449.378,46) | 6.203.405,51 (1.449.378,46) | 0,00 (0,00) | 7.987.750,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 14.191.155,51 (1.449.378,46) | |
| Gesamtbeitrag | 315.645.101,63 (301.759.676,29) | 7.657.351,63 (1.759.676,29) | 0,00 (0,00) | 307.987.750,00 (300.000.000,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 1.453.946,12 (310.297,83) | 314.191.155,51 (301.449.378,46) |

*) GPR = Grundpfandrechte

*) PR = Pfandrecht

Anlage 4a zum Anhang

| Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpStG | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|------------------------|--------------------|---------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------|--|--|-------------------------------|---|--|
| Zurechnung von Stimmrechtsanteilen nach § 22 WpStG | | | | | | | | | | | | | |
| Mittelnde Gesellschaft | Ort | Land | Tag der Mitteilung | Grund der Mitteilung | Tag auf den sich die Mitteilung bezieht | betreffende Medianschwellen (in%) | GESAMT gehaltene Stimmrechte | GESAMT Stimmrechte in % | Grund der Zurechnung Abs. 1, Satz 1 | Anzahl zugerechnete Stimmrechte | zugerechnete Stimmrechte in % | Aktionäre deren Stimmrechtsanteile der mitteilungsrechtlichen Gesellschaft über 3% zuzurechnen sind | Kontrollierte Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugerechnet werden |
| Ruffer LP | London | Vereinigtes Königreich | 30.01.2015 | Schwellen-unterschreitung | 30.01.2015 | 3 | 1.707.381 | 2,99 | Nr. 6 | 1.707.381 | 2,99 | — | — |
| BlackRock Global Funds ² | Luxemburg | Luxemburg | 09.03.2015 | Schwellen-unterschreitung | 05.03.2015 | 3 | 1.598.997 | 2,8 | — | — | — | — | — |
| BlackRock, Inc. ² | New York, NY | U.S.A. | 10.03.2015 | Schwellen-unterschreitung | 06.03.2015 | 10 | 5.622.560 | 9,85 | Nr. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 | 1.494.103 7.745 4.234.544 | 2,62 0,01 7,42 | — | — |
| BlackRock Holdco 2, Inc. ² | Wilmington, DE | U.S.A. | 10.03.2015 | Schwellen-unterschreitung | 06.03.2015 | 10 | 5.622.560 | 9,85 | Nr. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 | 1.494.103 7.745 4.234.544 | 2,62 0,01 7,42 | — | — |
| BlackRock Financial Management, Inc. ² | New York, NY | U.S.A. | 10.03.2015 | Schwellen-unterschreitung | 06.03.2015 | 10 | 5.622.560 | 9,85 | Nr. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 | 1.494.103 7.745 131.135 4.191.125 | 2,62 0,01 0,23 7,34 | — | — |
| BlackRock Investment Management (UK) Limited ¹ | London | Vereinigtes Königreich | 10.03.2015 | Schwellen-unterschreitung | 06.03.2015 | 5 | 2.716.883 | 4,76 | Nr. 1 Nr. 6 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 | 688.267 2.048.716 39.034 | 1,17 3,59 0,59 | — | — |
| BlackRock Luxembourg Holdco S.à.r.l. ² | Senningberg | Luxemburg | 10.03.2015 | Schwellen-unterschreitung | 06.03.2015 | 5 | 2.790.032 | 4,89 | Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 | 2.790.032 | 4,89 | — | — |
| BLACKROCK (Luxembourg) S.A. ² | Senningberg | Luxemburg | 10.03.2015 | Schwellen-unterschreitung | 06.03.2015 | 3 | 1.589.158 | 2,78 | Nr. 6 | 1.589.158 | 2,78 | — | — |
| BlackRock, Inc. ² | Wilmington, DE | U.S.A. | 24.03.2015 | Schwellen-überschreitung | 20.03.2015 | 10 | 5.888.202 | 10,32 | Nr. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 | 1.589.646 89 4.413.043 | 2,79 0,0002 7,73 | — | — |

| Übersicht Stimmrechtsmittellungen nach § 21 Abs. 1 WpStG | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|---|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--|---|--------------------------------|--|--|
| Zurechnung von Stimmrechtsanteilen nach § 22 WpStG | | | | | | | | | | | | | |
| Mittelnde 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 % | Grund der Zurechnung Abs. 1, Satz 1 | Anzahl zugerechnete Stimmrechte | zugerechnete Stimmrechte in % | Aktionäre deren Stimmrechtsanteile der mittelungspflichtigen Gesellschaft über 3% zuzurechnen sind | Kontrollierte Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugerechnet werden |
| BlackRock Holdco 2, Inc. ² | Wilmington, DE | U.S.A. | 24.03.2015 | Schwellen-überschreitung | 20.03.2015 | 10 | 5.888.202 | 10,32 | Nr. 1 Nr. 2 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 1.589.646 89 4.413.043 | 2,79 0,0002 7,73 | — | — |
| BlackRock Financial Management, Inc. ² | Wilmington, DE | U.S.A. | 24.03.2015 | Schwellen-überschreitung | 20.03.2015 | 10 | 5.888.202 | 10,32 | Nr. 1 Nr. 2 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 1.589.646 89 140.912 4.360.606 | 2,79 0,0002 0,25 7,64 | — | — |
| BlackRock Investment Management (UK) Limited ¹ | London | England und Wales | 24.03.2015 | Schwellen-überschreitung | 20.03.2015 | 5 | 2.949.503 | 5,17 | Nr. 1 Nr. 6 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 682.602 2.266.901 1.058.384 | 1,20 3,97 1,85 | — | — |
| BlackRock Global Funds ² | Luxemburg | Luxemburg | 06.04.2015 | Schwellen-überschreitung | 02.04.2015 | 3 | 1.751.788 | 3,07 | — | — | — | — | — |
| BLACKROCK (Luxembourg) S.A. ² | Senningerberg | Luxemburg | 09.04.2015 | Schwellen-überschreitung | 07.04.2015 | 3 | 1.718.015 | 3,01 | Nr. 6 | 1.718.015 | 3,01 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock Luxembourg Holdco S.à.r.l. ² | Senningerberg | Luxemburg | 10.04.2015 | Schwellen-überschreitung | 08.04.2015 | 5 | 2.676.489 | 5,04 | Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 2.676.489 | 5,04 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock International Holdings, Inc. ² | Wilmington, DE | U.S.A. | 21.04.2015 | Schwellen-überschreitung | 17.04.2015 | 10 | 5.730.719 | 10,04 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 778.581 5.031.487 | 1,36 8,82 | BlackRock Global Funds | — |
| BR Jersey International Holdings, L.P. ² | St. Helier, Jersey | Jersey | 21.04.2015 | Schwellen-überschreitung | 17.04.2015 | 10 | 5.730.719 | 10,04 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 778.581 5.031.487 | 1,36 8,82 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock Group Limited ¹ | London | England und Wales | 22.04.2015 | Schwellen-überschreitung | 20.04.2015 | 10 | 6.222.897 | 10,91 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 721.284 5.580.962 | 1,26 9,78 | BlackRock Global Funds | — |
| BLACKROCK (Luxembourg) S.A. ² | Senningerberg | Luxemburg | 29.04.2015 | Schwellen-überschreitung | 27.04.2015 | 5 | 2.907.492 | 5,1 | Nr. 6 | 2.907.492 | 5,10 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock Global Funds ² | Luxemburg | Luxemburg | 29.04.2015 | Schwellen-überschreitung | 27.04.2015 | 5 | 2.907.492 | 5,1 | — | — | — | — | — |

| Übersicht Stimmrechtsmittellungen nach § 21 Abs. 1 WpStG | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|---|----------------------------------|------------------------------|-------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------|--|--|
| Zurechnung von Stimmrechten nach § 22 WpStG | | | | | | | | | | | | | |
| Mittelnde Gesellschaft | Ort | Land | Tag der Mitteilung | Grund der Mitteilung | Tag auf den sich die Mitteilung bezieht | betreffende Meldeschwellen (in%) | GESAMT gehaltene Stimmrechte | GESAMT Stimmrechte in % | Grund der Zurechnung Abs. 1, Satz 1 | Anzahl zugerechnete Stimmrechte | zugerechnete Stimmrechte in % | Aktionäre deren Stimmrechtsanteile der mittelungspflichtigen Gesellschaft über 3% zuzurechnen sind | Kontrollierte Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugerechnet werden |
| BNP Paribas Investment Partners S.A. | Paris | Frankreich | 05.05.2015 | Schwellen-überschreitung | 30.04.2015 | 3 | 1.835.538 | 3,22 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 | 1.835.538 1.345.657 | 3,22 2,36 | — | — |
| BLACKROCK (Luxemburg) S.A. ² | Senningenberg | Luxemburg | 05.05.2015 | Schwellen-unterschreitung | 30.04.2015 | 5 | 2.564.027 | 4,49 | Nr. 6 | 2.564.027 | 4,49 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock Global Funds ² | Luxemburg | Luxemburg | 05.05.2015 | Schwellen-unterschreitung | 30.04.2015 | 5 | 2.564.027 | 4,49 | — | — | — | — | — |
| BlackRock Global Funds ² | Luxemburg | Luxemburg | 13.05.2015 | Schwellen-überschreitung | 11.05.2015 | 5 | 3.119.791 | 5,47 | — | — | — | — | — |
| BLACKROCK (Luxemburg) S.A. ² | Senningenberg | Luxemburg | 13.05.2015 | Schwellen-überschreitung | 11.05.2015 | 5 | 3.119.791 | 5,47 | Nr. 6 | 3.119.791 | 5,47 | BlackRock Global Funds | — |
| BNP Paribas Investment Partners S.A. | Paris | Frankreich | 27.05.2015 | Schwellen-unterschreitung | 22.05.2015 | 3 | 1.673.765 | 2,93 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 | 1.673.765 1.214.307 | 2,93 2,13 | — | — |
| BlackRock, Inc. ² | Wilmington, DE | U.S.A. | 03.06.2015 | Schwellen-überschreitung | 01.06.2015 | 15 | 8.580.121 | 15,04 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 | 1.716.621 7.009.789 | 3,01 12,28 | BlackRock Global Funds | BlackRock Holdco 2, Inc.; BlackRock Financial Management, Inc. |
| BlackRock Holdco 2, Inc. ² | Wilmington, DE | U.S.A. | 03.06.2015 | Schwellen-überschreitung | 01.06.2015 | 15 | 8.580.121 | 15,04 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 | 1.716.621 7.009.789 | 3,01 12,28 | BlackRock Global Funds | BlackRock Financial Management, Inc. |
| BlackRock Financial Management, Inc. ² | Wilmington, DE | U.S.A. | 03.06.2015 | Schwellen-überschreitung | 01.06.2015 | 15 | 8.580.121 | 15,04 | Nr. 1 Nr. 6 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 | 1.716.621 195.598 6.934.714 | 3,01 0,34 12,15 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock Investment Management (UK) Limited ² | London | England und Wales | 23.06.2015 | Schwellen-überschreitung | 19.06.2015 | 10 | 5.721.523 | 10,03 | Nr. 1 Nr. 6 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 | 642.949 5.078.574 1.493.296 | 1,13 8,90 2,62 | BlackRock Global Funds | — |
| MFS International Value Fund | Boston, Massachusetts | U.S.A. | 29.06.2015 | Schwellen-unterschreitung | 24.06.2015 | 3 | 1.740.019 | 2,99 | — | — | — | — | — |

| Übersicht Stimmrechtsmittellungen nach § 21 Abs. 1 WpStG | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|---|----------------------------------|------------------------------|--------------------------|---|---------------------------------|-------------------------------|--|--|
| Zurechnung von Stimmrechten nach § 22 WpStG | | | | | | | | | | | | | |
| Mittelnde Gesellschaft | Ort | Land | Tag der Mitteilung | Grund der Mitteilung | Tag auf den sich die Mitteilung bezieht | betreffende Meldeschwellen (in%) | GESAMT gehaltene Stimmrechte | GESAMT Stimmanteile in % | Grund der Zurechnung Abs. 1, Satz 1 | Anzahl zugerechnete Stimmrechte | zugerechnete Stimmrechte in % | Aktionäre deren Stimmanteile der mittelungspflichtigen Gesellschaft über 3% zuzurechnen sind | Kontrollierte Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugerechnet werden |
| BlackRock International Holdings, Inc. ² | Wilmington, DE | U.S.A. | 24.08.2015 | Schwellen-überschreitung | 20.08.2015 | 15 | 8.778.656 | 15,07 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 756.554 8.061.224 | 1,30 13,84 | BlackRock Global Funds | — |
| BR Jersey International Holdings, L.P. ² | St. Helier, Jersey | Jersey | 24.08.2015 | Schwellen-überschreitung | 20.08.2015 | 15 | 8.778.656 | 15,07 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 756.554 8.061.224 | 1,30 13,84 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock Group Limited ² | London | England und Wales | 26.08.2015 | Schwellen-überschreitung | 24.08.2015 | 15 | 8.747.238 | 15,01 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 703.150 8.033.230 | 1,21 13,87 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock Group Limited ² | London | England und Wales | 01.09.2015 | Schwellen-unterschreitung | 27.08.2015 | 15 | 8.702.274 | 14,94 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 667.445 8.075.096 | 1,15 13,86 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock Group Limited ² | London | England und Wales | 09.09.2015 | Schwellen-überschreitung | 07.09.2015 | 15 | 8.750.554 | 15,02 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 669.713 8.124.023 | 1,15 13,94 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock Group Limited ² | London | England und Wales | 11.09.2015 | Schwellen-unterschreitung | 09.09.2015 | 15 | 8.733.754 | 14,99 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 670.091 8.106.845 | 1,15 13,91 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock Group Limited ² | London | England und Wales | 14.09.2015 | Schwellen-überschreitung | 10.09.2015 | 15 | 8.760.154 | 15,04 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 670.245 8.133.091 | 1,15 13,96 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock Group Limited ² | London | England und Wales | 24.09.2015 | Schwellen-unterschreitung | 22.09.2015 | 15 | 8.692.557 | 14,92 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 682.925 8.053.945 | 1,17 13,82 | BlackRock Global Funds | — |

| Übersicht Stimmrechtsmittellungen nach § 21 Abs. 1 WpStG | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|---|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---|---------------------------------|-------------------------------|--|--|
| Zurechnung von Stimmrechtsanteilen nach § 22 WpStG | | | | | | | | | | | | | |
| Mittelnde 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 % | Grund der Zurechnung Abs. 1, Satz 1 | Anzahl zugerechnete Stimmrechte | zugerechnete Stimmrechte in % | Aktionäre deren Stimmrechtsanteile der mittelungspflichtigen Gesellschaft über 3% zuzurechnen sind | Kontrollierte Unternehmen, von denen 3% oder mehr zugerechnet werden |
| BlackRock International Holdings, Inc. ² | Wilmington, DE | U.S.A. | 07.10.2015 | Schwellen-unterschreitung | 05.10.2015 | 15 | 8.615.086 | 14,79 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 734.652 7.924.747 | 1,26 13,60 | BlackRock Global Funds | — |
| BR Jersey International Holdings, L.P. ² | St. Helier, Jersey | Jersey | 07.10.2015 | Schwellen-unterschreitung | 05.10.2015 | 15 | 8.615.086 | 14,79 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 734.652 7.924.747 | 1,26 13,60 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock International Holdings, Inc. ² | Wilmington, DE | U.S.A. | 08.10.2015 | Schwellen-überschreitung | 06.10.2015 | 15 | 9.150.986 | 15,71 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 734.652 8.460.647 | 1,26 14,52 | BlackRock Global Funds | — |
| BR Jersey International Holdings, L.P. ² | St. Helier, Jersey | Jersey | 08.10.2015 | Schwellen-überschreitung | 06.10.2015 | 15 | 9.150.986 | 15,71 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 734.652 8.460.647 | 1,26 14,52 | BlackRock Global Funds | — |
| BlackRock Group Limited ² | London | England und Wales | 08.10.2015 | Schwellen-überschreitung | 06.10.2015 | 15 | 9.097.254 | 15,61 | Nr. 1 Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 684.385 8.457.382 | 1,17 14,52 | BlackRock Global Funds | — |
| Commerzbank Aktiengesellschaft | Frankfurt am Main | Deutschland | 17.11.2015 | Schwellen-überschreitung | 13.11.2015 | 3,5 | 4.555.164 | 7,26 | Nr. 6 | 4.555.164 | 7,26 | — | — |
| Commerzbank Aktiengesellschaft | Frankfurt am Main | Deutschland | 19.11.2015 | Schwellen-unterschreitung | 18.11.2015 | 5,3 | 500 | 0,0008 | Nr. 6 | 500 | 0,00 | — | — |
| BlackRock Fund Managers Limited ² | London | England und Wales | 20.11.2015 | Schwellen-überschreitung | 18.11.2015 | 3 | 1.921.701 | 3,06 | Nr. 6 | 1.921.701 | 3,06 | BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited | — |
| BlackRock Luxembourg Holdco S.à.r.l. ² | Luxemburg | Luxemburg | 20.11.2015 | Schwellen-überschreitung | 18.11.2015 | 10 | 6.479.885 | 10,32 | Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2 | 6.479.885 | 10,32 | BlackRock Global Funds | — |

Anlage 4b zum Anhang

Übersicht Stimmrechtsmittellungen nach § 41 Abs. 4f WpHG

| Mittelnde Gesellschaft | Ort | Land | Tag der Mitteilung | Grund der Mitteilung | Tag auf den sich die Mitteilung bezieht | Gesamtstimmrechtsanteile ¹ | | | Tochterunternehmen mit | | |
|--|---------------------------|--------------|--------------------|---|---|---------------------------------------|--|--|--|--|---|
| | | | | | | Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.) in % | Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.) in % | Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.) in % | Stimmrechten in %, wenn 3% oder höher | Instrumenten in %, wenn 5% oder höher | Summe in %, wenn 5% oder höher |
| Lansdowne Partners International Ltd. | George Town, Grand Cayman | Kaimaninseln | 07.12.2015 | Stimmrechtsmitteilung gem. §§ 41 Abs. 4f WpHG | 26.11.2015 | 1,37 | 7,6 | 8,98 | Lansdowne Partners International Ltd. (7,60%), Lansdowne Partners (UK) LLP (8,98%), Lansdowne Partners International Ltd. (8,98%), Lansdowne Partners International Ltd. (8,98%) | Lansdowne Partners International Ltd. (7,60%), Lansdowne Partners (UK) LLP (8,98%), Lansdowne Partners International Ltd. (8,98%), Lansdowne Partners International Ltd. (8,98%) | Lansdowne Partners International Ltd. (8,98%), Lansdowne Partners (UK) LLP (8,98%), Lansdowne Partners International Ltd. (8,98%) |
| BlackRock, Inc. | Wilmington, DE | U.S.A. | 10.12.2015 | Stimmrechtsmitteilung gem. §§ 41 Abs. 4f WpHG | 26.11.2015 | 18,64 | 1,92 | 20,56 | BLACKROCK (Luxembourg) S.A. (8,70%), BlackRock Fund Managers Limited (3,07%), BlackRock Investment Management (UK) Limited (13,05%) | | BLACKROCK (Luxembourg) S.A. (8,76%), BlackRock Investment Management (UK) Limited (14,85%) |
| Lansdowne Developed Markets Fund Limited | George Town, Grand Cayman | Kaimaninseln | 11.12.2015 | Stimmrechtsmitteilung gem. §§ 41 Abs. 4f WpHG | 26.11.2015 | 0,43 | 6,9 | 7,33 | Lansdowne Developed Markets Master Fund Limited (6,90%) | Lansdowne Developed Markets Master Fund Limited (7,33%) | Lansdowne Developed Markets Master Fund Limited (7,33%) |

¹ Aktienanzahl: 57.063.444 bis zum 23.06.2015, 58.259.788 bis zum 12.11.2015 und 62.769.788 ab dem 13.11.2015.

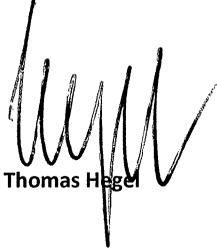
1. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Düsseldorf, den 08. März 2016

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand



Thomas Hege



Eckhard Schultz



Holger Hentschel

Glossar

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

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

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

FFO I**Funds from Operations I**

Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit

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

FFO II**Funds from Operations II**

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

AFFO

adjusted (bereinigter) FFO I

Bereinigung des FFO I um Investitionen für aktivierte Capex-Maßnahmen

LTV**Loan to Value**

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

Projektkosten

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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 8. März 2016

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Thomas Kieper
Wirtschaftsprüfer



ppa. Martin Flür
Wirtschaftsprüfer





20000002441400