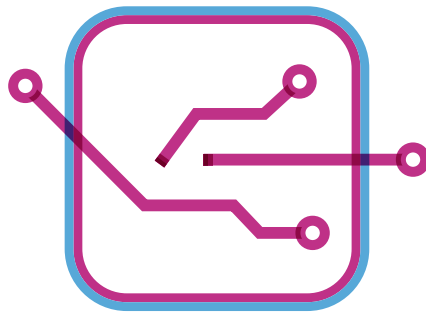
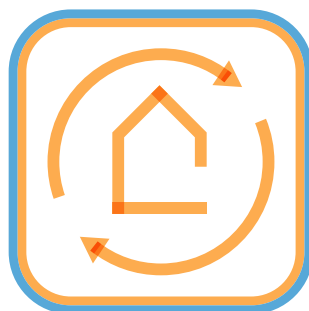


CHANCEN
NUTZEN



INNOVATIV
HANDELN



KENNZAHLEN 2017

T1 – Kennzahlen

		2017	2016	+/- %/bp
ERTRAGSLAGE				
Nettokaltniete	Mio. €	534,7	511,7	4,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	399,4	373,1	7,0
EBITDA	Mio. €	1.408,1	947,3	48,6
EBITDA bereinigt	Mio. €	385,7	355,7	8,4
EBT	Mio. €	1.120,3	779,6	43,7
Periodenergebnis	Mio. €	844,8	579,2	45,9
FFO I	Mio. €	295,3	268,3	10,1
FFO I pro Aktie	€	4,67	4,26	9,4
FFO II	Mio. €	294,1	292,3	0,6
FFO II pro Aktie	€	4,65	4,64	2,2
AFFO	Mio. €	179,8	190,8	-5,8
AFFO pro Aktie	€	2,84	3,03	-6,6
PORTFOLIO				
		31.12.2017	31.12.2016	+/- %/bp
Wohneinheiten		130.085	128.488	1,2
Ist-Miete	€/q/m	5,50	5,28	4,2
Ist-Miete (I-f-I)	€/q/m	5,46	5,29	3,3
EPRA Leerstandsquote	%	3,5	3,2	30 bp
EPRA Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,8	3,0	-20 bp
BILANZ				
		31.12.2017	31.12.2016	+/- %/bp
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	9.460,7	7.954,9	18,9
Liquide Mittel	Mio. €	285,4	166,7	71,2
Eigenkapital	Mio. €	4.112,4	3.436,7	19,7
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	4.299,6	3.774,3	13,9
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	478,2	552,0	-13,4
LTV	%	42,3	44,9	-260 bp
Eigenkapitalquote	%	41,1	40,7	40 bp
Adj. EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	5.753,0	4.597,2	25,1
Adj. EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	83,81	67,15	24,8

bp = Basispunkte

INHALT

	Vorwort des Vorstands	3
	Vorstandsinterview	6
<hr/> KAPITEL 1 AN DIE AKTIONÄRE 19	Equity Story	21
	Aktie	22
	EPRA-Kennzahlen	24
	Portfolio	25
<hr/> KAPITEL 2 UNTERNEHMENS- FÜHRUNG 31	Bericht des Aufsichtsrats	33
	Corporate Governance	38
	Compliance	42
	Einzelabschluss LEG Immobilien AG	43
<hr/> KAPITEL 3 KONZERNLAGEBERICHT 45	Grundlagen des Konzerns	47
	Wirtschaftsbericht	51
	Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	72
	Vergütungsbericht	86
	Nichtfinanzielle Erklärung nach § 315b HGB	96
	Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB	97
	Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB	101
<hr/> KAPITEL 4 KONZERNABSCHLUSS 103	Konzernbilanz	105
	Konzerngesamtergebnisrechnung	106
	Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung	107
	Konzernkapitalflussrechnung	108
	Anhang	109
	Konzernanlagenspiegel/Anlage I	162
	Konzernrückstellungsspiegel/Anlage II	164
	Stimmrechtsmitteilungen/Anlage III	166
	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	170
	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	176
<hr/> KAPITEL 5 WEITERE INFORMATIONEN 177	Tabellen- und Grafikverzeichnis	179
	Glossar	181
	Vorstand	182
	Finanzkalender 2018/Kontakt & Impressum	U3

THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender

HOLGER HENTSCHEL
Operativer Vorstand

ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand



DIGITALISIERUNG

CHANCEN

INNOVATION

INVESTITION

DIGITALE PROZESSE

LEHNAUSSCHUSS-RECHENUNGSFÖRDERUNG

MIETER ANGEBODE

MODERNISIERUNG

2019

2023

Ziel 2020
ZUM ZUNAHMENPUNKT DER WIRTSCHAFTS-LEISTUNG

RECHNUNGS-LEISTUNG ANGEBODE

Message

CLUB

FACEBOOK

METER-SYSTEM

DIREKT

Investition

NOTEN-LEISTUNG

Ziel

INTERNES WACHSTUM

EXTERNIS WACHSTUM

Ziel
145 Mio €

VORWORT DES VORSTANDS

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

die LEG kann erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Wir konnten alle wesentlichen finanziellen und auch operativen Kennzahlen noch einmal weiter verbessern. Dabei nutzen wir nicht nur die günstigen fundamentalen Rahmenbedingungen, sondern arbeiten aktiv daran, unsere Position als eines der führenden Unternehmen im deutschen Wohnimmobiliensektor auch für die Zukunft zu stärken.

„Chancen nutzen, innovativ handeln“: Das Motto unseres Geschäftsberichtes beschreibt, wie wir auf den Wandel in unserem Sektor reagieren. Dazu haben wir einen neuen Bereich Innovationsmanagement ins Leben gerufen, der neue Prozesse anstößt, kundenorientierte Dienste entwickelt und alle Mitarbeiter anregt, „out of the box“ zu denken. Digitalisierung ist ein wichtiger Teil unserer Innovationen; hier haben wir unsere Position weiter ausgebaut. So ist unser zentraler Kundenservice seit Mai 2017 für Mietinteressenten auch via Messenger erreichbar. Ebenfalls erfolgreich starteten im Herbst die Pilotprojekte LEG-Mieter-Portal und LEG-Mieter-App. Zudem arbeiten wir an der Einführung des digitalen Mietvertrags. Einen ganz wesentlichen Vorteil bringt uns die Digitalisierung schließlich durch die Steigerung der Prozesseffizienz, wovon Aktionäre und Mieter gleichermaßen profitieren.

Unsere Kunden, die Mieter, stehen bei allen Aktivitäten im Mittelpunkt. Für sie haben wir auch in 2017 neue Angebote geschaffen. Dazu zählt etwa das Projekt „Wohnen für Generationen“, bei dem Familien und Senioren auf ihren Wunsch hin ihre Wohnungen tauschen, um je nach Lebenslage ein individuell passenderes Zuhause im selben Quartier zu finden. Zusätzlich haben wir unsere mieternahen Services durch die Gründung der Gesellschaft TechnikServicePlus für das Kleinreparaturmanagement ausgebaut und im Herbst die VitalServicePlus ins Leben gerufen, ein Unternehmen, das mit unterschiedlichen Partnern die Vitalität und Gesundheit unserer Mieter fördern will und sie dabei unterstützt, länger in ihrer gewohnten Umgebung leben zu können.

Im Herbst 2017 startete das strategische Modernisierungsprogramm der LEG, das innerhalb von fünf Geschäftsjahren 360 Mio. Euro zusätzlich wertsteigernd investiert. Rund 75% des Gesamtbudgets sind für energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen und leisten somit auch einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele. Hier ist die Wohnungswirtschaft ganz besonders gefordert.

Insgesamt haben wir im Berichtsjahr 187,5 Mio. Euro investiert, um die Qualität unseres Portfolios zu erhalten und zu steigern. Chancen zur Entwicklung unseres Portfolios sehen wir zudem an ausgewählten Standorten durch die Nachverdichtung auf vorhandenen Grundstücken. Das erste Neubauprojekt in der Gartensiedlung Weißenburg in Münster wird ab April 2018 vermietet.

Neben diesen Maßnahmen zur Beschleunigung des organischen Wachstums bleiben Akquisitionen ein wesentlicher Pfeiler unserer Wachstumsstrategie. In einem weiterhin herausfordernden Transaktionsmarkt konnten wir in 2017 vier Portfolios erwerben. Von den insgesamt 3.500 Wohneinheiten befinden sich zwei Drittel in wachstumsstarken Märkten wie Düsseldorf und ein Drittel in attraktiven B-Städten.

Unsere Strategie zahlte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr aus. So legte die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche deutlich um 3,3% auf durchschnittlich 5,46 Euro pro qm zu. Im frei finanzierten Bestand, der die Mietdynamik am besten widerspiegelt, stieg sie sogar um 4,1%. Gleichzeitig sank unsere Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahresstichtag leicht auf einen niedrigen Wert von 2,8% (like-for-like).

Zudem konnten wir unsere führende Profitabilität weiter ausbauen und die EBITDA-Marge auf 72% erhöhen. Für 2018 erwarten wir eine weitere Steigerung auf 73%. Unser Fokus auf Profitabilität spiegelt sich im FFO I, der wesentlichen Kennzahl unserer finanziellen Performance, wider. Im abgelaufenen Geschäftsjahr stieg der FFO um 10,1% auf 295,3 Mio. Euro. Auf Basis einer Ausschüttungsquote von 65% des FFO werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung im Mai 2018 daher eine erneut erhöhte Dividende von 3,04 Euro je Aktie vorschlagen. Auch für die Zukunft können wir weiteres FFO- und Dividendenwachstum in Aussicht stellen. Für das laufende Jahr erwarten wir einen FFO in der Bandbreite von 315 bis 323 Mio. Euro und für 2019 einen weiteren Anstieg auf 338 bis 344 Mio. Euro. Je Aktie entspricht dies 4,99 bis 5,11 Euro in 2018 bzw. 5,35 bis 5,44 Euro in 2019.

Hierzu tragen neben einem starken Mietwachstum, positiven Effekten aus Akquisitionen und weiteren Effizienzsteigerungen auch unsere weiterhin sehr niedrigen Finanzierungskosten bei. Die durchschnittlichen Zinskosten lagen per 31. Dezember 2017 bei 1,7% und sind mit einer durchschnittlichen Laufzeit von rund 8 Jahren langfristig abgesichert. Dank unserer starken Position haben wir Zugang zu allen wesentlichen Finanzierungsinstrumenten zu insgesamt sehr niedrigen Kapitalkosten. Im Geschäftsjahr 2017 haben wir unsere Finanzierung weiter diversifiziert und erstmals eine unbesicherte festverzinsliche Unternehmensanleihe begeben, eine zweite Wandelanleihe emittiert und ein Commercial-Paper-Programm aufgelegt.

Unsere Bilanz weist zum Jahresende 2017 auch eine deutlich positive Wertentwicklung unseres Immobilienbestands aus. Die Aufwertungen betreffen dabei alle Märkte und belegen zugleich, dass ein dynamisches Miet- sowie Wertwachstum zunehmend auch in den sogenannten B-Städten deutlich sichtbar wird. Der Nettovermögenswert (NAV) pro Aktie (exklusive Goodwill) legte dadurch auf 83,81 Euro zu, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 24,8% entspricht. Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen (LTV) lag auf einem niedrigen Niveau von 42,3% und unterstreicht das niedrige Risikoprofil der LEG.

Für ihr erfolgreiches Wirtschaften wurde die LEG im vergangenen Jahr mehrfach ausgezeichnet. So erhielten wir unter anderem den Best-Practice-Award des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) für unsere digitale Wohnungsmodernisierung und -instandsetzung, den EPRA Gold Award für transparente Finanzkommunikation sowie das WirtschaftsWoche-Siegel für hohes Kundenvertrauen. Überdies zeichneten die Kapitalmarktteilnehmer die LEG im renommierten Extel-Ranking 2017 sowohl unter den europäischen Immobilienaktien als auch unter den deutschen MDAX-Unternehmen mit Spitzenpositionen für die Investor-Relations-Arbeit aus.

Alle Ehrungen und Erfolge freuen uns. Aber vor allem sehen wir sie als Ansporn, auch in den kommenden Jahren in unseren Anstrengungen nicht nachzulassen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind dabei weiterhin der wichtigste Erfolgsfaktor. Ihnen möchten wir an dieser Stelle ganz ausdrücklich für ihren großen Einsatz im Berichtsjahr danken. 2017 haben wir gemeinsam die Weichen gestellt, den dynamisierten Wohnungsmarkt mit zukunftsweisenden Angeboten mitzugestalten.

Die Wohnungswirtschaft 4.0 wartet auf uns. Dass Sie uns auf dem Weg dorthin begleiten – als Mieter, als Aktionär oder als Geschäftspartner –, dafür sagen wir herzlich Danke.



THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender



ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand



HOLGER HENTSCHEL
Operativer Vorstand

MITDENKEN, WEITERDENKEN, UM DIE ECKE DENKEN

Wie man innovatives Denken und Handeln im Unternehmen institutionalisiert und daraus neues Wachstum generiert.

Herr Hegel, nach bisherigen Erkenntnissen der Innovationsforschung hat der Führungsstil maßgeblich Einfluss auf das Innovationsverhalten der Mitarbeiter. Haben Sie diese Erfahrung auch gemacht?

THOMAS HEGEL Ja. Innovationen müssen gewollt sein; sie entstehen nicht durch Zufall. Das setzt Kreativität, Neugier und den Willen zur Erneuerung voraus. Das Ideenmanagement hat bei der LEG eine lange Tradition. Es ist Teil unserer Unternehmenskultur. Schon immer haben wir neue Ideen aus den Reihen der Mitarbeiter honoriert und – wo immer es möglich ist – umgesetzt. Wir wollen, dass unsere Mitarbeiter mitdenken, weiterdenken, um die Ecke denken. Seit 2017 gibt es bei der LEG nun einen eigenen Bereich für Innovationen. So haben wir innovatives Denken im Unternehmen weiter institutionalisiert.

Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender



BEVÖLKERUNGS- WANDEL UND GESELLSCHAFT

- Verstädterung und Landflucht
- Demografischer Wandel
- Interkulturalisierung
- Gestiegene Mobilitätsansprüche

KLIMAWANDEL UND NACHHALTIGKEIT

- Energiewende
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Soziale Nachhaltigkeit

MEGATRENDS

DIGITALISIERUNG DER GESELLSCHAFT

- Computerisierung
- Ständige Erreichbarkeit

STAATSFINANZEN

- Einsparungen
- Entwicklung Arbeitsmarkt

DREI HORIZONTE DER INNOVATIONEN

1

Optimierung bestehender Prozesse

2

Entwicklung neuer kundenorientierter Prozesse und Services

3

Innovationen bis hin zur Schaffung disruptiver Prozesse

Wie arbeitet dieser neue Bereich?

TH Er füllt die „Pipeline“ für neues Wachstum zum Beispiel, indem er im Unternehmen Workshops zur Ideenfindung durchführt. Er gibt den Mitarbeitern Raum für Kreativität und vernetzt deren Ideen miteinander. Damit es dabei geordnet und zielorientiert zugeht, haben wir einen speziellen Innovationsprozess definiert. Darüber hinaus muss jede Innovation drei Topkriterien erfüllen: Sie muss kundenorientiert sein. Sie muss realisierbar sein. Und sie muss wirtschaftlich tragfähig sein.

Führt das nicht auch zu Konflikten im Unternehmen?

TH Generell wird Innovationsverhalten mit Erfolg assoziiert, aber natürlich entstehen in der Entwicklungsphase auch Konflikte. Das muss man aushalten können. Wenn wir erlauben, dass Mitarbeiter Ideen in der Entwicklungsphase auch kritisch gegenüberstehen, können wir daran nur wachsen. Im Endeffekt ist die Bereitschaft, Neuerungen mitzutragen, dadurch größer. In einem virtuellen Ideenpool wird bald jeder Mitarbeiter die Möglichkeit haben, Dinge zu posten; ebenso wie jeder die Möglichkeit hat, diese zu kommentieren. Das ist ein wichtiger Baustein, um herauszufiltern, welche der Ideen wir weiterentwickeln.

Mit digitalen Innovationen können wir nicht nur besonders gut auf aktuelle und zukünftige Kundenwünsche eingehen, sondern wir erschließen auch neue Erlösquellen.

Was muss man im Innovationsmanagement bedenken?

TH Die Kommunikation muss genauso gut gemanagt werden wie die Innovationen an sich. In Workshops, Ideenmanagementprogrammen, Führungsrunden und monatlichen Reportings haben wir eine offene Kommunikation etabliert. Eine sehr leistungsfähige IT-Infrastruktur, die die Ideen auch umsetzbar macht, ist ebenfalls vorhanden. Bei der Frage In- oder Outsourcing haben wir – entgegen dem Marktrend – auf unsere Inhouse-IT-Expertise gesetzt. Zudem arbeiten wir mit der aktuellsten SAP-Plattform.

Ist „Wohnen für Generationen“ nicht auch eine Innovation?

TH Im gewissen Sinne schon. Durch eine höhere Lebenserwartung der Bevölkerung bei gleichzeitig rückläufiger Geburtenrate steigt seit 1972 der Anteil älterer Menschen in Deutschland. Die zuziehenden ausländischen Personen (seit 2011 zwischen 100.000 und 200.000 jährlich) sind im Durchschnitt jünger als die Fortziehenden, was die Alterung der Gesamtbevölkerung insgesamt aber nicht aufhebt. Wir haben auf diesen demografischen Wandel jetzt unter anderem mit der Initiative „Wohnen für Generationen“ reagiert. Die Idee: Senioren und Familien, die sich je nach Lebenssituation vergrößern oder verkleinern wollen, tauschen unbürokratisch innerhalb ihres Quartiers ihre Wohnungen und ziehen in Wohnungen nach Maß. Der landesweite Rollout des Projekts war im Dezember 2017.

Welcher Win-win-Effekt kommt hier zum Tragen?

TH Wir unterstützen den Wechsel mit finanziellen Anreizen. Mieter, die sich verkleinern, nehmen den günstigeren Quadratmeterpreis aus ihrer bisherigen Wohnung in ihre neue Bleibe mit. Beide Tauschpartner profitieren davon, in ihrem Viertel zu bleiben und weiterhin die gewohnte Infrastruktur nutzen zu können. Diese Kunden hätten wir ggf. verloren – nun bleiben sie uns als Mieter erhalten. Zudem reduziert sich unser Kostenaufwand, die Wohnung wieder komplett neu auf dem Markt anzubieten.

Wie viele Mieter betrifft das Projekt?

TH Als potenzielle Tauschpartner haben wir mehrere hundert Mieter in ganz NRW identifiziert. Wir freuen uns, dass wir mit diesem Angebot anscheinend einen Nerv getroffen haben und so die Bedürfnisse unserer Mieter noch besser abdecken können.

Wo sehen Sie noch Potenzial für Innovationen?

TH Wir glauben, dass die Wohnungsindustrie in den Bereichen Service, Prozesse, Bautechnologie und Kommunikation großes Potenzial für Innovationen hat, und möchten uns als Innovationsführer der Branche etablieren. Wir haben nicht nur unser eigenes Innovationsmanagement im Unternehmen verankert, sondern wir setzen bewusst auch auf die Innovationskraft von strategischen Partnern wie Unitymedia, Innogy, B&O, Aareal Bank, Aareon und Doozer. Zudem halten wir enge Beziehungen zu Universitäten und Marktforschungsinstituten wie dem Karlsruher Institut für Technologie, der Technischen Universität Darmstadt oder der Fraunhofer-Gesellschaft und tauschen uns hier insbesondere beim Thema Smart Living 4.0 intensiv aus.

Zusammenfassend nutzen wir zwei Instrumente zur Steigerung unserer Profitabilität: Wir optimieren die Kostenseite durch effizientere Prozesse und erhöhen die Umsätze durch zusätzliche Einnahmen aus innovativen mieternahen Services. Bereits implementiert hat die LEG die Gesellschaft WohnServicePlus, eine Kooperation mit Unitymedia im Bereich TV, Internet und Telefonie. Zudem die EnergieServicePlus, ein Joint Venture mit Innogy im Bereich Elektrizität, Heizung und Ableseservice. Und die TechnikServicePlus, ein Joint Venture mit B&O im Bereich Kleinreparaturen.

Im September 2017 haben wir zudem die VitalServicePlus für den Bereich Krankenpflege, Notrufsysteme und Gesundheit gegründet, mit der wir unsere Dienstleistungen im Bereich Gesundheit und Vitalität für unsere Mieter erweitern wollen. Perspektivisch nehmen wir gerade Sharing-Services ins Visier, die sich zum Beispiel bei Autos gerade als neuer großer Trend etablieren. Wichtig ist uns, diese Themen nicht nur zu begleiten, sondern wertschöpfend zu implementieren.

WOHNEN FÜR GENERATIONEN

Win-win-Effekt für Senioren und Familien



VERÄNDERUNG ALS CHANCE

„Wenn der Wind des Wandels weht, bauen die einen Mauern und die anderen Windmühlen“, sagt ein chinesisches Sprichwort. Wir sehen Veränderungen als Chance; und wir wollen sie nutzen im Interesse unserer Aktionäre, unserer Mieter und unserer Mitarbeiter.

Ein kurzer Rückblick: Bis zum Jahr 2000 war das Produkt Wohnen im öffentlichen Sektor angesiedelt und wenig veränderungsorientiert. Es ging vor allem um die Verwaltung von vorhandenem Wohnraum. Für Innovationen und Investitionen gab es damals kaum Ansätze und auch keine Mittel. Erst die Privatisierungen im Sektor, darunter auch die der LEG in 2008, veränderten die Situation nachhaltig. Der Kapitalmarkt stellt nun die erforderlichen Mittel für Wachstum, Modernisierung und Innovationen bereit.

Innovationen und Digitalisierung sind für die Wohnungswirtschaft von heute überaus wichtig. Wir wollen und werden neue Technologien nutzen. Wir gehen davon aus, dass dies einen enormen Effekt auf unser Unternehmen haben wird. Deshalb gehen wir diese Themen systematisch an, von denen wir hier einige exemplarisch aufgreifen. Bereits seit vier Jahren steht Digitalisierung bei uns ganz oben auf der Tagesordnung. Digitalisierung verschlankt und beschleunigt unsere Prozesse und führt damit zu Kosteneinsparungen. 2017 haben wir dann noch den eigenständigen Bereich „Innovationsmanagement“ ins Leben gerufen. Wir treiben die Veränderungen systematisch in drei Richtungen voran:

- Optimierung bestehender Prozesse
- Entwicklung neuer kundenorientierter Prozesse und Services
- Innovationen bis hin zur Schaffung disruptiver Prozesse

Wir sind fest davon überzeugt, dass Innovationen und die Digitalisierung unser Geschäft in den nächsten Jahren ganz deutlich verändern werden. Wir sehen hier große Chancen für die LEG. Durch Innovationen werden viele neue Services entstehen. Einige werden selbstverständlich kostenlos und für unsere Mieter inklusive sein. Andere werden kostenpflichtig sein und dann für uns auch einen finanziellen Mehrwert liefern.

DEFINITIV INNOVATIV

Eine Idee ist noch keine Innovation. Erst wenn daraus ein Produkt wird, eine Dienstleistung oder ein Verfahren – und zwar mit erfolgreicher Durchschlagskraft –, ist es eine Innovation. Innovativ zu sein bedeutet, Ideen zu entwickeln, um Win-win-Situationen zu schaffen. Und zwar viele Ideen. Welche davon im Endeffekt wirklich gewinnen, muss zunächst zweitrangig sein, denn es gilt, in alle Richtungen zu denken. Eine Idee mit Horizont-Charakter ist beispielsweise, unseren Mietern in ihren Wohnungen kleine Displays zur Verfügung zu stellen, um alternative Kontaktwege zu eröffnen. Bisher rufen Mieter im Zentralen Kundenservice der LEG an. Hier filtert der LEG-Mitarbeiter im Gespräch heraus, was der Kunde möchte, und transferiert das Anliegen an die richtige Stelle im Unternehmen. Von Fragen zum Mietvertrag bis zu Schwierigkeiten bei der Mietzahlung – alles läuft an einer Stelle auf und wird von dort koordiniert. Auf einem Display, das in jeder Wohnung hängt, könnte der Kunde beispielsweise einen Rückrufbutton drücken oder einen Reparaturwunsch melden. Dadurch könnten wir unsere Kunden auf einfachem Weg kontaktieren und mit Informationen versorgen – und das kostengünstiger als bisher. Zudem hilft das Tool, die Wünsche unserer Kunden noch besser kennenzulernen.



»DAS IDEENMANAGEMENT HAT BEI DER LEG EINE LANGE TRADITION. ES IST TEIL UNSERER UNTERNEHMENSKULTUR.«

Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender

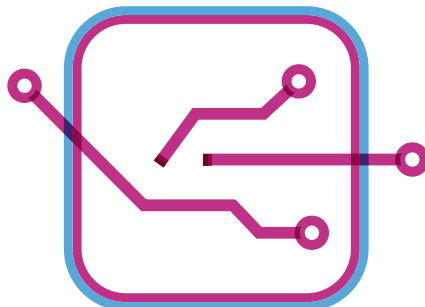
SOCIAL MEDIA IM KUNDENKONTAKT

Digitale Prozesse beschleunigen die Abläufe,
erhöhen die Datensicherheit und steigern den Kundenservice.

Herr Hentschel, inwieweit hat die Digitalisierung Auswirkungen darauf, wie Sie mit Ihren Kunden umgehen?

HOLGER HENTSCHEL Für uns als Wohnungsunternehmen geht es nicht darum, ob wir digital agieren, sondern wie. Als wir gesehen haben, dass sich die Nutzung von E-Mails in den vergangenen Jahren um 10% erhöht hat, die von WhatsApp hingegen verdoppelt, war für uns klar, dass wir auch per Messenger für unsere Kunden erreichbar sein müssen. Zudem haben wir ein Mieterportal und eine Mieter-App entwickelt, damit unsere Kunden ihre Anliegen elektronisch verwalten können. Social-Media-Kanäle darf man nicht mehr unberücksichtigt lassen, daher haben wir 2017 auch einen Social-Media-Manager eingestellt, um hier schnell und kundenorientiert reagieren zu können.

Holger Hentschel, Operativer Vorstand



KOMMUNIKATIONS- MITTEL UNSERER MIETER



DIGITAL

- Messengerdienste
- Mieter-App
- Mieter-Portal
- Service-E-Mail
- Social-Media-Kanäle



TELEFONISCH

- Reparatur-Hotline
- Service-Hotline



PERSÖNLICH



Was sind die Vorteile von Digitalisierung für die LEG?

HH Die wichtigsten Bereiche für Digitalisierung in der Wohnungsindustrie sind effiziente Prozesse, intelligente Gebäudetechnologien, innovative Services und moderne Kundenkommunikation. Die Grenzen dieser Bereiche sind fließend. Bei der Digitalisierung von Prozessen geht es erst einmal darum, Papier zu vermeiden – kaufmännisch, technisch und in der Verwaltung. Sind die benötigten Dokumente in einer Cloud, können die Prozessschritte überall ausgeführt werden. Dafür sind unsere Hauswarte vor Ort natürlich mit modernster Technik ausgestattet. Mobilität und Flexibilität sind hier wichtige Stichworte. Die automatisierte Verzahnung von Prozessschritten erleichtert unseren Mitarbeitern die Bearbeitung und kommt dem Kunden durch schnellere Abläufe zugute. Bei der Gebäudeintelligenz kommt es uns auf mehr Transparenz über den Gebäudezustand an und auf die smarte Steuerung des Verbrauchs. Innovative Services sollen den Mieter in seinem Alltag unterstützen und zusätzliche Dienstleistungen

bieten, die er für den Alltag nutzen kann. Aber vor allem ist uns auch die digitale Kundenkommunikation wichtig: Wir wollen es unseren Mietern einfach machen, Informationen zu erhalten und an uns zu versenden, so wie es mit der bereits erwähnten Mieter-App möglich ist.

Für die Zusammenarbeit mit Handwerkern haben Sie Pionierarbeit geleistet.

HH Das ist richtig. 2017 wurden wir für unsere Optimierung der Zusammenarbeit mit dem Best Practice Award des zIA ausgezeichnet. Die konventionelle Vorgehensweise der Wohnungsmodernisierung und -instandsetzung nahm bei einem Mieterwechsel recht viel Zeit und Ressourcen in Anspruch. Nun läuft der gesamte Prozess des Mieterwechsels vollständig digital. Dies beschleunigt den Einkauf von Handwerkerleistungen und den Wiedervermietungsprozess enorm. Von den Effekten der optimierten Abläufe profitieren alle Beteiligten – insbesondere durch die maximale Transparenz und die Zeitersparnis. Das überzeugte auch die Fachjuroren.

Wie funktioniert das genau?

HH Kernstück dieses neuen Prozesses ist die mobile Portal-Lösung des Berliner Unternehmens Doozer, die vollständig in unser SAP-Backend integriert ist. Das bedeutet: Eine Bestellung, die über das Portal aufgegeben wird, löst nicht nur den Beschaffungsprozess aus, sondern fließt gleichzeitig auch in unser Rechnungssystem ein. Dafür haben wir das Beschaffungssystem von vielen einzelnen Handwerksbetrieben zu einigen großen Generalunternehmern gestrafft und damit die einzelnen Sanierungsmaßnahmen deutlich vereinfacht. Auch für unsere Mitarbeiter hat sich der Prozess vereinfacht: Mit Doozer konnten wir unsere Vision eines „Wohnungskonfigurators“ umsetzen, der ähnlich funktioniert wie bei der Autobestellung: Über vordefinierte Ausstattungsstandards kann sich der verantwortliche LEG-Mitarbeiter die Produkte auf einer grafischen Oberfläche im iPad aussuchen und

in einem Warenkorb ablegen. Der Inhalt des Warenkorbs wird dann dem Generalunternehmer als Auftrag übermittelt. Um das Resultat zu erreichen, mussten wir einige organisatorische Veränderungen durchführen, aber es hat sich gelohnt: Wir rechnen mit einem positiven jährlichen Ergebniseffekt dieser Prozessinnovation von rund 2 Mio. Euro.

An welchen weiteren Digitalisierungsprojekten arbeiten Sie derzeit?

HH Im Rahmen der Prozesseffizienz haben wir als LEG die Einführung eines digitalen Mietvertrags beschlossen. Momentan wird der Mietvertrag erstellt, ausgedruckt und per Postweg an den Kunden versendet. Ist er dort angekommen, unterschreibt ihn der Interessent und sendet ihn ebenfalls per Post zurück. Postweg, Portokosten und ggf. nachtelefonieren, wenn etwas fehlt – dies alles könnte durch einen digitalen Prozess verschlankt werden. Die Idee: den Mietvertrag in einer Cloud bereitzustellen, wo der Kunde ihn ausfüllen und anhand einer qualifizierten elektronischen Signatur (QES) unterschreiben kann. Der Wegfall des Postweges spart Zeit und Geld, erhöht die Datensicherheit und steigert den Kundenservice. Viele Mieter empfinden es als Vorteil, den Mietvertrag online verfügbar zu haben.

So hat die LEG mit einer modernen Kommunikationsinfrastruktur digitale Mehrwerte geschaffen und damit ihren Kundenservice deutlich ausgebaut. Unsere Mieter können uns nicht nur über den Zentralen Kundenservice erreichen, sondern auch über die Mieter-App oder Messengerdienste. Potenzielle Kunden werden per Chatbot vollautomatisiert in die Interessentenverwaltung PolyEstate eingepflegt – bislang sind es über 11.000. Diese Methode ist schneller und weniger fehleranfällig als ein Telefonat mit manueller Eingabe. Zugleich ermitteln wir per NPS (Net Promoter Score) die Kundenzufriedenheit. Der Messenger-Service ist seit Mai 2017 produktiv im Einsatz; seitdem gab es darüber bereits über 27.000 Kundenkontakte.

Das Pilotprojekt Mieter-Portal bzw. Mieter-App ist eine weitere Ergänzung zur Verbesserung des Mieterservice der LEG. So können die Mieter über das Portal bzw. die App Fragen oder Schadensmeldungen rund um die Uhr und direkt vom Computer, Tablet oder Smartphone an die LEG übermitteln. Bestandskunden können personalisierte Formulare herunterladen, z.B. Mietbescheinigungen oder Kontoauszüge, und zum Teil direkt bearbeiten. Sämtliche Details zu Verträgen, ob Wohnung oder Garage, können vom jeweiligen Mieter eingesehen werden. Auch der aktuelle Stand des eigenen Mieterkontos sowie die letzte Betriebskostenabrechnung sind vom Mieter jederzeit bequem abrufbar. Darüber hinaus erhalten die Bestandskunden eine Übersicht über ihre Korrespondenz mit der LEG und dem Reparatur-Service inklusive des aktuellen Status. Alle Pilot-Mieter erhielten ein persönliches Anschreiben mit einem individuellen Registrierungscode. Damit können sie sich mit einer E-Mail-Adresse registrieren und in Portal oder App anmelden. Nachdem das Pilotprojekt 2017 erfolgreich abgeschlossen wurde, erhalten alle weiteren LEG-Mieter innerhalb dieses Jahres Zugang zum neuen Mieter-Portal bzw. zur App.

Sie sagten, Gebäudetechnologie sei ein weiterer wichtiger Trend.

HH Hier zeigt sich plastisch, wie sich die Digitalisierung auf unser Kernprodukt auswirkt. Die meisten Anwendungen und Produkte beziehen sich auf Energieeffizienz und Sicherheitslösungen, die immer wichtiger werden. Dazu gehört die Erkennung von Rauch oder das Verriegeln von Türen und Fenstern. Smart Home oder Home Automation umfasst die Steuerung von Licht, Heizung oder Klimaanlage. In diesem Zusammenhang kommt auch unsere neueste Mehrwert-Kooperation mit unserem Partner **beo** für das Kleinreparaturmanagement ins Spiel. Das Besondere hier ist, dass wir die gesamten Prozesse und Schnittstellen zwischen den Unternehmen digital gestaltet haben, von der Aufnahme der Reparaturmeldung über die Rou-

tenplanung für die Handwerker bis zur Abrechnung der Leistungen läuft alles digital und papierlos. Das bringt Geschwindigkeit in den Prozess.

Wo steht die LEG im Bereich Smart Home?

HH Wir beobachten die Trends zu diesem Thema sehr genau. Beispielsweise sehen wir Potenzial für ein optimiertes Gebäudemanagement im Bereich Heizkostenablesen. Allerdings benötigen wir dafür noch bessere Datengrundlagen. Wir schauen uns den Markt an und sobald die Kostensituation zu unserem Produkt passt, handeln wir. Denn wir wollen nicht nur den intensiven Dialog mit unseren Mietern fördern, sondern auch neue Kommunikationsservices finden und dadurch neue Umsätze und Erträge in der Fläche schaffen.

Wie gehen Sie konkret vor?

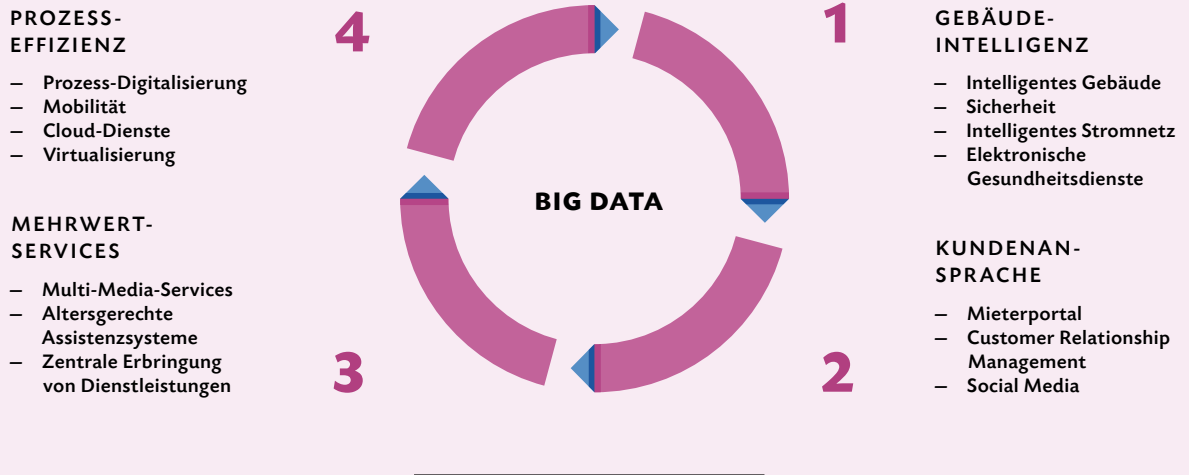
HH Im Bereich Smart Home führt die LEG derzeit zwei Pilotprojekte durch. Beim ersten Pilotprojekt haben wir eines unserer Gebäude mit intelligenten Hauskomponenten für die Licht- und Heizungssteuerung, schlüssellosen Haus- und Wohnungszugängen und einer Autobatterieladestation ausgestattet. Wir planen den Test für ein Jahr und stehen in engem Kontakt mit unseren Mietern. Anhand ihrer Erfahrungen werden wir nach der Testphase die nächsten Schritte evaluieren und entscheiden. Bei der Zusammenarbeit haben wir uns für Innogy entschieden – ein wichtiger strategischer Partner für uns. Innogy-Komponenten verwenden wir in diesem Projekt für die Licht- und Heizungssteuerung sowie bei der Autobatterieladestation. Um unabhängig zu sein, arbeiten wir aber auch mit anderen Technologieanbietern zusammen.

Bei einem weiteren Building-Intelligence-Projekt arbeiten wir mit dem führenden Messtechnikunternehmen Techem zusammen, das auch Partner unseres Energie-Joint-Ventures ist. Zudem haben wir gemeinsam mit der **EBZ Business School** 50

LEG-Gebäude mit Hardware-Komponenten zur Heizdatenerfassung und -protokollierung ausgestattet. Ziel ist es, die Effizienz der Heizung transparent zu machen, Erkenntnisse aus dem Energieverbrauch zu gewinnen, Optionen für energieeffiziente Aktivitäten zu identifizieren und damit Einsparpotenziale zu bewerten. Das Pilotprojekt läuft bis zum 3. Quartal 2018 und die nächsten Schritte werden auf der Grundlage der Evaluierungsergebnisse festgelegt. Diese Building Intelligence liefert gemeinsam mit der direkten Kundenansprache die notwendige digitale Infrastruktur für Instrumente, die unsere Profitabilität steigern: Wir sparen Kosten durch gesteigerte Effizienz und steigern unseren Umsatz durch zusätzliche Einnahmen aus neuen Dienstleistungen.

Sie sehen: Wir haben die Kunden und die Digitalisierung in den Mittelpunkt unserer Arbeit gestellt. Es ist der Kern unserer Bewirtschaftungsstrategie. Mit diesem umfassenden Ansatz streben wir auch hier eine unternehmerische Spitzenleistung an. Unsere SAP-Plattform ist State of the Art und die Voraussetzung für Digitalisierungsprozesse. Über SAP werden das kaufmännische Gebäudemanagement, das technische Gebäudemanagement, das Rechnungswesen und das Controlling sowie das Personalmanagement abgebildet. Ein DataWarehouse ist unsere Plattform für Business Intelligence. Sie bildet die Planung ab, liefert die Berichte an das Management Board und das Portfoliomanagement und ist Basis für Analysen zur Entscheidungsfindung. Ein spannendes Thema ist für uns auch der Einsatz künstlicher Intelligenz. Wir haben bereits heute derartige Verfahren zur Unterstützung unseres Zentralen Kundenservice im Einsatz. Auf Basis gelerntem Verhalten der Benutzer werden systemseitig Vorschläge für weiterführende Prozessschritte gemacht, was die Bearbeitung deutlich beschleunigt. In dieser Art Technologie sehen wir ein großes Potenzial für weitere Prozessoptimierungen.

DIGITALISIERUNG IM WOHNUNGSMARKT



Die LEG hat früh die Chancen aus der Digitalisierung erkannt und mit der Umstellung ihrer Prozesse begonnen.

Bereits 2013 haben wir für den Einsatz unseres IT-gestützten Steuerungssystems für das Kundenbeziehungsmanagement den Zukunftspreis der Fachzeitschrift *dw Die Wohnungswirtschaft* erhalten. Seitdem wurden sowohl im administrativen, personellen als auch im wohnungswirtschaftlichen Bereich viele weitere Verfahren auf digitale Technik umgestellt. 2014 haben wir unsere Hauswarte mit iPads ausgestattet. Das heißt: Wohnungsabnahmen und Dokumentation der Verkehrssicherheitsbegehungen funktionieren seitdem digital. 2015 wurde das gesamte digitale Archiv der LEG in eine cloud-basierte Dokumentenmanagement-Plattform überführt.

Auch unsere Mieter sind in den vergangenen Jahren deutlich digitaler geworden. Durch die selbstverständliche Smartphone-Nutzung können sie immer und überall online sein. Sie erwarten heute, dass sie über Apps mit uns kommunizieren können. Auch hier haben wir 2017 viel verändert.



»WIR HABEN DIE KUNDEN UND DIE DIGITALISIERUNG IN DEN MITTELPUNKT UNSERER ARBEIT GESTELLT. ES IST DER KERN UNSERER BEWIRTSCHAFTUNGS-STRATEGIE.«

Holger Hentschel, Operativer Vorstand

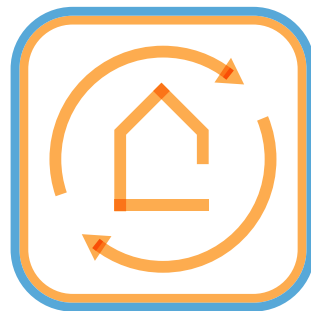
WOHNQUALITÄT FÜR MIETER – WACHSTUM FÜR AKTIONÄRE

Gezielte Modernisierungen und Akquisitionen als Werttreiber.

Herr Schultz, welche
Bedeutung haben Investitionen
für Ihr Geschäft?

ECKHARD SCHULTZ Die gezielten Investitionen in unser Portfolio sind wichtige Bausteine unserer Erfolgsstrategie. Sie tragen in erheblichem Maße zu unserer guten Performance bei. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir unsere Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung von 18,2 Euro auf 22,4 Euro je Quadratmeter gesteigert. Durch diese deutlich höheren Investitionen konnten wir unser Wohnportfolio strukturell weiter optimieren. Darüber hinaus gehen wir aufgrund der zunehmenden Modernisierung des Bestands von einem weiter beschleunigten Mietwachstum aus.

Eckhard Schultz, Finanzvorstand



Sind Investitionen für die LEG eine Alternative zu Akquisitionen?

ES Wir sehen sie als Ergänzung. Die LEG konnte im vergangenen Geschäftsjahr auch in einem preislich eher schwierigen Umfeld insgesamt rund 3.500 Wohnungen erwerben. Zwei Drittel befinden sich in wachstumsstarken Märkten mit Schwerpunkt Düsseldorf; die weiteren Immobilien liegen in attraktiven Märkten wie Dortmund, Essen oder Wuppertal. Einige der erworbenen Portfolios befinden sich in einer klassischen Turnaround-Situation und bieten somit besonderes Wertsteigerungspotenzial.

Wie läuft der Entscheidungsprozess bei Investitionen ab?

ES Die LEG verfolgt beim Investmentprozess einen kombinierten Top-Down- & Bottom-Up-Ansatz. Top-Down erstellt unser Portfoliomanagement eine Liste potenzieller Standorte. Die vorhandenen Mietpotenziale sind dabei ein wichtiges Kriterium. Als nächster Schritt folgt eine eingehende Analyse unserer technischen Abteilung über die Maßnahmen, die realistisch durchgeführt werden können. Das bedeutet eine Analyse auf Mikroebene. Hier wird genau geprüft, ob die Sanierung eines Badezimmers oder der Fassade tatsächlich auch für die Mieter sinnvoll ist. Anschließend – und das ist wirklich Mikromanagement – folgt zusätzlich der Realitätscheck unserer operativen Abteilungen. Diese werfen dann einen Blick auf jede einzelne betroffene Wohnung. Sie sprechen mit den Mietern vor Ort und berücksichtigen deren Bedürfnisse. Ich habe bereits erwähnt, dass wir uns bei Modernisierungen eher auf Siedlungen als auf einzelne Gebäude konzentrieren. Das bedeutet allerdings nicht, dass wir jeweils die gesamte Siedlung modernisieren. Im Hinblick auf unterschiedliche Kundenansprüche ist es durchaus sinnvoll, innerhalb einer Siedlung Wohnungen in unterschiedlichen Preiskategorien anzubieten.

Welche Renditeansprüche haben Sie an Ihre Investitionen?

ES In der Branche ist es nicht unüblich, vor allem die Mietrendite zu betrachten, also das Verhältnis vom zusätzlichen jährlichen Mietertrag zum Investitionsbetrag. Die LEG hat hier einen differenzierteren Ansatz. Wir kalkulieren die effektive interne Verzinsung und berücksichtigen somit auch stärker die zeitliche Komponente und die Lebensdauer von einzelnen Maßnahmen. Eine Verzinsung von 6% sehen wir bei der Beurteilung von Investitionsvorhaben als kritische Schwelle. Investitionen, die diese Rendite nicht erreichen können, werden nicht umgesetzt.

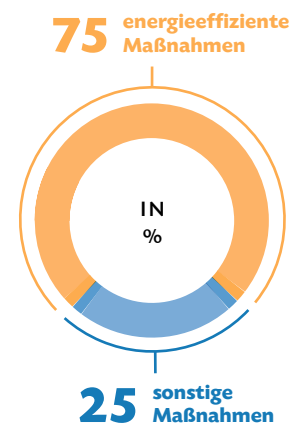
Warum geben Sie nicht noch mehr aus?

ES Wir haben unsere geplanten Investitionen bereits um rund 50% erhöht, und zwar bis einschließlich 2021. Das ist eine beachtliche Steigerung. Wir müssen jedoch auch die Ausführungsrisiken berücksichtigen und bedenken, dass bei einigen Gewerken eine gewisse Knappheit im Markt besteht. Ein groß angelegter Aufbau unserer eigenen Organisation wäre nicht zielführend, denn zur Erhaltung unserer führenden Profitabilität ist es wichtig, dass wir weiterhin auf schlanke und flexible Strukturen setzen.

Wo liegen die Schwerpunkte des Modernisierungsprogramms der LEG und wer profitiert davon?

ES Wir investieren besonders stark in die energetische Sanierung unseres Wohnungsbestands, aber auch in Umbaumaßnahmen in seniorenrechtliche Wohnungen. Die regionalen Schwerpunkte unseres Modernisierungsprogramms liegen vor allem in den attraktiven Wachstumsmärkten, aber auch an anderen attraktiven Standorten mit Aufholpotenzial. Die Qualität des Mikrostandorts ist hier oft entscheidend.

INVESTITIONS- VERTEILUNG



Die Mieter profitieren dabei von höherer Wohnqualität und einem attraktiveren Wohnumfeld in ihren Siedlungen. Für die Aktionäre ist wichtig, dass die Qualität des Bestandes steigt. Dies unterstützt die weitere Wachstumsperspektive. Und die Umwelt wird geschont durch die Einsparung von Energie und CO₂. Mit 75% der Investitionssumme liegt der Schwerpunkt auf energieeffizienten Maßnahmen wie Dämmung von Fassaden, Dächern, Kellerdecken, neuen Eingangstüren und Fenstern. Da diese Maßnahmen den Klimazielen entsprechen, haben sie eine hohe Akzeptanz in der Gesellschaft. Weitere 25% der Investitionen fließen in die Renovierung von Balkonen bzw. den Balkonanbau, Badmodernisierungen, die Gestaltung der Außenanlagen sowie die Renovierung der Treppenhäuser.

TOP-DOWN- & BOTTOM-UP-ANSATZ

1 

MIETPOTENZIAL IDENTIFIZIEREN

Das LEG Portfolio Management identifiziert Mietpotenzial durch den Vergleich von Ist-Mieten und Neuvermietungsmiten.

2 

ANALYSE

Analyse der technischen Abteilung. Auflistung der möglichen Maßnahmen.

3 

REALITÄTSCHECK

Analyse der operativen Bereiche. Abgleich der angenommenen Maßnahmen mit dem tatsächlichen Bedarf vor Ort.

4 

PROJEKTPORTFOLIO

Das Portfolio Management stellt ein Projektportfolio zusammen, das Renditeansprüche, Liquiditätsmanagement und das allgemeine Asset Management berücksichtigt.

Ein wichtiger Investitionsstandort für die LEG ist aktuell Monheim.

ES Die Stadt liegt ideal zwischen den beiden Wirtschaftszentren Köln und Düsseldorf und hat sich spannend entwickelt. Die Zahl der Beschäftigten in dieser Stadt ist innerhalb von nur vier Jahren um beachtliche 22% gestiegen. Die LEG besitzt in Monheim rund 3.500 Einheiten, davon rund 2.800 Einheiten im Berliner Viertel. In unseren Wohnungen leben rund 11.000 Mieter, was in etwa einem Viertel der Monheimer Bevölkerung entspricht. Wir sind mit Abstand der größte Vermieter in dieser Stadt. Unser aktueller Leerstand liegt bei 1,5%, was die starke Nachfragesituation untermauert.

Wie viel investieren Sie allein in Monheim?

ES Nachdem wir bereits in den letzten Jahren rund 4 Mio. Euro für Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet haben, werden wir bis 2021 weitere rund 25 Mio. Euro aufwenden. Das Projekt umfasst Investitionen in die energetische Sanierung, in neue Bäder, den Anbau oder die Sanierung von Balkonen und reagiert auf den demografischen Wandel mit barrierefreien Zugängen. Hinzu kommen Investitionen in das Umfeld wie beispielsweise die Neugestaltung von Außenanlagen, neue Systeme für die Abfallentsorgung oder die Instandsetzung von Parkplätzen.

Sehen Sie in den Wachstumsmärkten neben Akquisitionen und Modernisierungen noch andere Möglichkeiten der Portfolioentwicklung?

ES Ja, in Münster hat die LEG vier moderne Wohnhäuser in der Gartensiedlung Weißenburg gebaut. Insgesamt sind dadurch 51 neue freifinanzierte Mietwohnungen entstanden. So heben wir weiteres Wert- und Wachstumspotenzial und tragen auch zur Entspannung des Wohnungsmarktes bei. Wir bauen hier auf eigenen Grundstücken und bringen ein Produkt für den gehobenen Bedarf an den Markt. Die Wohnungen sind zwischen 46 und 82 qm groß, mit Balkon oder Terrasse. Im Erdgeschoss und im 1. OG sind die Wohnungen barrierefrei, im 2. OG barrierearm. Die Wohnungen haben unter anderem Fußbodenheizung und hochwertige Designböden. Alle Wohnungen haben wir mit dem LEG-Multimediapaket ausgestattet, bestehend aus Internet und HD-Fernsehen inklusive Fremdsprachenpaket. Ein Multimedia-Anschluss befindet sich in jedem Zimmer. Bis ins Zentrum sind es mit dem Fahrrad nur zehn Minuten. Das ist wichtig, denn die Siedlung ist autofrei. Aktuell befinden sich auch noch weitere potenzielle Neubauprojekte auf unseren Grundstücken in der Planungsphase. Unsere Projektpipeline für Neubauten umfasst derzeit rund 800 Wohneinheiten.

Wie ökologisch sind die neuen Häuser?

ES Wir haben umweltfreundliche Baustoffe und Materialien verwendet. Die Wohnhäuser entsprechen dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 55, was sie besonders energieeffizient macht. Die Flachdächer sind zudem großflächig begrünt.

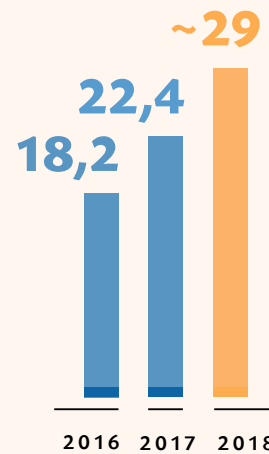
PORTFOLIOENTWICKLUNG

Eine wichtige Voraussetzung für nachhaltige Wertgenerierung in der Wohnungswirtschaft ist eine hohe Kapitaldisziplin. Für die LEG gilt dies für die Akquisitionen ebenso wie für die Investitionen. Mit einem sehr effizienten Kapitaleinsatz bei Akquisitionen und Investitionen erreicht die LEG ein beschleunigtes nachhaltiges Mietwachstum und schafft zugleich moderne zeitgemäße Wohnungen und Wohnviertel.

Generell konzentriert sich die LEG beim Portfoliomanagement eher auf Siedlungen als auf einzelne Gebäude. So wird der Wohnwert im gesamten Siedlungsumfeld erhöht. Im Geschäftsjahr 2017 wurden rund 3.500 Wohneinheiten erworben. Zudem startete im Herbst 2017 das fünfjährige Modernisierungsprogramm der LEG, wonach innerhalb von fünf Geschäftsjahren 360 Mio. Euro zusätzlich wertsteigernd investiert werden. Davon entfallen jeweils rund 80 Mio. Euro auf die Jahre 2018 bis 2021.

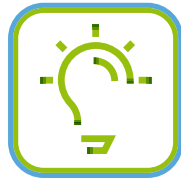
INVESTITIONEN PRO QUADRAT- METER

IN MIO. €

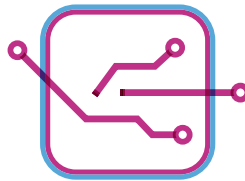


»DIE MIETER PROFITIEREN DABEI VON HÖHERER WOHNQUALITÄT UND EINEM ATTRAKTIVEREN WOHNUMFELD IN IHREN SIEDLUNGEN. FÜR DIE AKTIONÄRE IST WICHTIG, DASS DIE QUALITÄT DES BESTANDES STEIGT.«

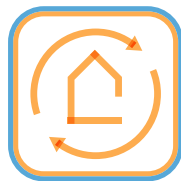
Eckhard Schultz, Finanzvorstand



INNOVATION



DIGITALISIERUNG



MODERNISIERUNG



KAPITEL

1

AN DIE
AKTIONÄRE

EQUITY STORY

21

AKTIE

22

EPRA-KENNZAHLEN

24

PORTFOLIO

25

EQUITY STORY

ATTRAKTIVE DIVIDENDENRENDITE MIT KLARER WACHSTUMSPERSPEKTIVE

Nachhaltige Dividendensteigerung

Eine Beschleunigung des organischen Mietwachstums, positive Effekte aus Akquisitionen und eine weitere geplante Ausweitung der operativen Margen stellen auch für die Zukunft einen deutlichen Gewinnanstieg in Aussicht, an dem die Aktionäre direkt partizipieren. Auf der Basis einer Ausschüttungsquote von 65% des FFO I werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Dividende von 3,04 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2017 vorschlagen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Dividenden-Wachstumsrate von 15,1% pro Jahr seit dem Börsengang in 2013.

Fokussierung auf attraktive Marktregion

Durch die strategische Konzentration auf die Metropolregion NRW erzielt LEG Effizienzvorteile und profitiert von den vorteilhaften Rahmenbedingungen des regionalen Wohnungsmarktes. Dieser ist gekennzeichnet durch eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, ein überdurchschnittliches Wachstum der 1–2 Personen-Haushalte und eine überdurchschnittlich hohe Zuwanderung aus dem Ausland. Das Angebot der LEG ist ideal auf diese nachhaltigen Trends zugeschnitten. Rund zwei Drittel des LEG-Portfolios befinden sich in der 60 km-Pendlerregion um die beiden großen Wirtschaftszentren Düsseldorf und Köln. Als größter Bestandhalter in NRW erlangt LEG zudem profunde Markt- und Kundenkenntnisse, die sie zum Nutzen ihrer Mieter und Aktionäre einsetzt.

Die Wachstumsstrategie der LEG beruht auf den drei Säulen organisches Wachstum, Akquisitionen und Mehrwert schaffende Dienstleistungen:

Beschleunigtes organisches Wachstum

Mit einem like-for-like Mietwachstum von 4,1% im frei finanzierten Bestand konnte LEG im Geschäftsjahr 2017 erneut ihre Bewirtschaftungskompetenz und Marktkenntnisse belegen. Zur weiteren Beschleunigung des internen Wachstums wurde im Herbst 2017 ein fünfjähriges Modernisierungsprogramm initiiert. Der Schwerpunkt dieser wertsteigernden Zusatz-Investitionen von insgesamt 360 Mio. Euro liegt auf energetischen Sanierungen.

Hohe Synergieeffekte durch Akquisitionen

Akquisitionen sind ein wichtiger Treiber, um die Profitabilität der LEG weiter zu erhöhen. Durch die sofortige

Eingliederung in das flächendeckende Bestandsportfolio können umgehend Synergien gehoben werden. LEG nutzt zudem ihre Marktkenntnisse, um die Vermietungsergebnisse der erworbenen Portfolios zu steigern und Risiken aus den Akquisitionen zu minimieren. Im Geschäftsjahr wurden rund 3.500 Wohneinheiten akquiriert. Dabei konnte LEG in einem schwierigeren Transaktionsmarkt mit ihrer Expertise insbesondere auch in komplexeren Sondersituationen überzeugen.

Mehrwert durch Innovationen

Innovative Services erhöhen nicht nur die Zufriedenheit der Mieter, sondern erzielen durch ihren Mehrwert auch zusätzliche Ergebnisbeiträge. LEG setzt dazu auf Kooperationen mit starken strategischen Partnern und deren Spezial-Know-how. Diese Strategie führte zum Aufbau des Multimediageschäftes, zur Gründung des Energiedienstleisters EnergieServicePlus sowie zur Gründung der Handwerker-gesellschaft TechnikServicePlus für das Kleinreparatur-Management. LEG arbeitet weiter intensiv an der Entwicklung neuer Konzepte, um die Chancen aus neuen Geschäftsfeldern frühestmöglich zu nutzen und ihre Innovationsführerschaft zu behaupten.

Steigerung der operativen Margen

LEG zeichnet sich durch eine führende operative Effizienz aus. Seit dem Börsengang konnte die EBITDA-Marge daher deutlich ausgebaut werden – von 64% in 2013 auf 72% in 2017. Für 2018 wird bereits eine weitere Erhöhung auf 73% angestrebt. Die kontinuierliche Steigerung ist auf die hohen Synergien aus Akquisitionen in den LEG-Kernmärkten zurückzuführen, aber auch auf die strikte Kostendisziplin und eine ständige Optimierung der Geschäftsprozesse. Der Nutzung der Chancen aus der Digitalisierung kommt dabei auch für die Zukunft eine ganz wesentliche Rolle zu.

Langfristig gesicherte Finanzierung

Die günstigen Finanzierungsbedingungen der LEG stellen einen weiteren wichtigen Beitrag zur Profitabilitätssteigerung dar und sind langfristig abgesichert. Zum 31. Dezember 2017 lag der durchschnittliche Zinssatz bei 1,74%, bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 8,1 Jahren. Die starke Bilanz, eine klare, transparente Finanzkommunikation sowie das Investment-Grade-Rating Baa1 (Moody's) verschaffen LEG eine sehr gute Position am Finanzierungsmarkt mit Zugang zu allen wesentlichen Instrumenten.

AKTIE

Der deutsche Aktienmarkt, gemessen am Leitindex DAX®, konnte in 2017 vor dem Hintergrund der starken deutschen und auch globalen Konjunktur ein Wachstum von 12,5% erzielen. Die LEG-Aktie konnte die Entwicklung des Gesamtmarktes deutlich übertreffen und erzielte für das Geschäftsjahr 2017 inklusive der gezahlten Dividende eine Rendite von 33,5%.

Die Entwicklung des deutschen Aktienmarktes wurde im Berichtsjahr insbesondere durch das internationale Geschehen beeinflusst. Nach einem noch verhaltenen Jahresauftakt und einem Jahrestief von 11.510 Punkten Anfang Februar gewann der DAX®, getragen von steigenden Frühindikatoren für den Euroraum, die USA und China, allmählich Schwung und konnte bereits zum Ende des ersten Quartals um 7,2% zulegen. Das kräftige Wachstum der Weltwirtschaft, gute Konjunkturdaten für Deutschland, die Behebung politischer Unsicherheiten nach dem Ausgang der Wahlen in den Niederlanden und Frankreich, die Verlängerung der Anleihekäufe durch die EZB sowie schließlich die Verabschiedung der Steuerreform in den USA brachten dem DAX® insgesamt einen Jahreszuwachs von 12,5%. Hierzu hatten auch durchgängig gute Geschäftszahlen in zahlreichen Branchen sowie lebhafte M&A-Aktivitäten beigetragen. Den höchsten Stand erreichte der deutsche Leitindex Anfang November bei 13.479 Punkten.

Negative Faktoren, die jedoch insgesamt nur zu begrenzten Kursrückgängen führten, entstanden durch politische Risiken unter anderem in Syrien und Katalonien sowie durch die schwelende Nordkorea-Krise. Auch die Brexit-Verhandlungen, die Schwierigkeiten bei der Regierungsbildung in Deutschland und die Aufwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar sowie die Leitzinserhöhungen der US-Notenbank wirkten auf den deutschen Aktienmarkt zeitweise belastend.

LEG-AKTIE MIT HERAUSRAGENDER PERFORMANCE

Das optimistische Börsenumfeld bildete eine gute Basis für die Entwicklung der Immobilienwerte, die gleichzeitig vom anhaltenden Niedrigzinsumfeld profitierten. So lag die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihen im Jahresdurchschnitt bei rund 0,4%. Ein zeitweiliger Zinsanstieg zu Beginn der zweiten Jahreshälfte führte zu leichten Kursrückgängen bei der LEG-Aktie. Ab September 2017 zeigte sich jedoch ein klarer Aufwärtstrend, der in einem Höchstkurs von 96,85 Euro am 18. Dezem-

ber bzw. einem Jahresschlusskurs von 95,29 Euro mündete. Inklusiv der gezahlten Dividende von 2,76 Euro erzielten die LEG-Aktionäre in 2017 eine Rendite von 33,5%. Damit übertraf die LEG-Aktie deutlich die Performance des Gesamtmarktes und des EPRA Germany (+25,9%), dem Benchmark-Index der deutschen Immobilienwerte.

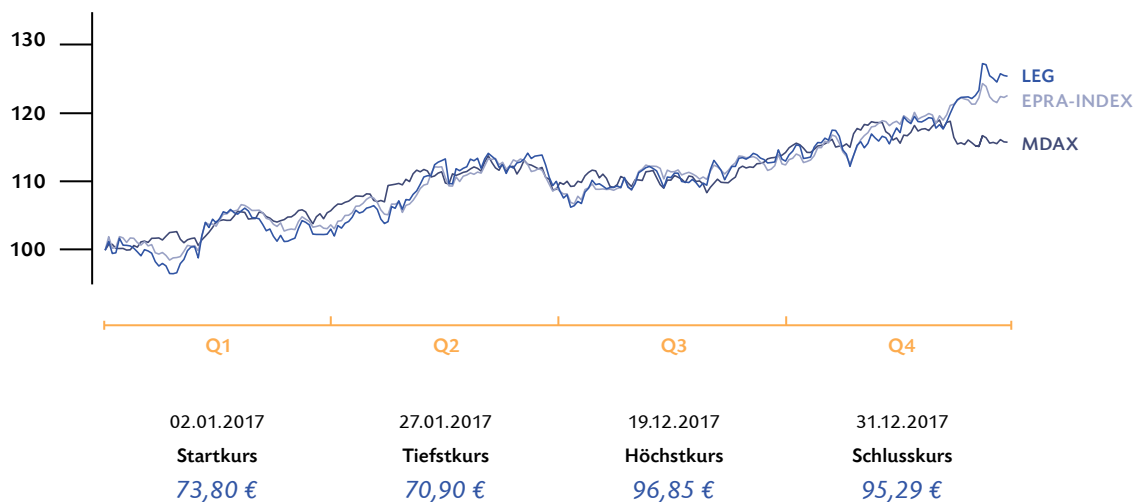
T2 – Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien	63.188.185
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes, Stoxx® Europe 600
Stichtagskurs (31. Dezember 2017)	95,29 €
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2017)	6.021,2 Mio. €
Streubesitz (31. Dezember 2017)	100%
Gewichtung im MDAX (31. Dezember 2017)	2,93%
Gewichtung im EPRA Europe (31. Dezember 2017)	2,70%
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (2017)	158.829 Stück
Höchstkurs (19.12.2017)	96,85 €
Tiefstkurs (27.01.2017)	70,90 €

ERFOLGREICHE KAPITALMAßNAHMEN

Die positive Wahrnehmung der LEG am Kapitalmarkt und das Vertrauen der Anleger in ihre nachhaltige Wachstumsstrategie waren neben dem Investment-Grade-Rating Baa1 (Moody's) auch wichtige Voraussetzungen für die erfolgreiche Platzierung einer erstmalig begebenen Unternehmensanleihe (500 Mio. Euro, 7 Jahre Laufzeit,

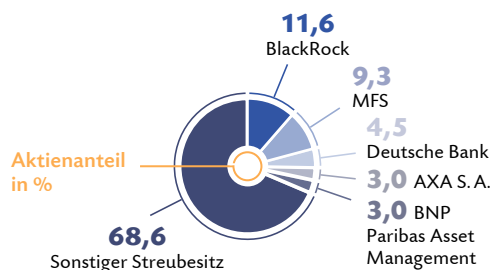
G1 – Aktienkursentwicklung



Aktienkurs 2017 auf 100 indiziert

1,25% Zinskupon) sowie einer zweiten Wandelanleihe (400 Mio. Euro, 8 Jahre Laufzeit, 0,875% Zinskupon) im Berichtsjahr.

G2 – Aktionärsstruktur



AUSBAU DER IR-AKTIVITÄTEN

Eine aktive und transparente Kommunikation mit den Kapitalmarktteilnehmern steht bei den Investor-Relations-Aktivitäten der LEG im Mittelpunkt. Hierzu zählt auch der persönliche Dialog mit Aktionären an wichtigen internationalen Finanzplätzen. Hier hat die LEG im Berichtsjahr an rund 30 Tagen Roadshows durchgeführt oder an Investorenkonferenzen teilgenommen. Darüber hinaus fanden Einzelgespräche mit Investoren in der Düsseldorfer Hauptverwaltung statt und im Rahmen von Property Tours. In 2017 hatte der Vorstand der LEG zudem erstmals zu einem Capital Markets Day eingeladen. Rund 40 Teilnehmer konnten sich vor Ort über die Strategie der LEG in den Bereichen Innovation, Digitalisierung und Modernisierung informieren und nahmen an einer Besichtigung der Immobilienbestände in Monheim (Rheinland) teil.

Das hohe Interesse, das der Kapitalmarkt der LEG-Aktie entgegenbringt, spiegelt sich auch in der Coverage durch derzeit 23 Analysten namhafter Research-Häuser wider. Eine aktuelle Übersicht der Analystenempfehlungen und Kursziele steht auf der LEG-Website unter www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/aktie/analystenempfehlung/ zur Verfügung. Das durchschnittliche Kursziel der Analysten lag am 28. Februar 2018 bei 98 Euro.

INVESTOR-RELATIONS-ARBEIT ERNEUT AUSGEZEICHNET

Die klare und transparente Kommunikation der LEG wurde vom Kapitalmarkt erneut ausgezeichnet. Beim Deutschen Investor-Relations-Preis 2017, mit dem WeConvene Extel, die Wirtschaftswoche und der Verband DIRK die IR-Arbeit in Deutschland prämiieren, erreichte das IR-Team den zweiten Platz unter den MDAX®-Unternehmen. Zugleich belegte der Leiter IR beim individuellen Ranking der IR-Manager MDAX® den ersten Platz.

Die Qualität der Finanzberichterstattung wurde vom europäischen Verband der notierten Immobilienunternehmen mit dem renommierten EPRA Gold Award ausgezeichnet.



EPRA-KENNZAHLEN

Mit mehr als 250 Mitgliedern, darunter die LEG Immobilien AG, vertritt EPRA (European Public Real Estate Association) den börsennotierten Immobiliensektor in Europa. Durch die Einführung von Best Practice Empfehlungen in Rechnungslegung, Berichterstattung und Corporate Governance zielt EPRA darauf, Investoren eine hohe Informationsqualität zu bieten.

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

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

T3 – EPRA-Kennzahlen

Mio. €	2017	2016	Detaillierte Darstellung
EPRA-Leerstandsquote (like-for-like) in %	2,8	3,0	Vergleiche Seite 62
EPRA Earnings per Share (Ergebnis je Aktie)	3,90	3,56	Vergleiche Seite 143
EPRA NAV	5.753,0	4.597,2	Vergleiche Seite 70
EPRA NAV je Aktie in €	83,81	67,15	Vergleiche Seite 70
EPRA NNNAV	4.434,8	3.734,4	Vergleiche Seite 70
EPRA NNNAV je Aktie	64,61	54,54	Vergleiche Seite 70
EPRA Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite) in %	4,5	4,7	Vergleiche Seite 65
EPRA „topped-up“ Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite) in %	4,5	4,8	Vergleiche Seite 65
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) inkl. direkte Leerstandskosten in %	27,2	29,9	Vergleiche Seite 63
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) exkl. direkte Leerstandskosten in %	26,1	28,7	Vergleiche Seite 63
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung inkl. direkte Leerstandskosten in %	17,6	15,7	Vergleiche Seite 63
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung exkl. direkte Leerstandskosten in %	16,4	14,5	Vergleiche Seite 63

PORTFOLIO

Das Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 31. Dezember 2017 130.085 Wohneinheiten, 1.256 Gewerbeeinheiten sowie 32.629 Garagen und Stellplätze. Die Bestände verteilen sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Die im Durchschnitt sieben Wohneinheiten umfassenden Gebäude erstrecken sich über drei Geschosse.

PORTFOLIOSEGMENTIERUNG UND BESTAND

Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster aufgeteilt: **Wachstumsmärkte**, **Stabile Märkte** und **Märkte mit höheren Renditen**.

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

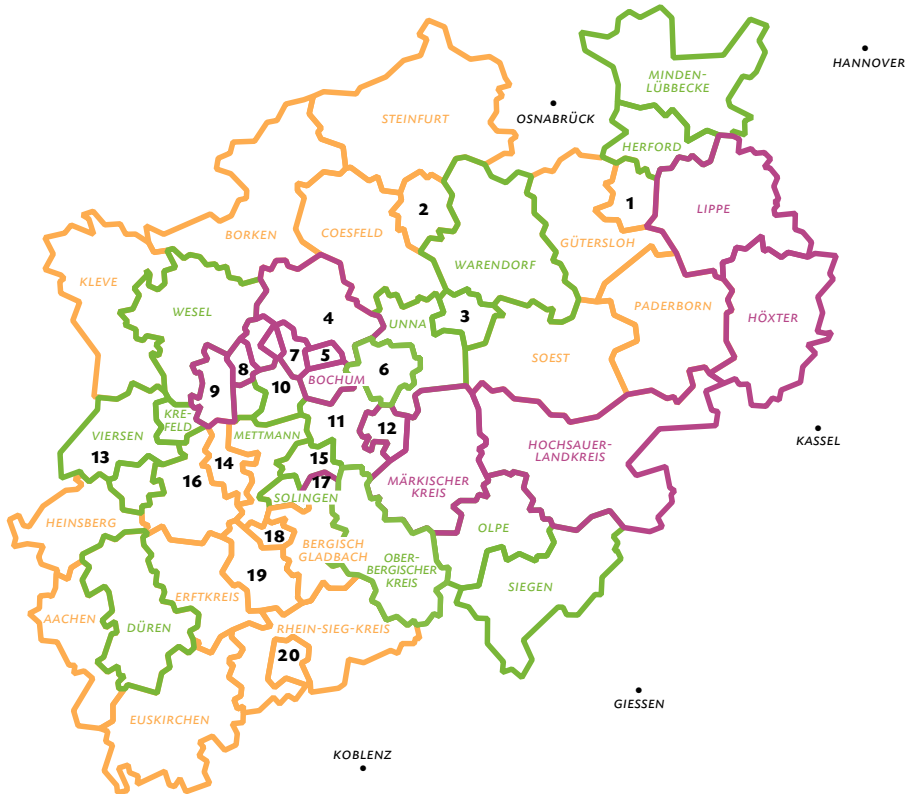
- Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2014 (INWIS/IT. NRW)
- Haushaltsprognose 2012 bis 2030 (BBSR)
- Kaufkraftkennziffer 2014 (INWIS/GFK)
- Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2005 bis 2014 (INWIS/IT. NRW)
- Angebotsmieten Q3/2014 bis Q2/2015 (Empirica)
- Marktaktiver Leerstand 2014 (CBRE/Empirica)

Bestandsentwicklung

Der Portfolio-Bestand zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 1.597 Wohneinheiten. Hierin enthalten sind 3.509 Wohneinheiten aus einer Akquisition in 2016 bzw. drei Akquisitionen in 2017, deren Übergang jeweils in 2017 erfolgte. Gegenläufig wirkte sich im Berichtsjahr der Abgang von 1.889 Wohnungen aus, deren Verkauf vorwiegend schon in 2016 im Rahmen einer Portfoliooptimierung beurkundet worden war. Aus sonstigen Veränderungen (23 Wohneinheiten, z.B. durch Zusammenlegung) ergab sich zum Jahresende ein Gesamtbestand von 130.085 Wohneinheiten. Zum 1. Januar 2018 erhöhte sich der Bestand durch die Integration eines weiteren in 2017 erworbenen Portfolios um 304 Wohneinheiten.

G3 – Die LEG in Nordrhein-Westfalen nach Marktsegmenten

- Wachstumsmärkte
- Stabile Märkte
- Märkte mit höheren Renditen



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

PERFORMANCE DES LEG-PORTFOLIOS

Operative Entwicklung

Das Mietwachstum hat sich im Berichtsjahr sehr positiv entwickelt. Die Bestandsmiete auf vergleichbarer Fläche (ohne Neuvermietung) stieg per 31. Dezember 2017 um 3,3% auf 5,46 Euro je qm/Monat (Vorjahresstichtag: 5,29 Euro je qm/Monat). Im frei finanzierten Bestand, der rund 73% des LEG-Portfolios darstellt, konnte ein Mietzuwachs von 4,1% auf durchschnittlich 5,77 Euro je qm (like-for-like) erzielt werden. Dabei setzte sich die Dynamik in allen Märkten fort. In den Wachstumsmärkten betrug der Zuwachs 3,6% auf 6,60 Euro je qm (like-for-like). Die stärkste Entwicklung zeigte sich in den stabilen Märkten, die ein Plus von 4,4% auf ein durchschnittliches Mietniveau von 5,44 Euro je qm (like-for-like) erreichten. Auch in den Märkten mit höheren Renditen konnte mit einem Anstieg von 4,0% auf 5,31 Euro je qm (like-for-like) ebenso ein deutliches Wachstum realisiert werden.

Aufgrund der Anpassung der Kostenmieten, die im dreijährigen Turnus erfolgt, stieg die durchschnittlich erzielte Miete im Segment der preisgebundenen Wohnungen zum 31. Dezember 2017 um 1,2% auf 4,74 Euro je qm (like-for-like).

Die EPRA-Leerstandsquote konnte auf vergleichbarer Fläche weiter auf 2,8% (Vorjahresniveau: 3,0%) gesenkt werden. In den Wachstumsmärkten war das LEG-Portfolio mit einer Vermietungsquote von 98,9% (like-for-like) zum Jahresende 2017 nahezu vollständig belegt. Die stabilen Märkte wiesen mit 97,1% (like-for-like) ebenfalls eine hohe Vermietungsquote auf. In den Märkten mit höheren Renditen konnte die Vermietungsquote gegenüber dem Vorjahr um 30 Basispunkte auf 94,8% gesteigert werden. In wesentlichen LEG-Standorten wie Duisburg und Recklinghausen konnte der Leerstand auf 3,0% gesenkt werden.

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 5,9% (Mietmultiplikator 17,0). Die Bewertung des Wohnportfolios entspricht einer anfänglichen Nettorendite gemäß EPRA-Definition (Net Initial Yield) von 4,6%.

T4 – Akquisitionen 2017

Wohneinheiten	Wesentliche Standorte	Märkte	Wirtschaftlicher Übergang	Jährliche Nettokaltmiete	Ist-Miete je qm	Leerstandsquote
1.145	Dortmund, Essen, Wuppertal u. a.	Stabile Märkte	Oktober 2017	~3,5 Mio. €	5,50 €	32,5 %
250	Düsseldorf	Wachstumsmärkte	Oktober 2017	~2,1 Mio. €	8,60 €	0,1 %
1.792	Düsseldorf, Neuss	Wachstumsmärkte	Juli 2017	~9,6 Mio. €	8,07 €	20,6 %
304	Düsseldorf, Neuss	Wachstumsmärkte	Januar 2018	~1,7 Mio. €	6,70 €	1,4 %

T5 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	31.12.2017				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %
WACHSTUMSMÄRKTE	41.000	31,5	2.715.078	6,15	1,7
Kreis Mettmann	8.410	6,5	585.313	6,20	1,4
Münster	6.074	4,7	403.337	6,44	0,3
Düsseldorf	5.183	4,0	336.885	7,42	4,9
Sonstige Standorte	21.333	16,4	1.389.543	5,75	1,4
STABILE MÄRKTE	47.650	36,6	3.063.398	5,20	3,5
Dortmund	13.406	10,3	876.192	5,05	2,8
Mönchengladbach	6.447	5,0	408.462	5,48	1,9
Hamm	4.167	3,2	250.634	5,03	2,8
Sonstige Standorte	23.630	18,2	1.528.110	5,25	4,4
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	39.559	30,4	2.413.440	5,11	6,0
Kreis Recklinghausen	9.230	7,1	574.357	5,01	6,2
Duisburg	6.571	5,1	408.345	5,33	3,2
Märkischer Kreis	4.567	3,5	281.419	5,01	3,3
Sonstige Standorte	19.191	14,8	1.149.319	5,11	7,6
AUßERHALB VON NRW	1.876	1,4	125.956	5,86	0,9
GESAMT	130.085	100,0	8.317.872	5,50	3,5

T6 – Performance des LEG-Portfolios

	Wachstumsmärkte		Stabile Märkte	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Wohnungen preisgebunden				
Anzahl	12.592	13.205	13.896	15.213
Fläche qm	885.096	931.092	940.250	1.035.366
Ist-Miete €/qm	4,99	4,94	4,67	4,57
EPRA-Leerstandsquote %	0,6	0,6	2,2	3,0
Wohnungen frei finanziert				
Anzahl	28.408	26.002	33.754	31.778
Fläche qm	1.829.982	1.662.389	2.123.149	1.987.030
Ist-Miete €/qm	6,72	6,41	5,44	5,25
EPRA-Leerstandsquote %	2,1	1,5	3,9	3,2
Wohnungen gesamt				
Anzahl	41.000	39.207	47.650	46.991
Fläche qm	2.715.078	2.593.481	3.063.398	3.022.396
Ist-Miete €/qm	6,15	5,88	5,20	5,02
EPRA-Leerstandsquote %	1,7	1,3	3,5	3,1
Gewerbe gesamt				
Anzahl				
Fläche qm				
Garagen und Stellplätze gesamt				
Anzahl				
Sonstiges gesamt				
Anzahl				

31.12.2016							
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %	Veränderung Ist-Miete in % like-for-like	Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like	
39.207	30,5	2.593.481	5,88	1,3	2,7	-10	
8.508	6,6	591.738	6,02	1,1	3,0	50	
6.075	4,7	403.395	6,33	0,3	1,7	0	
3.543	2,8	227.948	6,55	0,6	3,6	30	
21.081	16,4	1.370.400	5,57	1,9	2,7	-50	
46.991	36,6	3.022.396	5,02	3,1	3,5	-10	
13.164	10,2	862.666	4,85	1,9	3,8	10	
6.447	5,0	408.462	5,19	1,5	5,5	40	
4.132	3,2	248.480	4,89	1,9	2,7	70	
23.248	18,1	1.502.788	5,09	4,5	2,9	-60	
40.396	31,4	2.467.955	4,94	5,9	3,3	-30	
9.140	7,1	569.073	4,87	6,9	2,8	-120	
7.123	5,5	441.858	5,16	4,7	3,2	-130	
4.838	3,8	297.710	4,79	3,9	4,0	-40	
19.295	15,0	1.159.315	4,92	6,4	3,5	40	
1.894	1,5	127.275	5,61	2,0	4,2	-110	
128.488	100,0	8.211.106	5,28	3,2	3,3	-20	

	Märkte mit höheren Renditen		Außerhalb von NRW		Gesamt	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	8.314	8.584	112	124	34.914	37.126
qm	545.060	566.207	8.910	9.894	2.379.316	2.542.559
€/qm	4,45	4,39	4,58	4,50	4,74	4,67
%	4,1	5,8	0,0	1,5	2,0	2,7
	31.245	31.812	1.764	1.770	95.171	91.362
qm	1.868.380	1.901.748	117.046	117.381	5.938.556	5.668.547
€/qm	5,31	5,10	5,96	5,71	5,81	5,56
%	6,4	6,0	1,0	2,0	4,0	3,4
	39.559	40.396	1.876	1.894	130.085	128.488
qm	2.413.440	2.467.955	125.956	127.275	8.317.872	8.211.106
€/qm	5,11	4,94	5,86	5,61	5,50	5,28
%	6,0	5,9	0,9	2,0	3,5	3,2
					1.256	1.148
qm					209.702	193.542
					32.629	31.640
					2.333	2.199

Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde Modernisierungen wurden im Berichtsjahr 187,5 Mio. Euro investiert (Vorjahreszeitraum 149,6 Mio. Euro). Von den Gesamtinvestitionen entfallen 115,5 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 77,6 Mio. Euro) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex) und 72,0 Mio. Euro auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahreszeitraum 72,0 Mio. Euro). Die Aktivierungsquote erreicht damit 61,6 % (Vorjahreszeitraum 51,8%).

Das Jahr 2017 markiert den Beginn der erweiterten strategischen Investitionen in den Bestand mit einem zusätzlichen Volumen von 360 Mio. Euro in den Jahren 2017 bis 2021.

So wurden beispielsweise rund 5 Mio. Euro in die energetische Fassadensanierung und Aufwertung der Erschließungswege zweier Wohntürme in Köln-Ostheim (Gernsheimer Str.) investiert. In Münster wird ein Betrag von ca. 1,2 Mio. Euro für neue Vorstellbalkone und einen umfassenden Fassadenanstrich die Attraktivität des zentral gelegenen Quartiers an der Friedrich-Ebert-Straße erheblich steigern. Die Siepman-Siedlung in Dortmund-Kirchlinde erhält für rund 8 Mio. Euro neue Fassaden, Fenster und Balkongeländer und wird gleichzeitig mit flankierenden energetischen Maßnahmen sowie der Erneuerung von Aufzugsanlagen und Außenbereichen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Die Modernisierungsmaßnahmen in Monheim haben aufgrund ihrer Attraktivität zu einer Ausweitung der Maßnahmen auf weitere Bestände (Brandenburger Allee/ Spandauer Straße) geführt.

T7 – Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. € ¹	Anteil am Vermögens- wert Wohnen %	Wert/qm (€)	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögens- wert Gewerbe u. a. Mio. € ²	Gesamt- vermögens- wert Mio. €
WACHSTUMSMÄRKTE	41.000	4.174	46	1.540	21,2x	214	4.388
Kreis Mettmann	8.410	826	9	1.414	19,2x	69	895
Münster	6.074	756	8	1.876	24,3x	42	798
Düsseldorf	5.183	676	7	2.012	24,0x	37	714
Sonstige Standorte	21.333	1.915	21	1.382	20,2x	66	1.981
STABILE MÄRKTE	47.650	2.838	31	926	15,3x	108	2.946
Dortmund	13.406	881	10	1.000	16,8x	38	919
Mönchengladbach	6.447	398	4	974	15,0x	11	409
Hamm	4.167	217	2	864	14,6x	4	221
Sonstige Standorte	23.630	1.341	15	880	14,5x	56	1.397
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	39.559	1.923	21	793	13,7x	61	1.985
Kreis Recklinghausen	9.230	463	5	794	14,0x	19	482
Duisburg, Stadt	6.571	356	4	868	13,9x	22	378
Märkischer Kreis	4.567	203	2	720	12,3x	2	205
Sonstige Standorte	19.191	902	10	784	13,7x	18	920
NRW-PORTFOLIO	128.209	8.935	98	1.090	17,1x	384	9.319
Portfolio außerhalb NRW	1.876	146	2	1.152	16,5x	2	147
GESAMTPORTFOLIO	130.085	9.081	100	1.091	17,0x	385	9.466
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Bauvorbereitungskosten							9
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							35
Vorräte (IAS 2)							4
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
GESAMTBILANZ³							9.518

¹ Davon ausgenommen sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 425 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 425 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte 30,9 Mio. Euro und für selbstgenutzte Immobilien (IAS 16) 22,7 Mio. Euro enthalten.

KAPITEL

2

UNTERNEHMENS-
FÜHRUNG

BERICHT DES
AUF SICHTSRATS

33

CORPORATE
GOVERNANCE

38

COMPLIANCE

42

EINZELABSCHLUSS
LEG IMMOBILIEN AG

43

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



MICHAEL ZIMMER
Aufsichtsratsvorsitzender

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

das Geschäftsjahr 2017 war für die LEG erneut erfolgreich. Dies spiegelt sich im dynamischen Anstieg der relevanten Kennziffern, wie FFO und NAV, sowie in einer Steigerung der Servicequalität für unsere Kunden wider. Die engagierte Performance auf Basis der bewährten und regelmäßig fortgeschriebenen LEG-Strategie ist unverändert erfolgreich. Der Kapitalmarkt bestätigte die Weiterentwicklung unserer Wachstumsstrategie durch einen gestiegenen Börsenkurs.

Trotz der knappen Anzahl an für die LEG interessanten und wirtschaftlich angemessenen Angeboten auf dem Markt, konnte die LEG im Geschäftsjahr 2017 3.491 Wohneinheiten erwerben. Kontinuierlich beobachtet die LEG den Markt auf profitable und wertsteigernde Angebote. Ebenso ist eine ausbalancierte Portfoliostruktur zwischen An- und Verkäufen sichergestellt. Neben der ausgewogenen Portfoliostruktur wurde der regionale Fokus auf die Plattform „Greater NRW“ unverändert beibehalten.

Vor dem Hintergrund des angespannten Akquisitionsmarktes spielte im Berichtsjahr 2017 das interne Wachstum eine besondere Rolle. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich intensiv mit dem bedeutenden Baustein der Wachstumsstrategie, der Umsetzung der Housing-Strategie mit den Zielen Effizienz- und Wirtschaftlichkeitssteigerung sowie hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit, beschäftigt. Im Fokus stand hierbei die Umsetzung und Nachsteuerung der in 2016 gestarteten Neuorganisation der operativen Bereiche. Wesentliche weitere vom Aufsichtsrat begleitete Wachstumsinitiativen sind der Ausbau des strategischen Investitionsprogramms sowie die Vertiefung von Mehrwertkonzepten.

Der Aufsichtsrat hält das Engagement der LEG im Bereich Innovation und Digitalisierung für sinnvoll und unterstützt die LEG bei ihrer Positionierung zu einem innovativen Miet- und Serviceprovider.

SCHWERPUNKTE DER TÄTIGKEIT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2017 wurden zahlreiche Veränderungen innerhalb der LEG-Gruppe implementiert. Dies erfordert eine intensive Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat über regelmäßigen und umfassenden Austausch zu strategischen, wirtschaftlichen und finanziellen Sachverhalten sowie zu aktuellen Geschäftsentwicklungen. Vorstand und Aufsichtsrat haben neben den regulär abgehaltenen Gremiensitzungen in 2017 zusätzlich eine Strategieklausurtagung abgehalten. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt. Über wesentliche Themen, wie z.B. das Projekt Neuorganisation 2016+, wurde vom Vorstand in den Gremiensitzungen berichtet.

Im Geschäftsjahr 2017 standen die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft immer zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2017 wurden vier turnusmäßige Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Üblicherweise nimmt der Vorstand an den Gremiensitzungen teil; daneben haben Aufsichtsrat und Präsidium zwei- bzw. dreimal ohne Anwesenheit des Vorstands getagt. Neben dem Vorstand nehmen regelmäßig Vertreter der LEG, wie beispielsweise der Leiter Rechnungswesen, der Leiter Innenrevision und der Justitiar teil. Bei Bedarf zog der Aufsichtsrat auch externe Auskunftspersonen zu Rate. Beispielfähig sei hier neben der obligatorischen Teilnahme des Abschlussprüfers PwC an der Sitzung zur Feststellung des Jahresabschlusses die Teilnahme des Geschäftsführers des Immobilienbewerbers CBRE genannt.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates stellt sicher, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und speziellen Erfahrungen verfügen. Die jeweilige fachliche Kompetenz der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ergänzt sich wechselseitig, so dass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit und Vielfalt in der Lage ist, seine Aufgaben umfassend zu erfüllen.

Im Fokus der im November 2017 durchgeführten mehrtägigen Strategieklausurtagung des Aufsichtsrates standen Überlegungen zur weiteren Steigerung der LEG-Attraktivität am Kapitalmarkt. Der Auftakt der Tagung erfolgte durch einen Impulsvortrag eines externen Gastes, der aus Investorensicht die LEG und die an sie gestellte Erwartungshaltung umriss. Am Folgetag erfolgte darauf aufbauend eine umfassende Diskussion einzelner Ansatzpunkte und Aspekte der LEG-Strategie sowie ihrer Entwicklung.

SITZUNGEN DES GESAMTAUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2017 fand sich der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen.

Es wurden darüber hinaus zehn Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, die zuvor in den Aufsichtsratssitzungen eingehend erörtert wurden, aber zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht entscheidungsreif waren. Es bestand Einvernehmen im Aufsichtsrat, die entsprechenden Beschlüsse per Umlaufverfahren zu fassen.

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

T8 – Teilnahme Gremientermine Aufsichtsrat 2017

Aufsichtsratsmitglied	08.03.17	30.05.17	28.09.17	30.11.17
Michael Zimmer (Vorsitzender)	X	X	–	X
Stefan Jütte (stellv. Vorsitzender)	X	X	X	X
Dr. Johannes Ludewig	X	–	X	X
Dr. Jochen Scharpe	X	X	X	X
Dr. Claus Nolting	X	X	X	X
Natalie Hayday	X	X	X	X

X = Teilnahme, – = keine Teilnahme

In seiner Sitzung am 8. März 2017 stellte der Aufsichtsrat nach eingehender Prüfung und Erörterung auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2016 inklusive des Lageberichts sowie den Konzernabschluss 2016 inklusive Konzernlagebericht fest. Im Rahmen der Vorbereitung zur fünften ordentlichen Hauptversammlung benannte der Aufsichtsrat Herrn Stefan Jütte erneut zum stellvertretenden Versammlungsleiter im Verhinderungsfall des Aufsichtsratsvorsitzenden. Weiter befasste sich der Aufsichtsrat mit vorbereitenden Beschlussgegenständen und der Festlegung der Tagesordnung für die fünfte ordentliche Hauptversammlung, mit der Bestellung des Abschlussprüfers 2017 sowie konzerninternen Umstrukturierungen zur Stärkung der Basis des ausschüttungsfähigen Eigenkapitals der LEG Immobilien AG.

Der Aufsichtsrat verabschiedete den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016 an die Hauptversammlung; der Aufsichtsrat billigte den Geschäftsbericht 2016 inklusive des gemeinsamen Berichts von Vorstand und Aufsichtsrat zur Corporate Governance gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Der Aufsichtsrat erörterte die Zielerreichung 2016 des Vorstands hinsichtlich des Short Term Incentives und des Long Term Incentives. Die rechnerische Richtigkeit der Berechnungen wurde durch PwC für das Short Term Incentive bestätigt und durch versicherungsmathematische Gutachten für das Long Term Incentive Programm belegt. Die Tantiemeansprüche wurden zu 100% zzgl. Anrechnung eines vom Aufsichtsrat festgelegten diskretionären Faktors erreicht. Im Vergütungsbericht der LEG Immobilien AG wird hierzu ausführlich berichtet.

Weitere Schwerpunkte der Sitzung des Aufsichtsrates vom 8. März 2017 waren die Beschlussfassung zur Frauenquote im Aufsichtsrat und Vorstand, zur Anpassung der Geschäftsordnung des Vorstands hinsichtlich der Neufassung der Schwellenwerte der zustimmungspflichtigen Geschäfte, zur Fortschreibung des Verkaufsprogramms 2017, zur Fortschreibung der Treasury Policy sowie zu Portfolioankäufen. Bei der Neufassung der Geschäftsordnung des Vorstands hinsichtlich der Schwellenwerte der zustimmungspflichtigen Geschäfte wurde angemessen mit Blick auf das Größenwachstum der LEG-Immobilien-Gruppe angepasst. Eine weitere Anpassung erfolgte im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zum Commercial Paper Programm.

Schwerpunkte der Erörterung der Sitzung des Aufsichtsrates vom 30. Mai 2017 waren die ausführlichen Berichte aus den Ausschüssen, die Kenntnisnahme des Quartalsberichts Q1/2017, Informationen zu einem Ankaufsprojekt sowie die Kenntnisnahme von Berichten zu wesentlichen Projekten des Unternehmens. Die Berichte zu den wesentlichen Projekten des Unternehmens erfolgten zum Beispiel zu den geplanten Neubauprojekten der LEG-Gruppe und zum Sachstand des sich in Realisierung befindlichen Neubauprojektes „Münster-Weißenburg“. Der Aufsichtsrat nahm weiter den Bericht über die Verkehrssicherungspflicht im Geschäftsjahr 2016 zur Kenntnis.

In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 28. September 2017 waren die Schwerpunkte gebildet durch die Kenntnisnahme des Halbjahresberichts 2017 und des Aufsichtsrats-Reportings, die Beschlussfassung zu den Zielsetzungen und zum Kompetenzprofil für den Aufsichtsrat gemäß Deutscher Corporate Governance Kodex, Berichte aus den Ausschüssen, die Beschlussfassung zur Koordination der Vorbereitung der Prüfung des Nachhaltigkeitsberichtes 2017. Die Koordination der Prüfung für den Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat auf den Prüfungsausschuss delegiert. Weiter hat der Aufsichtsrat PwC mit der externen inhaltlichen Überprüfung des Nachhaltigkeitsberichtes beauftragt. Weiter besprach der Aufsichtsrat die Agenda für die geplante Strategieklausurtagung im November 2017 sowie die Kommunikationsstrategie der LEG-Gruppe.

In der letzten Sitzung des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2017 vom 30. November 2017 wurden schwerpunktmäßig der Quartalsbericht QIII/2017 und das Aufsichtsrats-Reporting sowie die Billigung der Wirtschaftsplanung für 2018 und die Kenntnisnahme der Wirtschaftsplanung der Jahre 2019 bis 2022, die zuvor intensiv im Prüfungsausschuss am 29. November 2017 diskutiert wurde, behandelt. Weiter stimmte der Aufsichtsrat der Abgabe der Entsprechenserklärung von Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 161 AktG zu.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat nach Vorbereitung durch das Präsidium im Rahmen eines Umlaufverfahrens im Dezember 2017 die Long Term Incentive-Ziele 2018 des Vorstands für den Performancezeitraum 1 (2018–2019), Performancezeitraum 2 (2018–2020) und Performancezeitraum 3 (2019–2022) beschlossen.

SITZUNGEN DER AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Präsidium

Mitglieder des Präsidiums sind der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zimmer, sein Stellvertreter, Herr Stefan Jütte, und Herr Dr. Johannes Ludewig. Herr Dr. Jochen Scharpe ist zum Vertretungsmitglied gewählt. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums. Das Präsidium tagte im Geschäftsjahr 2017 fünf Mal, davon einmal in Form einer Telefonkonferenz. Hinsichtlich der Anwesenheit der Mitglieder wird auf die tabellarische Übersicht verwiesen.

T9 – Teilnahme Gremientermine Präsidiumssitzungen 2017

Präsidiumsmitglied	20.02. 2017	03.05. 2017	21.08. 2017	29.08. 2017	30.11. 2017
Michael Zimmer (Vorsitzender)	X	X	X	X	X
Stefan Jütte (stellv. Vorsitzender)	X	X	X	X	X
Dr. Johannes Ludewig	X	X	X	X	X

X = Teilnahme

Das Präsidium hat sich im Rahmen seiner Sitzungen sowie im Wege von Umlaufverfahren intensiv mit den Ankäufen von Wohnportfolios, mit dem Projekt Neuorganisation Operations 2016+, der Finanzierungs- und Kommunikationsstrategie der LEG sowie dem Nachhaltigkeitsbericht 2017 beschäftigt. Das Präsidium sprach entsprechende Empfehlungen zu diesen einzelnen Sachverhalten an den Aufsichtsrat aus. Insgesamt handelt es sich um Ankäufe mit einem Gesamtvolumen von 3.491 Wohneinheiten. Ebenso fand im Präsidium die Beratung und Beschlussfassung zur Zielerreichung der Vorstandsmitglieder sowie sonstigen Vorstandsthemen (z.B. Gehaltsüberprüfung) statt.

Grundsätzlich behandelt das Präsidium die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt in seinen Sitzungen als festen Tagesordnungspunkt.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Der Nominierungsausschuss besteht aus den Mitgliedern des Präsidiums. Im Berichtsjahr 2017 fanden keine Sitzungen des Nominierungsausschusses statt.

Prüfungsausschuss

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

Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2017 vier Mal. Hinsichtlich der Anwesenheit der Mitglieder wird auf die tabellarische Übersicht verwiesen.

T10 – Teilnahme Gremientermine Prüfungsausschuss 2017

Prüfungsausschussmitglied	07.03.17	29.05.17	27.09.17	29.11.17
Stefan Jütte (Vorsitzender)	X	X	X	X
Dr. Jochen Scharpe (stellv. Vorsitzender)	X	X	X	X
Natalie Hayday	X	X	X	X

X = Teilnahme

Gegenstände der Prüfungsausschusssitzungen waren die ausführliche Erörterung des Jahresabschlusses und -berichtes inklusive des Lageberichtes 2016 (Einzelabschluss) und des Konzernabschlusses und -berichts inklusive des Konzernlageberichts 2016. Ebenfalls analysierte der Prüfungsausschuss die Berichte des Vorstands über die Quartalszahlen, die internen Kennzahlen („Kennzahlenbaum“), auch im Vergleich zur Peer-Group, und über die Finanzstruktur. Des Weiteren beschäftigte sich der Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen mit der Fortschreibung der Treasury Policy und des Verkaufsprogramms 2017. Weiter behandelte der Prüfungsausschuss unter anderem den Bericht des Vorstands nach § 107 Abs. 3 AktG, die Erweiterung der White List im Rahmen der Gesetzesänderung „Abschlussprüferverordnung“, die Fortschreibung der Revisionsplanung 2017, die Koordination und Vorbereitung des Nachhaltigkeitsberichtes 2017 und schwerpunktmäßig die Wirtschaftsplanung 2018–2022. Der Prüfungsausschuss beschäftigte sich regelmäßig auch mit den Risikoberichten und der Risikoinventur.

Im Rahmen des Umlaufverfahrens wurden vier Beschlüsse zur Beauftragung von PwC für die Erbringung von Leistungen im Zusammenhang mit der Berechnung der Zielerreichung (STI) des Vorstands, der Fortschreibung der Konzernwirtschaftsplanung 2017, der Mandatierung von PwC für die prüfungsbegleitende Beratung in 2017 sowie für die Erbringung von Leistungen im Zusammenhang mit der Implementierung von IFRS 16 im LEG-Konzern gefasst.

CORPORATE GOVERNANCE

Der Aufsichtsrat hat sich gemeinsam mit dem Vorstand im November 2017 mit der Fortschreibung der im Vorjahr abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG befasst und hat diese abgegeben. Die fortgeschriebene Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSPRÜFUNG

Den Jahresabschluss (Einzelabschluss) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 hat der Vorstand nach den Vorschriften des HGB und den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den gemäß § 315a HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 wurde PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) bestellt. PwC hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Geprüfter und testierter Jahresabschluss sowie Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 sind dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt worden. Der Aufsichtsrat hat unter Berücksichtigung des Berichts des Abschlussprüfers und des Berichts des Prüfungsausschussvorsitzenden über die Vorprüfung den Jahresabschluss geprüft. Dies gilt auch für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie für den Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung.

Die Vertreter des Abschlussprüfers erläuterten in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 7. März 2017 sowie in der Sitzung des Aufsichtsrats am 8. März 2017 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG haben sich in den Gremiensitzungen von den Vertretern des Abschlussprüfers zur Unabhängigkeit des Abschlussprüfers ausführen lassen und deren Unabhängigkeitsbericht zur Kenntnis genommen.

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

Am 8. März 2017 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2016 (Einzelabschluss) und Lagebericht der Gesellschaft und den Konzernabschluss und Konzernlagebericht 2016. Der Jahresabschluss 2016 ist damit festgestellt und der Konzernabschluss 2016 gebilligt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und dabei insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, die Finanzplanung und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schloss sich nach dieser Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an, 174.399.390,60 Euro als Dividende (2,76 Euro/Aktie) auszuschütten.

Der verbliebene Bilanzgewinn in Höhe von 18.596.351,90 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Aufsichtsrat stellte in seiner Sitzung am 7. März 2018 nach eingehender Prüfung und Erörterung auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2017 inklusive des Lageberichts fest und billigte den Konzernabschluss 2017 inklusive Konzernlagebericht.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Besetzung des Vorstands im Geschäftsjahr 2017 ist seit dem Börsengang in 2013 unverändert.

Der Aufsichtsrat dankt den Aktionären der LEG für ihr fortdauerndes und erneutes Vertrauen in das Unternehmen, welches sich in der positiven Resonanz des Kapitalmarkts auf die LEG-Strategie widerspiegelt. Für das überdurchschnittliche Engagement bei der Verfolgung der ambitionierten Ziele für das Berichtsjahr 2017, insbesondere vor dem Hintergrund der Umsetzung des Projekts Neuorganisation Operations 2016+, dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern der LEG.

Düsseldorf, 7. März 2018

Im Namen des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG

MICHAEL ZIMMER
Vorsitzender des Aufsichtsrats

CORPORATE GOVERNANCE

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

Im Folgenden berichtet der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat über die Corporate Governance in der LEG Immobilien AG. Weitere Informationen dazu enthält die Erklärung zur Unternehmensführung (Seite 97 des Geschäftsberichts); diese Informationen sind ebenfalls Bestandteil unserer Corporate Governance-Berichterstattung.

EINHALTUNG DER EMPFEHLUNGEN DES DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die LEG Immobilien AG entspricht den aktuell anwendbaren Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 („Kodex“).

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich eingehend mit der Erfüllung der Empfehlungen des Kodex befasst und im November 2017 eine Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 AktG abgegeben. Die im Geschäftsjahr 2017 abgegebene Entsprechenserklärung ist in der Erklärung zur Unternehmensführung (Seite 97 des Geschäftsberichts) abgedruckt.

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

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

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

ZIELE FÜR DIE ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen, die sämtlich als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt werden. Die Mandate der derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrats werden – mit Ausnahme des Mandats von Herrn Dr. Claus Nolting – turnusgemäß mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung enden, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 beschließt. Das Mandat von Herrn Dr. Claus Nolting endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt.

Der Aufsichtsrat hat am 23. April 2013, zuletzt modifiziert am 28. September 2017, gemäß Ziffer 5.4.1. Abs. 2 der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) für seine Zusammensetzung die folgenden Ziele benannt und in diesem Zusammenhang in der Aufsichtsratssitzung vom 28. September 2017 ein im Jahr 2017 erarbeitetes Kompetenzprofil verabschiedet, dessen Erfüllung als Ziel hinzugefügt wurde:

1. Erfüllung des Kompetenzprofils

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten Immobilienunternehmen mit Fokus auf Wohnimmobilien wahrzunehmen. Hierzu gehören insbesondere Kenntnisse der Immobilienbranche sowie allgemeine, an eine entsprechend verantwortungsvolle Position gestellte Anforderungen, wie Teamfähigkeit, Verantwortungs- und Nachhaltigkeitsbewusstsein und Integrität.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus spezielle Kompetenzfelder benannt, die vom Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit durch die Kompetenzschwerpunkte einzelner

Mitglieder für das Gesamtgremium Aufsichtsrat erfüllt werden. Diese speziellen Kompetenzen sind aus der Geschäftstätigkeit der LEG Immobilien AG als börsennotiertes Immobilienunternehmen abgeleitete fachliche Schwerpunktthemen. Ein Kompetenzschwerpunkt in diesen Themen wird insbesondere durch langjährige Erfahrung und besonderes Engagement in dem jeweiligen Fachbereich erworben und geht weit über allgemeine Kenntnisse und Fähigkeiten in diesen Bereichen hinaus.

Jedes spezielle Kompetenzfeld soll durch den spezifischen Kompetenzschwerpunkt zumindest eines Aufsichtsratsmitglieds abgedeckt sein. Zur Fruchtbarkeit spezifischen Know-hows sowie zur Ermöglichung effizienter Aufsichtsratsarbeit ist es hingegen nicht angestrebt, dass die Mehrheit der speziellen Kompetenzfelder durch die Kompetenzschwerpunkte eines jeden Aufsichtsratsmitglieds erfüllt werden.

Bei der Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats ist insbesondere darauf zu achten, dass in dem jeweiligen Ausschuss jederzeit eine dem Gegenstand des Ausschusses angemessene Spezialkompetenz vorhanden ist.

Zu den speziellen Kompetenzen, die von dem Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit erfüllt werden sollen, gehören eine besondere Expertise in den nachfolgenden Bereichen:

Unternehmensleitung

Als börsennotiertes, überwiegend von institutionellen Investoren gehaltenes Unternehmen ist die Gesellschaft der Steigerung des Unternehmenswertes durch Bedienung der Erwartungen der wesentlichen Stakeholder Aktionäre, Mieter und Mitarbeiter verpflichtet. Zur effizienten Steuerung und Optimierung dieser Anforderungen sind besondere Erfahrungen aus einer Tätigkeit in der Unternehmensleitung bzw. der Führung komplexer Organisationen erforderlich.

Wohnungswirtschaft

Die LEG Immobilien AG ist fokussiert auf die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Für eine qualifizierte Aufsicht und Beratung der Unternehmensleitung eines der größten Bestandhalter in Deutschland sind Kenntnisse zu den Spezifika der Bewirtschaftung großer Wohnportfolios unter Nutzung der mit der Wohnung verbundenen Wertschöpfungskette von hoher Bedeutung.

Immobilientransaktionen

Wachstum durch Ankäufe und Integration von Immobilienportfolios ist für uns ein bedeutender Eckpunkt der Unternehmensstrategie. Wertgenerierend ist ein solches Wachstum aber nur, wenn das Chancen-Risiko-Profil vor dem Hintergrund der Gegenleistung attraktiv ist. Zur Einschätzung und zur Bewertung entsprechender An- und Verkaufsoportunitäten sowie deren Strukturen sind vertiefte Erfahrungen bei Immobilientransaktionen hilfreich.

Banken- und Kapitalmarktfinanzierung

Vor dem Hintergrund der Wachstumsstrategie und langfristiger Liquiditätssicherung kommt der Finanzierung der Gesellschaft mit Eigen- und Fremdkapital hohe Bedeutung zu. Kapitaldisziplin und -effizienz sind Eckpfeiler der Unternehmensstrategie, verbunden mit einem defensiven Finanzierungsprofil. Um das umfangreiche Instrumentarium aus Kapitalmarktinstrumenten und Bankenfinanzierungen bestmöglich nutzen zu können, ist eine Banken- und Kapitalmarktfinanzierungsexpertise förderlich.

Finanzen

Effiziente Aufsicht erfordert vertiefte Kenntnisse in der Analyse von Finanzberichten und Controllingauswertungen. Die Fähigkeit, Risiken zu analysieren und zu hinterfragen, Sensibilität und Affinität für die Bedeutung von effektiven Compliance-Strukturen zu haben, kann durch entsprechende Erfahrung und gewonnene Erkenntnisse gewinnbringender eingesetzt werden.

Verwaltung und Regulierung

„Wohnen“ erfüllt ein Grundbedürfnis, die damit verbundene Verantwortung nimmt die LEG als großer Vermieter von Wohnraum ernst. Hierzu dient die LEG auch den Kommunen als Partner bei der Lösung von Wohnungsnot. Darüber hinaus unterliegt insbesondere die Gestaltung der Miethöhe regulatorischen Anforderungen, deren Veränderung kontinuierlich diskutiert wird. Die Kommunikation mit der öffentlichen Hand, ein Verständnis der jeweiligen Sichtweisen sowie die Analyse regulatorischer Entwicklungen ist daher von hoher Bedeutung.

2. Erfüllung der Anforderungen aus DCGK

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllen. Hierzu gehören insbesondere die Anforderungen hinsichtlich der Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder (Ziffer 5.4.2 Satz 3 DCGK: keine Organ- oder Beratungsfunktion bei wesentlichem Wettbewerber, Ziffer 5.4.4 DCGK: kein Vorstandsmitglied derselben börsennotierten Gesellschaft in den letzten zwei Jahren) und ihrer ausreichenden zeitlichen Verfügbarkeit (Ziffer 5.4.5 Satz 2 DCGK: insgesamt nicht mehr als drei Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften).

3. Unabhängigkeit

Mindestens 5 Mitglieder des Aufsichtsrats sollen unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 Satz 2 des DCGK sein, d.h. insbesondere in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur LEG Immobilien AG, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen stehen, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

4. Vielfalt und Beteiligung von Frauen

Bei der Auswahl der Kandidaten soll im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens im Aufsichtsrat auf eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen geachtet werden. Da die Geschäftstätigkeit der LEG Immobilien AG vornehmlich auf in Deutschland befindliche Wohnimmobilien konzentriert ist, ist es nach Auffassung des Aufsichtsrats dabei nicht erforderlich, dass dem Aufsichtsrat ein oder mehrere Mitglieder mit besonderer internationaler Erfahrung angehören. Gleichwohl begrüßt es der Aufsichtsrat, wenn ein Mitglied über einen internationalen Hintergrund verfügt.

Der Aufsichtsrat soll mit mindestens einer Frau besetzt sein.

5. Altersgrenze

Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.

6. Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat

Ein Aufsichtsratsmitglied gehört dem Aufsichtsrat in der Regel nicht länger als fünfzehn Jahre an (Erstbestellung plus zweimalige Wiederbestellung).

Stand der Umsetzung/Erfüllung der Zielsetzungen

Mit der derzeitigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats werden sämtliche Ziele erreicht. Insbesondere wird das gesetzte Kompetenzprofil erfüllt. Dies wird durch die nachstehende tabellarische Aufstellung und die Kurzlebensläufe veranschaulicht:

T11 – Erfüllung der Zielsetzungen

	Alter	Mitglied seit	Bestellt bis (HV)	Unabhängigkeit	Ausschussmitgliedschaft	
					Präsidium*	Prüfungsausschuss
Michael Zimmer (Vors.)	54	2013	2018	•	X	
Stefan Jütte (stellv. Vors.)	71	2013	2018	•	•	X
Natalie C. Hayday	41	2015	2018	•		•
Dr. Johannes Ludewig	72	2012	2018	•	•	
Dr. Claus Nolting	66	2016	2022	•		
Dr. Jochen Scharpe	58	2013	2018	•		•

* Besetzung des Nominierungsausschusses entspricht dem Präsidium.
X = Vorsitz
• = Mitglied/erfüllt

Michael Zimmer

Michael Zimmer hat 1995 die Corpus Sireo Unternehmensgruppe mitgegründet und als Vorsitzender der Geschäftsführung zu einem der größten Asset-Management-Unternehmen Deutschlands mit mehr als 500 Mitarbeitern und verwalteten Assets von ca. 17 Mrd. Euro aufgebaut. In den Jahren seiner Tätigkeit als Vorstandsvorsitzender der Immobiliengruppe hat Michael Zimmer Unternehmens- und Immobilientransaktionen im Gesamtwert von über 20 Mrd. Euro betreut. Hierzu gehören die Verwertung von ca. 11.000 Wohnungen der Deutschen Post AG und von 48.000 Wohnungen der ThyssenKrupp AG. In diesem Zusammenhang erwarb Michael Zimmer neben Expertenwissen in der Strukturierung und Finanzierung großer Immobilientransaktionen ebenfalls umfassende Kenntnisse im Umgang mit öffentlichen Stellen. In den Folgejahren veräußerte Michael Zimmer seine Geschäftsanteile schrittweise erfolgreich an ein Bankenconsortium, bevor er 2009 aus der Unternehmensleitung ausschied. Seine Kenntnisse und Erfahrungen bringt Michael Zimmer seit seinem Ausscheiden aus der Corpus Sireo Gruppe erfolgreich als Investor und Berater in zahlreichen, zumeist immobilienbezogenen, Transaktionen ein. Michael Zimmers philanthropisches Engagement wird in der Cornelius-Stiftung sichtbar, die Kinder suchtkranker Eltern unterstützt.

Stefan Jütte

Stefan Jütte blickt als langjähriges Vorstandsmitglied deutscher Großbanken auf mehr als 20-jährige Erfahrung in der verantwortlichen Führung von Banken zurück. Im Jahr 2000 wurde Stefan Jütte in den Vorstand der Deutschen Postbank AG berufen und übernahm dort im Juli 2009 den Vorstandsvorsitz, eine Position, die er bis zu seinem Ausscheiden aus dem Unternehmen im Juli 2012 bekleidete. Für die Deutsche Postbank AG war Herr Jütte unter anderem für das Firmenkundengeschäft und die gewerbliche Immobilienfinanzierung verantwortlich. Vor seinem Wechsel in den Vorstand der Deutschen Postbank AG war Stefan Jütte seit 1994 Vorstand und seit 1997 Sprecher des Vorstands der DSL Bank in Bonn und von 1990 zunächst stellvertretendes Vorstandsmitglied und ab 1992 bis 1994 Vorstand der Stadtsparkasse Münster/Westfalen. Stefan Jütte ist Mitglied des Aufsichtsrats der HSH Nordbank und bringt seine Expertise seit Ende 2012 dort auch als Vorsitzender des Risikoausschusses ein.

Natalie C. Hayday

Natalie C. Hayday hat ihr umfangreiches Fachwissen im Bereich Investmentbanking, Kapitalmarkt und Finanzen während ihrer Tätigkeit bei der UBS Warburg (Bereich Investment Banking der Corporate Advisory Group in New York, 1997 bis 1999) und GOLDMAN SACHS & CO erworben, wo sie zuletzt die Position Executive Director in der Abteilung Investment Banking in Frankfurt am Main innehatte. Von 2009 bis 2012 war Natalie C. Hayday für BIG tätig, zunächst als Beraterin für H.E. Scheikh H.A Al-Banawi (Chairman und CEO von BIG, Saudi-Arabien) und anschließend als Head of Business Development, Jeddah, Dubai und Frankfurt/Main. Seit 2013 nutzt Natalie C. Hayday ihre Erfahrung und ihre ausgewiesene Expertise als Beraterin, und dabei zunächst als selbständige Beraterin in den Bereichen Kapitalmarkt und Investor Relations, ab 2016 als Investment-Beraterin für die Obermark GmbH und seit 2018 als Geschäftsführerin der 7Square GmbH. Natalie C. Hayday ist Mitglied des Aufsichtsrats der JOST Werke AG.

Dr. Johannes Ludewig

Dr. Johannes Ludewig war viele Jahre in herausgehobenen Positionen im Bundesministerium für Wirtschaft tätig, dort zuletzt als Staatssekretär und Beauftragter der Bundesregierung für die neuen Bundesländer, sowie zuvor im Bundeskanzleramt als Leiter der Abteilung Wirtschaft, Finanzen und Koordinierung neue Bundesländer. In seiner Zeit als Vorstandsvorsitzender der Deutschen Bahn AG (1997 bis 1999) und als Exekutivdirektor der Gemeinschaft der Europäischen Bahnen und Infrastrukturgesellschaften (2002 bis 2011) erwarb er darüber hinaus wertvolle Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Unternehmensleitung und der staatlichen Regulierung in wichtigen Branchen. Seit 2006 kontrolliert Dr. Johannes Ludewig als Vorsitzender des Nationalen Normenkontrollrates die Angaben der Bundesministerien zu den Folgekosten gesetzlicher Regelungen und berät die Bundesregierung in den Bereichen Bürokratieabbau, Begrenzung gesetzlicher Folgekosten sowie Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung.

Dr. Claus Nolting

Dr. Claus Nolting war nach seinem juristischen Studium zunächst als Rechtsanwalt und anschließend von 1989 bis 2002 für den HYPOVEREINSBANK-Konzern tätig, wo er verschiedene Vorstandspositionen bekleidete (Mitglied des Vorstands Bayerische Vereinsbank, CEO Bayerische Handelsbank/HVB Real Estate, Mitglied des Vorstands Hypovereinsbank). Die während dieser Zeit erworbenen herausragenden Finanz-, Kapitalmarkt- und Immobilienkenntnisse konnte Dr. Claus Nolting während seiner anschließenden Tätigkeit als CEO bei der COREALCREDITBANK AG (früher Allgemeine Hypothekenbank Rheinboden) einbringen und weiter vertiefen. Seit 2015 setzt Dr. Claus Nolting seine Expertise als Senior Advisor für das Private Equity Unternehmen Lone Star Germany ein. Dr. Claus Nolting ist Mitglied in den Aufsichtsräten der IKB Deutsche Industriebank AG, der TLG Immobilien AG, der Trust Real Estate Invest Management GmbH sowie Aufsichtsratsvorsitzender der MHB Bank.

Dr. Jochen Scharpe

Dr. Jochen Scharpe war nach Studium der Betriebswirtschaftslehre und Promotion zunächst als Senior Manager bei der KPMG Peat Marwick GmbH, Abteilung Corporate Finance beschäftigt und hat dort seine weitreichenden Kenntnisse auf dem Gebiet Finanzen erworben. Seit 1996 ist er in herausgehobenen Leitungspositionen verschiedener Unternehmen der Immobilienwirtschaft tätig, und zwar als Geschäftsführer der Eisenbahnimmobilienmanagement GmbH (später Vivico GmbH, heute CALmmo Deutschland GmbH, 1996 bis 1999) und anschließend als Managing Director der Siemens Real Estate GmbH. Seine herausragenden Kenntnisse auf den Gebieten der Immobilienwirtschaft und -transaktion setzt Dr. Jochen Scharpe seit 2004 als geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH und der ReTurn Immobilien GmbH ein. Dr. Jochen Scharpe ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der FFIRE AG, Aufsichtsratsmitglied und Vorsitzender des Prüfungsausschusses der Instone Real Estate Group n.v. sowie Beiratsmitglied der Ista GmbH und der H&H Holding GmbH.

ANGABEN ZU EIGENGESCHÄFTEN VON FÜHRUNGSKRÄFTEN

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind gemäß Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung (MAR) verpflichtet, Geschäfte mit Aktien und Anleihen der LEG Immobilien AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich offenzulegen, soweit der Wert der von dem Mitglied oder von ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigten Geschäfte die Summe von 5.000 Euro erreicht oder übersteigt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden der LEG Immobilien AG vier entsprechende Geschäfte gemeldet, die ordnungsgemäß veröffentlicht wurden und auf der Website des Unternehmens unter www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/corporate-governance/directors-dealings/ abrufbar sind.

AKTIENPROGRAMME UND -BESITZ

Die LEG Immobilien AG hat derzeit keine Aktienoptionsprogramme aufgelegt und verfügt derzeit nicht über ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme. Zum 31. Dezember 2017 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats weniger als 1% der von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien.

TRANSPARENZ

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

COMPLIANCE-MANAGEMENT-SYSTEM

Compliance als Maßnahme zur Einhaltung von Recht, Gesetz und unternehmensinternen Richtlinien ist eine wesentliche Leitungs- und Überwachungsaufgabe. Die LEG Immobilien AG unterhält ein Compliance-Management-System und hat in diesem Zusammenhang u.a. einen Compliance-Beauftragten und als zusätzlichen Ansprechpartner einen erfahrenen externen Ombudsmann ernannt. Zur Darstellung des Compliance-Management-Systems wird auf Seite 42 des Geschäftsberichts verwiesen.

ERKLÄRUNG NACH § 289f HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB einschließlich der vorgenannten Erklärung gemäß § 161 AktG und der relevanten Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden, ist Bestandteil des Lageberichts. Auf Seite 97 des Lageberichts wird insoweit verwiesen.

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

COMPLIANCE

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

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

Personen, welche etwaige Compliance-Verstöße identifizieren, können sich an Vorgesetzte, den Compliance Officer oder auch den externen Ombudsmann wenden, der dem Hinweisgeber – im gegebenen rechtlichen Rahmen – Anonymität zusichern kann. Den Hinweisen wird nachgegangen und es werden, soweit angemessen, entsprechende Maßnahmen ergriffen.

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

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

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

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

EINZELABSCHLUSS LEG IMMOBILIEN AG

LEG IMMOBILIEN AG

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

Die Einzelgesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Mit Beantragung der Börsenzulassung im Dezember 2012 gilt die LEG Immobilien AG gemäß § 264d HGB als kapitalmarktorientiert und fällt unter den Geltungsbereich des § 267 Abs. 3 HGB.

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

HANDELSRECHTLICHER JAHRESABSCHLUSS 2017

Jahresüberschuss/ Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresüberschuss in Höhe von 2.741,2 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 13,6 Mio. Euro) ergibt sich im Wesentlichen aus der Aufdeckung der stillen Reserven durch die Sacheinlage der LEG NRW in die LEG Holding (2.767,3 Mio. Euro vor Ertragsteuern) zur Stärkung der Eigenkapitalbasis der LEG Immobilien AG.

Bereinigt um alle Sondereffekte 2017 ergäbe sich erwartungsgemäß ein leicht negativeres Jahresergebnis auf Vorjahresniveau.

Bilanz

Die Finanzanlagen haben sich um 3.658,0 Mio. Euro auf 4.747,8 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 1.089,8 Mio. Euro). Die Veränderungen bei den Finanzanlagen ergeben sich im Wesentlichen aus einer Sacheinlage der Anteile an der LEG NRW GmbH, LEG Recklinghausen 1 GmbH und LEG Recklinghausen 2 GmbH in die LEG Holding GmbH gegen Gewährung neuer Anteile sowie der Weiterreichung der Emissionserlöse der Unternehmens- und Wandelanleihe als Ausleihung an verbundene Unternehmen der LEG-Gruppe.

Die Forderungen werden vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (69,7 Mio. Euro) bestimmt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von 38,9 Mio. Euro (Vorjahr: 28,2 Mio. Euro) besteht im Wesentlichen aus einem Disagio, welcher aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Zeitwert bei Emission und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit der Wandelschuldverschreibungen resultiert.

Die Passivseite setzt sich aus dem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von 3.469,2 Mio. Euro, den Verbindlichkeiten in Höhe von 1.322,1 Mio. Euro, den passiven latenten Steuern in Höhe von 6,2 Mio. Euro und den Rückstellungen in Höhe von 65,9 Mio. Euro zusammen.

Das Eigenkapital der LEG Immobilien AG setzt sich zum 31. Dezember 2017 aus dem Gezeichneten Kapital in Höhe von 63,2 Mio. Euro, aus einer Kapitalrücklage in Höhe von 614,6 Mio. Euro, aus einer Gewinnrücklage von 1.402,3 Mio. Euro und dem Bilanzgewinn in Höhe von 1.389,2 Mio. Euro zusammen. Der Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG werden der Hauptversammlung 2018 vorschlagen, den nach Auszahlung der Dividende in Höhe von 3,04 Euro je dividendenberechtigten Stückaktie (entspricht 192,1 Mio. Euro) verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.197,1 Mio. Euro in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Am 1. September 2017 wurde eine weitere Wandelanleihe über 400,0 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis 1. September 2025 begeben. Neben den Wandelanleihen von jetzt insgesamt 700,0 Mio. Euro zum 31.12.2017, einer Unternehmensanleihe in Höhe von 500,0 Mio. Euro und einer Finanzierung über Commercial Paper (100,0 Mio. Euro) setzen sich die Verbindlichkeiten aus den sonstigen Verbindlichkeiten (22,0 Mio. Euro) und den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (0,1 Mio. Euro) zusammen.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von zwei Rückstellungen für Wandlungsrechte in Höhe von 60,8 Mio. Euro (Vorjahr: 45,6 Mio. Euro) geprägt.

T 12 – Bilanz Einzelabschluss

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Finanzanlagen	4.747,8	1.089,8	3.658
Forderungen	73,6	145,2	-71,6
Flüssige Mittel	3,1	3,6	-0,5
Rechnungsabgrenzungsposten	38,9	28,2	10,7
SUMME AKTIVA	4.863,4	1.266,8	3.596,6
Eigenkapital	3.469,2	902,5	2.566,7
Rückstellungen	65,9	50,2	15,7
Verbindlichkeiten	1.322,1	314,1	1.008,0
Passive latente Steuern	6,2	0,0	6,2
SUMME PASSIVA	4.863,4	1.266,8	3.596,6

Abschluss

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

KAPITEL

3

KONZERNLAGE-
BERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

47

Konzernstruktur und Rechtsform	47
Geschäftstätigkeit und Strategie	47
Konzernsteuerungssystem	49

WIRTSCHAFTSBERICHT

51

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	51
Wohnungsmarkt NRW	51
Transaktionsmarkt	53
Mitarbeiter	53
Laufende Geschäftstätigkeit	55
Finanzierung	57
Sozialcharta	59
Dividende	60
Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	61

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

72

Risiko- und Chancenbericht	72
Chancenberichterstattung	83
Prognosebericht	84

VERGÜTUNGSBERICHT

86

NICHTFINANZIELLE ERKLÄRUNG NACH § 315B HGB

96

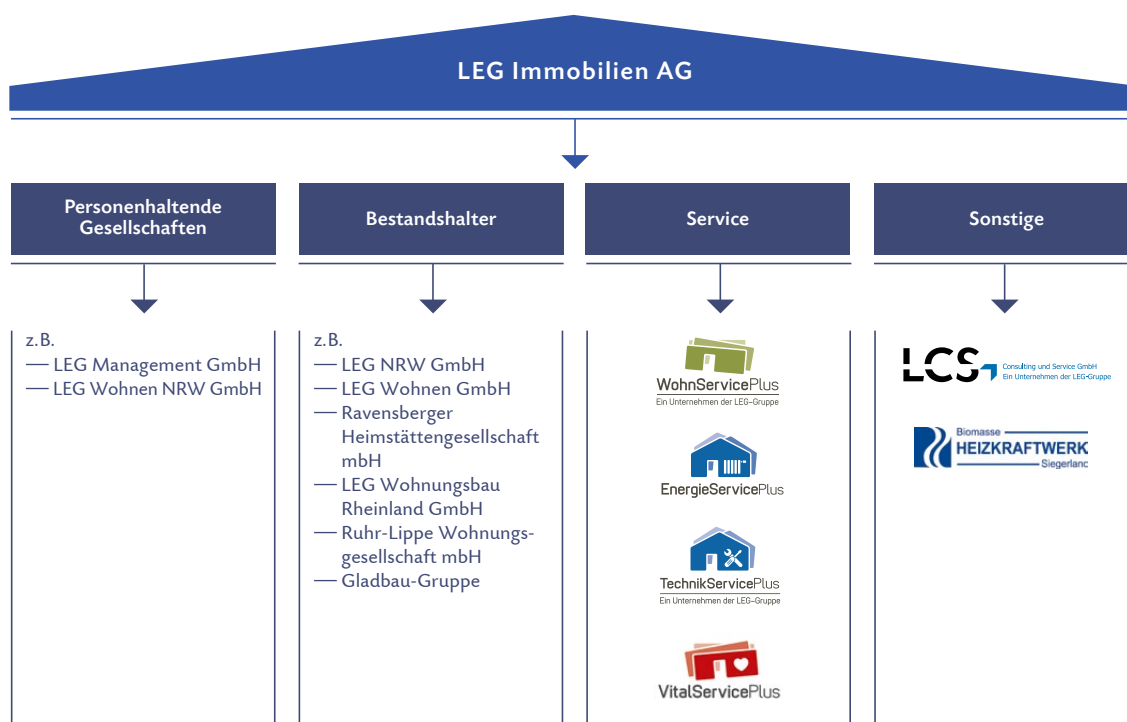
ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜH- RUNG NACH § 289F HGB UND § 315D HGB

97

ÜBERNAHME- RELEVANTE ANGABEN ZU § 315A HGB

101

G4 – Struktur der LEG-Gruppe



Zur Aufteilung der Vorstands-Ressorts siehe S. 182
 Zur Aufstellung des Anteilsbesitzes siehe S. 159

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KONZERNSTRUKTUR UND RECHTSFORM

Die LEG Immobilien AG ist in 2013 infolge einer Rechtsformumwandlung aus der LEG Immobilien GmbH entstanden. Die Konzernstruktur der LEG Immobilien AG ist in *Grafik G4* schematisch dargestellt.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND STRATEGIE

Mit einem Portfolio von rund 130.000 Wohnungen an 170 Standorten in Nordrhein-Westfalen ist die LEG Immobilien AG einer der führenden Bestandshalter von Wohnimmobilien in Deutschland und zugleich regionaler Marktführer in Nordrhein-Westfalen. Das Kerngeschäft der LEG besteht in der Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie im Ausbau des Portfolios durch wertsteigernde Akquisitionen. Das Geschäftsmodell wird durch die Entwicklung innovativer Services und die Erschließung neuer Ertragsmodelle gezielt ergänzt.

Dank der strategischen Konzentration auf das bezahlbare Segment in der Metropolregion NRW profitiert LEG im besonderen Maße von den positiven wirtschaftlichen und demografischen Rahmendaten dieser Region. NRW ist nicht nur das bevölkerungsreichste Bundesland und wirtschaftliche Schwergewicht Deutschlands, sondern auch eines der größten europäischen Ballungsgebiete und eine Kernregion für die Zuwanderung nach Deutschland. Hierdurch entsteht eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere seitens der stark wachsenden Anzahl der 1–2-Personen-Haushalte. Das Wohnungsangebot der LEG ist exakt auf diesen Bedarf zugeschnitten. Gleichzeitig erzielt LEG durch die regionale Fokussierung ihres Portfolios nachhaltige Wettbewerbsvorteile hinsichtlich der Immobilienbewirtschaftung, der operativen Effizienz und der Marktkennntnisse.

Das Geschäftsmodell der LEG ist auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet und verfolgt damit einen nachhaltig wertorientierten Ansatz, der die Interessen von Aktionären und Mietern in Einklang bringt. Hierzu zählt auch die kontinuierliche Verbesserung der internen Prozesse und Strukturen. Dabei setzt das Unternehmen auch gezielt auf die Vorteile, die sich aus der Digitalisierung ergeben.

Im Interesse aller Stakeholder werden das Geschäftsmodell der LEG und das weitere Wachstum des Unternehmens durch eine solide Bilanz sowie eine langfristig gesicherte, günstige Finanzierungsstruktur abgesichert. Ein niedriger LTV von 42,3%, eine durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen von 8,1 Jahren sowie durchschnittliche Finanzierungskosten von 1,74% sind Beleg für ein defensives Risikoprofil und schaffen eine starke Position am Finanzierungsmarkt.

Ein weiterer wesentlicher Erfolgsfaktor sind die Mitarbeiter des Unternehmens. LEG achtet daher darauf, ihre Attraktivität als Arbeitgeber zu sichern, um qualifizierte und motivierte Mitarbeiter zu halten und zu gewinnen.

Organisches Wachstum

LEG konnte mit ihrem Immobilienportfolio in den letzten Jahren kontinuierlich ein Mietwachstum (+2,7% pro Jahr seit 2012) oberhalb des Marktdurchschnitts erzielen. In 2017 lag das vergleichbare Mietwachstum bei 3,3%. Gleichzeitig blieb der Leerstand auf vergleichbarer Fläche auf einem niedrigen Niveau von zuletzt 2,8%. Diese Ergebnisse konnten auf Basis eines effizienten und gezielten Kapitaleinsatzes mit Investitionen von rund 22,4 Euro pro qm im Berichtsjahr erreicht werden und unterstreichen sowohl die Bewirtschaftungskompetenz der LEG als auch die Qualität des Portfolios und die Attraktivität der Märkte.

In den nächsten Jahren wird eine weitere positive Mietentwicklung erwartet, mit einer jährlichen Steigerung auf vergleichbarer Fläche von rund 3,0% bis 3,5%. Im frei finanzierten Bestand können Mieterhöhungen infolge von Mietspiegelanpassungen, bei der Neuvermietung und im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Seit Herbst 2017 werden die wertsteigernden Investitionen im Rahmen eines mehrjährigen erweiterten Modernisierungsprogramms verstärkt. Sie werden unter Berücksichtigung der spezifischen Marktgegebenheiten durchgeführt und unterliegen strengen Renditekriterien wie einem internen Zinsfuß von 6%. Im preisgebundenen Bestand können alle drei Jahre vor allem inflationäre Entwicklungen durch Anpassung der Kostenmieten an die Mieter weitergegeben werden. Ein positiver Effekt kann auch hier aus Modernisierungsmaßnahmen resultieren. Bei Teilen des geförderten Bestandes wird zudem in den kommenden Jahren die Mietpreisbindung auslaufen. Das bietet Spielraum für Mietanpassungen bei den teilweise deutlich unter dem Marktniveau liegenden Beständen.

LEG nutzt zudem selektive Wachstumschancen durch Neubau von Wohnimmobilien auf vorhandenen Grundstücken und innerhalb bereits bestehender LEG-Siedlungen. Seit Frühjahr 2018 werden erstmals 51 neu gebaute Wohnungen in Münster zur Miete angeboten. Insgesamt wurde ein Potenzial von 800 Wohneinheiten im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen identifiziert.

Externes Wachstum und Portfoliooptimierung

Durch Akquisitionen kann der LEG-Immobilienbestand in Abhängigkeit von der Marktsituation erweitert werden. Der Fokus für Ankäufe liegt auf den Kernregionen in NRW, wo aufgrund der vorhandenen starken Präsenz die höchsten Kostensynergien realisiert werden können. Die LEG verfolgt eine selektive, wertorientierte Akquisitionsstrategie, die sich an klaren Vorgaben hinsichtlich der Steigerung der operativen Margen, der FFO-Rendite sowie der Entwicklung des Nettovermögenswerts (NAV) orientiert. Auch in einem Umfeld, das aufgrund gestiegener Kaufpreisvorstellungen schwieriger geworden ist, hat LEG an ihren strengen Akquisitionskriterien und am Prinzip der Kapitaldisziplin festgehalten. Seit dem Börsengang im Jahr 2013 wurden Portfolios unterschiedlicher Größen mit insgesamt rund 45.000 Wohneinheiten zu attraktiven Renditen erworben. Durch eine schnelle und nachhaltige Integration können Skaleneffekte gehoben und die operativen Margen gesteigert werden. Dies gilt in besonderem Maße auch für Turnaround-Portfolios. Am Transaktionsmarkt ist LEG zudem ein gefragter Verhandlungspartner bei Sondersituationen. Hier kann LEG als Bieterin besondere Stärken geltend machen wie eine gute Reputation, die Gewährleistung der Transaktionsicherheit oder die Fähigkeit, Komplexität zu managen.

Im Rahmen der Portfolio-Optimierung nutzt LEG ein entsprechendes Marktumfeld, um Teilportfolios oder Einzelobjekte zu veräußern.

Ausbau der Mehrwertdienstleistungen

Die Kundenbasis von rund 350.000 Mietern ist auch die Grundlage für den Ausbau von Dienstleistungen. Mit innovativen Angeboten kann LEG dabei sowohl für Mieter als auch für Aktionäre Mehrwert schaffen. Durch die Kooperation mit Partnern wird das externe, fachspezifische Know-how mit der Bewirtschaftungskompetenz der LEG gebündelt und das Risiko minimiert. Bereits in 2014 hat LEG in Kooperation mit Unitymedia erfolgreich das Multimedia-Geschäft gestartet und bietet ihren Mietern seither ein deutlich verbessertes Produktangebot zu günstigen Tarifen. Im Januar 2016 hat die EnergieServicePlus, ein Joint Venture von LEG (51%) und Innogy, das operative Geschäft gestartet und die komplette energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien übernommen. Im Januar 2017 haben LEG und die B&O Service und Messtechnik AG den Geschäftsbetrieb der gemeinsamen Gesellschaft TSP – TechnikServicePlus (LEG 51% Anteil) für das Kleinreparaturmanagement aufgenommen. Seit

Dezember 2017 besteht die neue Gesellschaft vsp – VitalServicePlus, die LEG-Mietern künftig Dienstleistungen rund um die Geschäftsfelder Pflege, Sicherheit, Vitalität und Betreuung vermitteln soll. Neben der Erhöhung der Kundenzufriedenheit und -bindung liefern die Serviceaktivitäten insgesamt einen deutlich positiven Ergebnisbeitrag, der weiter wachsen soll. Vor diesem Hintergrund wird LEG auch zukünftig an der Entwicklung innovativer Angebote zu wohnungsnahen und -fernen Services arbeiten.

Innovation und Digitalisierung

LEG hat frühzeitig den Megatrend Digitalisierung erkannt und konnte ihre führende Position in diesem Bereich weiter festigen. Die Chancen für das Geschäftsmodell der LEG liegen vor allem in den Bereichen Prozesseffizienz, Gebäudetechnik, Mehrwertservices und Kundenansprache. Zahlreiche Maßnahmen befanden sich Ende des Geschäftsjahres 2017 in der Planungsphase oder waren bereits erfolgreich umgesetzt. Eine leistungsstarke IT-Plattform und kompetente IT-Spezialisten sind hierfür ebenso wesentliche Voraussetzungen wie die LEG-Unternehmenskultur, in der die Bereitschaft zu Innovation und ständiger Weiterentwicklung fest verankert ist.

Weitere Erhöhung der Profitabilität

Seit dem Börsengang hat LEG ihre Profitabilität kontinuierlich gesteigert. Auch in Zukunft soll das dynamische Mietwachstum in Verbindung mit einer hohen Kostendisziplin, Effizienzsteigerungsmaßnahmen, neuen renditestarken Geschäftsfeldern sowie einer günstigen Finanzierung zu einem überproportionalen Ergebniswachstum führen.

KONZERNSTEUERUNGSSYSTEM

Die strategische Weiterentwicklung 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 wesentlichem Instrument. Hierbei handelt es sich um einen integrierten Prozess. Das 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 sowie das Folgejahr in regelmäßigen Abständen auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung überarbeitet und aktualisiert. Gleichzeitig erfolgt eine enge Verzahnung von Planung und Forecast mit dem Risikomanagementsystem, so dass 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, Aufsichtsrat 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 nach Funktionsbereichen aufgebaut, um eine gezielte Steuerung einzelner Bereiche zu gewährleisten. Innerhalb der Funktionsbereiche 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. Im Gegensatz zum Jahresüberschuss wird der FFO nicht durch volatile Bewertungsergebnisse beeinflusst und ist damit aussagekräftiger im Hinblick auf den operativen Geschäftserfolg.

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

Darüber hinaus unterliegen auch Kennzahlen und Auswirkungen im Zusammenhang mit Investitionen und Akquisitionen einer besonderen Überwachung.

In regelmäßigen Abständen erfolgt ein Benchmarking mit wesentlichen Kennzahlen der Wettbewerber.

Im Funktionsbereich 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.

Im Funktionsbereich Verwaltungs- und andere Aufwendungen werden im Wesentlichen die Zentralbereiche, welche übergreifende Konzernfunktionen wahrnehmen, dargestellt. Mit den jeweiligen Cost-Center-Verantwortlichen werden hierzu detaillierte Budgets zu den einzelnen Kostenpositionen besprochen und vereinbart.

Einem regelmäßigen Monitoring unterliegen darüber hinaus unter anderem weitere 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. Der Zentralbereich Corporate Finance & Treasury, der die Steuerungsverantwortung hat, stellt 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.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren nach denen der Konzern gesteuert wird liegen nicht vor.

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Starker Aufschwung setzt sich fort

Die deutsche Wirtschaft war im Jahr 2017 weiterhin durch eine robuste Konjunktur und ein starkes Wachstum gekennzeichnet. Ein wesentlicher Treiber blieb der private Konsum, der durch die günstigen Entwicklungen des Arbeitsmarktes und der Einkommen gefördert wurde. Im Zuge des anhaltenden Aufschwungs der Weltwirtschaft, deren reales Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2017 um 3,5% zulegen, zogen zudem die deutschen Exporte in einem beschleunigten Tempo an. Die starke Binnennachfrage und der Außenhandel führten zu einer deutlichen Belebung der Investitionen, die außerdem von den anhaltend niedrigen Zinsen profitierten. Insgesamt konnte das BIP somit im Jahr 2017 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes einen Anstieg von 2,2% verzeichnen. Diese Entwicklung ist vergleichbar mit der des Euroraums, für den die EU Kommission einen BIP-Zuwachs von ebenfalls 2,2% errechnete. Die wesentlichen Treiber waren auch hier der private Konsum, der globale Aufschwung und ein deutlicher Anstieg der Investitionen.

Die sehr gute Konjunktur in Deutschland soll sich unter den bestehenden Rahmenbedingungen auch im laufenden Jahr fortsetzen. Nach Einschätzung der Bundesbank könnte das deutsche BIP daher in 2018 um 2,5% zulegen. Mittelfristig dürfte die Wachstumsdynamik durch die Knappheit der Arbeitskräfte und die bereits erreichte hohe Kapazitätsauslastung allerdings begrenzt werden. Für den Euroraum erwartet die EU-Kommission eine weiterhin starke Expansion in 2018, mit einer nur leicht nachgebenden Dynamik beim Beschäftigungsaufbau, den verfügbaren Einkommen und den Investitionen. Mit einer Zunahme des BIP um 2,1% in 2018 dürfte das Wachstum des Vorjahres daher nahezu fortgesetzt werden.

Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland sorgte für eine weitere Zunahme der Beschäftigung. Die Anzahl der Erwerbstätigen stieg nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2017 um 1,5% auf rund 44,3 Mio. Dies war die höchste Zunahme der letzten zehn Jahre. Negative demografische Effekte wurden dabei auch durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitnehmer ausgeglichen. Die Nettozuwanderung lag laut Projektion im Jahresgutachten des Sachverständigenrates in 2017 bei insgesamt 500.000 Personen bzw. 439.000 Personen im erwerbstätigen Alter, darunter lediglich 6.000 Flüchtlinge. Die Arbeitslosenquote in Deutschland hat sich entsprechend weiter verringert. Sie lag im Jahresdurchschnitt 2017 bei 5,7% und damit 40 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Für 2018 erwartet die Bundesbank einen weiteren Rückgang auf 5,3%. Auch in Nordrhein-Westfalen konnte die Arbeits-

losenquote in 2017 weiter gesenkt werden. Sie lag Ende Dezember 2017 bei 7,0%, nach 7,4% zum Vorjahresende.

Neben der Beschäftigungszunahme führten auch die Tarifanpassungen in 2017 zu einer Erhöhung der verfügbaren Einkommen. Die Tariflöhne stiegen um 2,3% und lagen damit das sechste Jahr in Folge oberhalb der Teuerungsrate. Gemessen am Verbraucherpreisindex (HVPI) erreichte diese 1,7% und lag damit – insbesondere aufgrund gestiegener Energiepreise – deutlich über dem Vorjahreswert von 0,4%. Für das Jahr 2018 wird ebenfalls ein Preisanstieg von 1,7% prognostiziert bei einer Tariflohnsteigerung von 2,4%.

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

WOHNUNGSMARKT NRW

Anhaltender Nachfragedruck lässt Mieten und Kaufpreise landesweit deutlich ansteigen

Der Wohnungsmarkt NRW weist weiterhin flächendeckend stark steigende Angebotsmieten und Immobilienpreise auf. Im Zeitraum Januar bis Dezember 2017 stiegen die Angebotsmieten laut empirica in allen 53 Städten und Kreisen gegenüber dem Vorjahreszeitraum an. Im Landesdurchschnitt erhöhte sich die Angebotsmiete von 6,43 Euro pro qm um 2,8% auf 6,61 Euro pro qm. Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen und insbesondere Mehrfamilienhäusern in NRW stiegen deutlich um durchschnittlich 8,0% bzw. 9,0% und spiegeln das anhaltend hohe Interesse von Privatpersonen sowie institutionellen Anlegern aus dem In- und Ausland an der Assetklasse Wohnimmobilien wider.

Die Nachfrage nach Wohnraum und somit die Attraktivität Nordrhein-Westfalens als Vermietermarkt nehmen stetig zu. Eine Fortsetzung der positiven Bevölkerungsentwicklung stärkt unverändert die weitere Nachfrage nach Wohnraum. Nach vorläufigen Angaben des IT.NRW erhöhte sich die Einwohnerzahl per 31.12.2016 um weitere rund 25.000 Personen auf rund 17,89 Millionen. Zwar hat der Zuzug von Flüchtlingen aus außereuropäischen Staaten seit Jahresbeginn 2016 deutlich nachgelassen, jedoch sind die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in NRW mit Zeitverzug – abhängig von der zunehmenden Anzahl abgeschlossener Asylverfahren – umso signifikanter.

Die Knappheit des Wohnungsangebotes in den Ballungsräumen zeigt sich auch darin, dass der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf seit 2015 entgegen

dem langjährigen Trend wieder rückläufig ist. Laut NRW Bank sind die Märkte derzeit so angespannt wie zuletzt Mitte der 1990er-Jahre.

Mietentwicklung

Die positive Entwicklung der Angebotsmieten in NRW setzte sich weiter fort. Mit Ausnahme der Städtereion Aachen, deren durchschnittliches Mietwachstum nach einem sehr starken Vorjahr stagnierte, wiesen alle kreisfreien Städte und Kreise höhere durchschnittliche Angebotsmieten (Medianwerte) gegenüber dem Vorjahr auf. Besonders stark stiegen die Angebotsmieten in Münster (+6,7%) und Köln (+5,8%) sowie an den B-Standorten Herne (+5,7%), Hamm (+5,3%) und Duisburg (+5,3%). Leichte Zuwächse (unter 2%) wurden von empirica für die Stadt Hagen (+1,5%) sowie den Kreis Olpe (+1,7%) und Euskirchen (+1,9%) festgestellt.

Die attraktivsten Wohnungsmarktregionen weisen überdurchschnittlich hohe Zuwächse auf: Während Düsseldorf mit 10,00 Euro pro qm (+3,0%) erstmals diese bedeutsame Preisgrenze überwinden konnte, erhöhten sich die Angebotsmieten in Köln, dem weiterhin teuersten Wohnungsmarkt in NRW, um 5,8% auf 10,58 Euro pro qm.

Mittlerweile profitieren auch die Wohnungsmärkte im nördlichen Ruhrgebiet von der positiven Preisentwicklung: die Städte Bottrop (+5,1%), Gelsenkirchen (+4,8%) und Herne (+5,7%) sowie der Kreis Recklinghausen (+5,2%) verzeichneten kräftige Zuwächse bei den durchschnittlichen Angebotsmieten. Auch jenseits der Ballungszentren und attraktiven Großstädte zeigte sich die Mietpreisentwicklung ausgesprochen positiv. So z.B. in Ostwestfalen, wo die Standorte Bielefeld (+4,3%) und Paderborn (+4,0%) signifikante Mietpreissteigerungen verzeichneten.

Mit nunmehr 4,68 Euro pro qm bleibt der Kreis Höxter der mit Abstand günstigste Landkreis und der einzige Wohnungsmarkt in NRW mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete unterhalb der 5-Euro-Marke.

Im Segment der preisgünstigen Mieten (unteres Quartil der Angebotsmieten) zeigt sich eine vergleichbare Entwicklung wie bei den Median-Angebotsmieten. Nahezu unveränderte Mietpreise im günstigen Segment verzeichnete die Städtereion Aachen (+0,2%). Ebenfalls nur geringe Zuwächse wurden in den Kreisen Minden-Lübbecke (+1,4%) und Euskirchen sowie Hagen (je +1,5%) erzielt. Die höchsten Steigerungen wurden in Westfalen erreicht – in Münster und Dortmund sowie im Kreis Warendorf erhöhten sich die durchschnittlichen Angebotsmieten im preisgünstigen Segment um jeweils über 5%. In Düsseldorf und Köln hingegen nahmen die preisgünstigen Mieten um 4,5% bzw. 3,0% zu.

Am Jahresende 2016 gab es in Nordrhein-Westfalen 559.500 preisgebundene Wohnungen. Damit hat sich die Zahl gegenüber dem Vorjahr um 16.400 Einheiten (-2,8%) verringert. Rund 467.400 Einheiten hiervon

sind Sozialmietwohnungen im Geschosswohnungsbau, 92.100 Wohnungen befinden sich im selbstgenutzten Wohneigentum. Bei einem Geschosswohnungsbestand von rund 4,9 Mio. in NRW sind nunmehr nur 9,6% aller Mietwohnungen preisgebunden. In Großstädten mit über 500.000 Einwohnern ist der Anteil preisgebundener Mietwohnungen mit Werten zwischen 5% und 10% besonders gering. Beispielfhaft hierfür sind die Metropolen Düsseldorf (5,7%) und Essen (7,5%).

Im Bereich der Baufertigstellungen hat sich der leicht negative Trend des Vorjahres wieder umgekehrt – die Fertigstellungszahl war die höchste der vergangenen zehn Jahre. So wurden im Jahr 2016 rund 47.200 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden neu errichtet – dies entspricht einem Anstieg gegenüber 2015 von 16%. Auch im Bereich der Geschosswohnungen mit 21.000 fertiggestellten Einheiten (+12,5%) hat die Bautätigkeit wieder merklich zugenommen. Das Angebot beschränkt sich bei den aktuellen Baukosten aber weiterhin weitgehend auf das obere Preissegment.

Leerstandsentwicklung

Die Wohnungsnachfrage in NRW wurde in den Vorjahren durch die Zuwanderung und die steigende Anzahl der 1–2 Personenhaushalte geprägt. Daneben sorgt auch der ausbildungs- und berufsbedingte Zuzug vor allem jüngerer Haushalte für eine erhöhte Nachfrage, insbesondere in den sogenannten Schwarmstädten. Dieser Trend führt zu einem verstärkten Nachfragedruck insbesondere im preisgünstigen Segment und damit zu einer weiteren Reduzierung der Leerstandsreserve. So weisen z.B. die Städte Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster sehr niedrige Leerstandsquoten auf. Insgesamt lag die durchschnittliche Leerstandsquote in NRW – bezogen auf den marktaktiven Leerstand (real vermietbare Wohnfläche) – laut CBRE-empirica Leerstandsindex 2015 bei 3,1% und damit exakt im Bundesdurchschnitt. Für die nachfolgenden Zeiträume waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes noch keine Daten verfügbar. Die LEG geht jedoch insbesondere in den Ballungszentren von einer weiter rückläufigen Tendenz aus.

Preise für Eigentumswohnungen in Wachstumszentren legen weiter deutlich zu – Düsseldorf und Köln nähern sich der 3.500 Euro-Grenze

Bedingt durch die weiterhin auf das hochpreisige Segment fokussierten Neubauaktivitäten sowie den anhaltenden Nachfragedruck stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in nahezu allen Wohnungsmarktregionen an. Mit nunmehr 3.317 Euro rangiert die Millionenmetropole Köln (+8,9%) weiterhin auf Platz 2 hinter Düsseldorf mit 3.449 Euro (+6,7%). Ebenfalls oberhalb der 3.000 Euro-Grenze liegen mittlerweile auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Münster (3.082 Euro bzw. +6,1%). Mit großem Abstand folgt Bonn, wo die Preise um 4,3% zulegen konnten (2.635 Euro). Die prozentual höchsten Zuwächse

(zwischen 14% und 15%) verzeichneten die Kreise Coesfeld, der Rhein-Erft-Kreis und der Kreis Gütersloh. Im preisgünstigen Segment (25-Perzentil) stiegen die durchschnittlichen Angebotspreise im Rhein-Erft-Kreis mit 21,9% am stärksten. Auch in Bottrop (+19,9%), im Kreis Olpe sowie in Düsseldorf verteuerten sich Eigentumswohnungen in diesem Segment deutlich.

Im Mehrfamilienhaussegment liegen die Top-4-Standorte Düsseldorf, Köln, Münster und Bonn relativ dicht beieinander. Im Median werden Angebotspreise zwischen 2.332 Euro je qm (Bonn) und 2.747 Euro je qm (Münster) aufgerufen. Während im Vorjahreszeitraum teils Zuwächse jenseits von 20% verzeichnet wurden, schwächte sich der Trend in 2017 etwas ab. Mit +9,3% erreichte Köln den höchsten Anstieg und belegt mit einem Durchschnittspreis von 2.691 Euro landesweit den zweiten Platz. Analog zum Angebotsmietniveau sind die Kaufpreise im Mehrfamilienhaussegment in den Kreisen Hochsauerland und Höxter sowie in den Ruhrstädten Hagen, Herne und Gelsenkirchen am niedrigsten (jeweils unter 800 Euro je qm). Mit Ausnahme des Hochsauerlandkreises (+1,8%) sind die Kaufpreise jedoch auch an diesen Wohnungsmärkten zweistellig gestiegen.

TRANSAKTIONSMARKT

Das hohe Interesse nationaler wie internationaler Investoren an deutschen Wohnimmobilien blieb im Geschäftsjahr 2017 ungebrochen. Mit Investitionen in Höhe von 15,2 Mrd. Euro in Wohnpakete und -anlagen ab 50 Wohneinheiten wurde das Transaktionsvolumen des Vorjahres gemäß den Angaben von CBRE nochmals um 11% übertroffen (Vorjahr: 13,7 Mrd. Euro). Ein wesentlicher Teil des Gesamtvolumens geht dabei auf Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich zurück. Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich aufgrund der Qualität seines Mietwohnungsbaus längst als Investmentmarkt etabliert und zieht daher auch verstärkt internationale Investoren an. Deren Anteil an den getätigten Abschlüssen stieg gegenüber dem Vorjahr weiter an und lag in 2017 bei 34% des Investitionsvolumens bzw. 5,2 Mrd. Euro.

Die Anzahl der registrierten Portfoliotransaktionen erhöhte sich zwar auf 303 – nach 272 im Vorjahr –, jedoch reduzierte sich die Anzahl der gehandelten Wohnungen deutlich um 20% auf rund 118.700 Einheiten, was die Angebotsknappheit im Markt widerspiegelt. Die gehandelte Wohnfläche verringerte sich um 17% auf 7,7 Mio. qm.

Rund 71% oder 10,8 Mrd. Euro des Transaktionsvolumens entfielen im Jahr 2017 auf Bestandsportfolios, gegenüber rund 75% oder 10,2 Mrd. Euro im Vorjahr. Das Angebot an Beständen bleibt somit weiterhin knapp. Eine deutliche Zunahme um über 25% verzeichneten hingegen Investments in Projektentwicklungen, die in 2017 rund 4,4 Mrd. Euro erreichten. Hieraus sowie aus dem verstärkten Handel mit hochpreisigen Portfolios resultierte ein starker Anstieg der Kaufpreise von durchschnittlich 92.810 Euro auf 128.100 Euro je Wohnung.

Pro qm erhöhten sich die Kaufpreise im Durchschnitt um 33% auf 1.980 Euro.

Nordrhein-Westfalen, der Kernmarkt der LEG, stellte nach Berlin den gefragtesten Investmentstandort für Transaktionen dar. Hier konnten die Transaktionsumsätze deutlich auf 3,0 Mrd. in 2017 bzw. ca. 35.000 Wohneinheiten erhöht werden (Vorjahr: 1,6 Mrd. Euro bzw. 18.000 Wohneinheiten). Die LEG konnte im Berichtsjahr ca. 3.500 Wohneinheiten erwerben, die zu knapp 70% in Wachstumsmärkten liegen.

Nach Einschätzung von CBRE könnte das Transaktionsvolumen in Deutschland auch im Jahr 2018 das relativ hohe Niveau des Jahres 2017 wieder erreichen. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt dürfte aufgrund der stabilen nationalen Wirtschaftslage einerseits sowie politischer Unsicherheiten im europäischen Ausland andererseits internationale Investoren weiterhin stark anziehen. Wegen der anhaltenden Nachfrage nach Wohnimmobilien und des Trends zu Investitionen in Projektentwicklungen ist mit einem weiteren Anstieg der Kaufpreise in Metropolen und Regionalzentren zu rechnen.

MITARBEITER

Die LEG bietet ihren Mitarbeitern „Mehr als ein Dach über dem Job“. Daher wurde auch im Geschäftsjahr 2017 eine Vielzahl an Aktivitäten in den Bereichen Aus- und Weiterbildung sowie Gesundheitsmanagement durchgeführt. Ein zentrales Anliegen ist dabei, jeden Mitarbeiter individuell zu fördern und eine attraktive, leistungsfördernde Kultur der Zusammenarbeit zu unterstützen. Leitbild hierfür sind die „Grundsätze der Führung und Zusammenarbeit“, die in 2017 erarbeitet und von allen Führungskräften und Mitarbeitern gemeinsam verabschiedet wurden.

Anzahl Mitarbeiter

Zum Jahresende 2017 beschäftigte die LEG 1.311 Mitarbeiter gegenüber 990 Mitarbeitern im Vorjahr. Der Anstieg ist auf die Gründung der neuen Servicegesellschaft TechnikServicePlus zurückzuführen, in der zum Bilanzstichtag 317 Mitarbeiter beschäftigt waren. Bereinigt um Vorstände, Geschäftsführung und Auszubildende betrug die Anzahl der Vollzeitbeschäftigten (full time equivalents, FTE) 1.144,7 (2016: 837,8 FTE). Die Anzahl der Auszubildenden erhöhte sich von 38 in 2016 auf 51 im Berichtsjahr.

Weiterbildung

Im Geschäftsjahr 2017 haben 520 LEG-Mitarbeiter mindestens einmal an Weiterbildungsveranstaltungen teilgenommen (ohne Berücksichtigung der Gesellschaft TechnikServicePlus). Bei insgesamt 1.610 Seminartagen hat jeder Mitarbeiter im Durchschnitt 1,6 Seminartage besucht. Die Qualifizierungskosten beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 662.182 Euro bzw. im Durchschnitt auf 666 Euro je Mitarbeiter. Der inhaltliche Schwerpunkt lag auf der Nachbereitung und Qualitätssicherung der LEG-Neuorganisation. Ein deutlicher Trend ist dabei die Nutzung interner Multiplikatoren zur Vermittlung LEG-spezifischer Themen.

Gesundheitsmanagement

Die LEG-Mitarbeiter werden durch das Betriebliche Gesundheitsmanagement mit einer Vielzahl von Programmen und Angeboten aktiv unterstützt. Fest etablierte Angebote wie die „Aktive Mittagspause“, frisches Obst in den Wintermonaten oder die jährlichen Firmenläufe bieten ein breites Spektrum für alle Interessen und Altersklassen. Kernelement des Gesundheitsmanagements ist der LEG-Familienservice mit vielfältigen Beratungs- und unterstützenden Dienstleistungen, z.B. in den Bereichen Kinderbetreuung und Home-/Eldercare sowie Beratungen in belastenden beruflichen oder privaten Lebenssituationen. Im ersten Quartal 2017 wurde zudem das Online-Programm „machtfit“ eingeführt: über eine digitale Plattform können Mitarbeiter Gesundheits- und Fitnesskurse buchen und sich über Trends in den Bereichen Fitness und Work-Life-Balance informieren und austauschen.

Ausbildung

51 Auszubildende absolvierten zum Jahresende 2017 in der LEG-Gruppe eine Ausbildung, vorwiegend zur/zum Immobilienkauffrau/-mann, darüber hinaus zum Fachinformatiker oder innerhalb der Servicegesellschaft TechnikServicePlus.

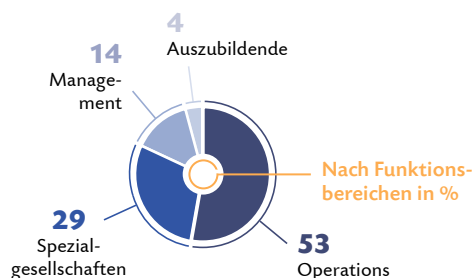
Neben einer intensiven Einführung in die unternehmerischen Arbeitsabläufe hat sich ein Patenmodell etabliert, das eine systematische Betreuung durch Auszubildende des höheren Ausbildungsjahres vorsieht. Zur gezielten Weiterbildung tragen auch Seminare und Workshops bei. Zudem werden die Auszubildenden bereits von Anfang an in interessante Projekte eingebunden. Alle Auszubildenden, die einen Übernahmewunsch geäußert hatten, konnten im Geschäftsjahr 2017 in ein Arbeitsverhältnis übernommen werden.

T13 – Mitarbeiter LEG zum 31.12.

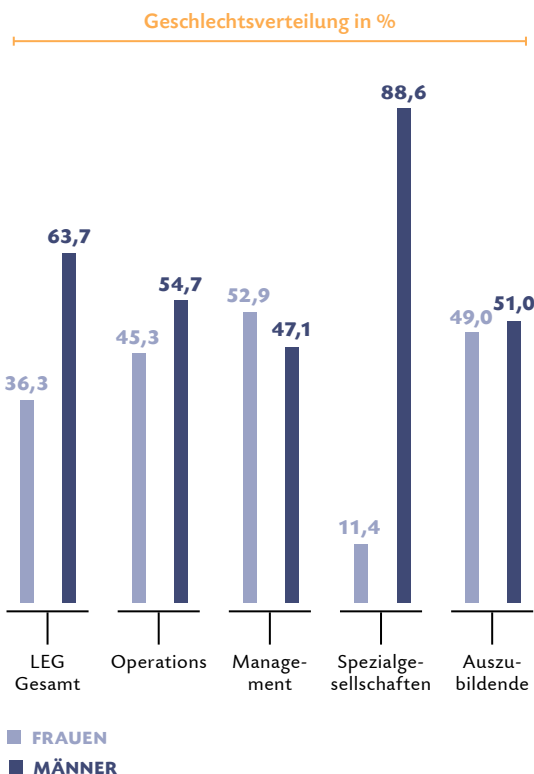
	2017	2016
ANZAHL	1.311	990
davon Männer in %	64	53
davon Frauen in %	36	47
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	1.145	838
Fluktuationsquote in % *	8,9	6,9
Krankenquote in % *	7,1	4,5
Altersdurchschnitt in Jahren *	45,3	45,3

* ohne Servicegesellschaft TechnikServicePlus

G5 – Aufgliederung der Mitarbeiter 1



G6 – Aufgliederung der Mitarbeiter 2



LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Der LEG-Konzern konnte auch im Geschäftsjahr 2017 seinen Wachstumskurs weiter fortsetzen. Wie in den Vorjahren war das Wachstum sowohl organisch getrieben als auch extern durch Zukäufe. Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Konzernsteuerung, der FFO I, konnte im Geschäftsjahr 2017 von 268,3 Mio. Euro um 10,1% auf 295,3 Mio. Euro gesteigert werden. Wesentliche Treiber für den Ergebnisanstieg waren eine über alle Teilmärkte positive organische Entwicklung der Bestandsmieten, die Effekte aus Akquisitionen, eine hohe Kostendisziplin bei den operativen und zentralen Verwaltungskosten sowie eine weitere Reduzierung der bereits sehr niedrigen durchschnittlichen Finanzierungskosten. Auch die miernahen Servicedienstleistungen, darunter die zum 01.01.2017 als Joint Venture gegründete Handwerker-gesellschaft (TechnikServicePlus GmbH) haben positiv zum FFO I-Wachstum beigetragen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 umfasst der Immobilienbestand der LEG Immobilien AG 130.085 Wohnungen, 1.256 Gewerbeeinheiten und 32.629 Garagen bzw. Stellplätze. In **Tabelle T14** sind die wesentlichen Bestandsdaten im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Die Veränderung des Wohnungsbestandes entstand vor allem aus dem Ankauf von vier Portfolios mit insgesamt 3.509 Wohneinheiten, deren Besitzübergang in 2017 erfolgte. Aus Verkäufen resultierten Abgänge von insgesamt ca. 1.889 Wohnungen, davon ca. 1.700 Einheiten, die bereits im Geschäftsjahr 2016 beurkundet worden waren. Bei den Verkäufen handelte es sich größtenteils um Teilbestände aus Ankäufen, die nicht in

die Portfoliostruktur der LEG passten, sowie in kleinerem Umfang um Restbestände aus der ehemaligen Mieterprivatisierung. Darüber hinaus hat sich der Bestand um 23 Einheiten verringert, z.B. aufgrund von Wohnungszusammenlegungen.

Die Ankaufportfolios, die im Geschäftsjahr 2017 in den LEG-Bestand übergingen, befinden sich in den Kernmärkten der LEG und bieten damit ein entsprechend hohes Synergiepotenzial. Neben der Realisierung von Kostensynergien durch Skaleneffekte ergibt sich ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial aus der Reduktion von Leerständen und der Anpassung der Mieten an das allgemeine Marktniveau.

Aufgrund von erprobten und standardisierten Integrationsprozessen konnten die in 2017 akquirierten Bestände schnell und erfolgreich in die skalierbaren Systeme und Abläufe des Konzerns übernommen werden, so dass sie anteilig bereits einen deutlichen Beitrag zur Steigerung des operativen Ergebnisses im Berichtsjahr leisteten. Hinzu kommt die zuvor bereits erwähnte Vollausswirkung der im Vorjahr unterjährig akquirierten Bestände.

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

Die durchschnittliche Miete des Wohnungsbestandes lag zum 31. Dezember 2017 bei 5,50 Euro je qm Wohnfläche. Die monatliche Miete je qm auf vergleichbarer Fläche, als wesentlicher Treiber des organischen Wachstums, konnte im Vergleich zum Vorjahr um +3,3% gesteigert werden. Im frei finanzierten Bereich konnte sogar ein

T14 – Entwicklung des Immobilienbestandes

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2017	31.12.2016 ¹	Veränderung	%
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	130.085	128.488	1.597	1,2
	Gewerbe	1.256	1.148	108	9,4
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	131.341	129.636	1.705	1,3
	Parken	32.629	31.640	989	3,1
	GESAMTSUMME	163.970	161.276	2.694	1,7
Vermietbare Fläche in qm	Wohnen	8.317.872	8.211.106	106.766	1,3
	Gewerbe	209.702	193.542	16.160	8,3
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	8.527.574	8.404.648	122.926	1,5
Ist-Miete in €/qm	Wohnen	5,50	5,28	0,22	4,2
	Wohnen (I-f-I)	5,46	5,29	0,17	3,3
	Gewerbe	7,41	7,18	0,23	3,2
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	5,55	5,32	0,22	4,2
Anzahl Leerstände	Wohnen	4.581	4.280	301	7,0
	Gewerbe	252	221	31	14,0
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	4.833	4.501	332	7,4
EPRA-Leerstand in %	Wohnen	3,5	3,2	0,2	7,7
	Wohnen (I-f-I)	2,8	3,0	-0,2	-6,1
	Gewerbe	10,9	12,1	-1,2	-9,8
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	3,5	3,5	0,0	-0,9

¹In den Zahlen enthalten sind 575 Wohnungen mit Abgangsdatum 31.12.2016.

Zuwachs von 4,1% verzeichnet werden. Zu dieser positiven Entwicklung haben alle Marktsegmente beigetragen. Die Miete der preisgebundenen Wohnungen, deren Anteil zum Jahresende noch ca. 27% vom Gesamtbestand ausmachte, stieg im Berichtsjahr auf vergleichbarer Fläche um 1,2% auf 4,74 Euro je qm.

Die im 4. Quartal 2016 durchgeführte Neuorganisation des operativen Bereiches hatte Auswirkungen auf die Vermietungsperformance des Geschäftsjahres 2017. Während die Leerstandszahlen aufgrund der Reorganisationen bis zur Jahresmitte temporär moderat angestiegen waren, konnte in der zweiten Jahreshälfte – nachdem sich die neuen Prozesse etabliert und eingespielt hatten – ein deutlicher Leerstandsabbau erzielt werden.

Ziel der erfolgreich abgeschlossenen Reorganisation ist es, die Effizienz des Unternehmens weiter zu erhöhen und zukünftig noch stärker und gezielter auf die Kundenbedürfnisse eingehen zu können. Neben einem Zentralen Kundenservice zur effizienten und standardisierten Bearbeitung von Kundenanfragen wurden dezentrale Vermietungs- und Kundenbetreuungsteams in acht Niederlassungen eingerichtet, die sich um die Belange der Bestandsmieter und um die Akquisition von Neukunden kümmern. Mit zunehmender Standardisierung der neuen Prozesse werden auch für die Folgejahre positive Auswirkungen auf das Vermietungsgeschäft erwartet.

Die EPRA-Leerstandsquote aller Wohneinheiten der LEG-Gruppe inklusive der angekauften Bestände lag zum Jahresende 2017 bei 3,5%. Auf vergleichbarer Fläche betrug die Leerstandsquote 2,8% und lag damit 0,2 Prozentpunkte unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Damit konnte das recht niedrige Leerstandsniveau weiter reduziert werden.

Neben der Optimierung der Aufbauorganisation und der internen Prozesse haben eine positive Marktentwicklung und individuelle Konzepte für Wirtschaftseinheiten mit höherem Leerstandsaufkommen zu den insgesamt guten Vermietungsergebnissen beigetragen.

Damit die LEG ihrem Anspruch als langfristig orientierter Bestandshalter gerecht wird und die Qualität der Wohnungen weiter gesteigert wird, hat der Konzern im zurückliegenden Geschäftsjahr gezielt und bedarfsorientiert in sein Portfolio investiert. Die Gesamtausgaben wurden gegenüber dem Vorjahr von 149,6 Mio. Euro um 25,3% auf 187,5 Mio. Euro nochmals gesteigert, wobei der Anteil der wertverbessernden und somit zu aktivierenden Maßnahmen bei ca. 61,6% lag (Vorjahr 51,8%). Die durchschnittlichen Investitionen je qm Wohn- und Nutzfläche beliefen sich auf 22,4 Euro. Damit wurden die Investitionen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 4,20 Euro je qm erhöht. Auch für die kommenden Jahre geht das Unternehmen von weiter steigenden Investitionen für die energetische Optimierung und Bestandsverbesserungen aus. Die Investitionen je qm sollen bis 2021 bei rund 30 Euro pro Jahr liegen.

Um die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und den Mietern über die reine Wohnungsvermietung hinaus attraktive Angebote machen zu können, hat die LEG auch im Geschäftsjahr 2017 ihr Angebot an mieternahen Servicedienstleistungen weiter ausgebaut: Mit dem Einstieg in das Kleinreparaturmanagement durch Gründung der TechnikServicePlus GmbH konnte sich die LEG Handwerker-Kapazitäten in einem ressourcenknappen Markt sichern und die Prozesse der Schadensfassung und -behebung weiter optimieren, wovon Mieter und Aktionäre gleichermaßen profitieren. Darüber hinaus wurde die Gründung einer weiteren Gesellschaft vorbereitet, die den Mietern zukünftig Dienstleistungen rund um die Themen Gesundheit und Sicherheit anbieten wird. Die EnergieServicePlus GmbH als Energie- und Wärmelieferant sowie die WohnServicePlus GmbH als Anbieter für Multimediasdienstleistungen sowie das Thema altengerechtes Wohnen runden das Spektrum an mieternahen Services ab. Diese Leistungen wirken sich bereits positiv auf die operativen Ergebniskennzahlen aus und haben darüber hinaus langfristig einen hohen Kundenbindungseffekt.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass sich auch im Geschäftsjahr 2017 das laufende, operative Geschäft positiv entwickelt hat. Vor dem Hintergrund der positiven Perspektive für das organische Mietwachstum, des Potenzials für weitere Prozessoptimierungen, der zusätzlichen Investitionen in den Bestand, des geplanten weiteren Ausbaus der Dienstleistungsaktivitäten und des hohen Synergiepotenzials von geplanten Akquisitionen in den Kernmärkten sieht sich der Konzern auch für die kommenden Jahre gut aufgestellt.

FINANZIERUNG

Diversifizierung des Finanzierungsportfolios

Im Geschäftsjahr 2017 konnte die LEG durch die erstmalige Ausgabe einer Benchmark-Anleihe (500 Mio. Euro) sowie die Auflage eines Commercial Paper Programms (500 Mio. Euro) ihr Finanzierungsportfolio weiter diversifizieren. Die Anleihe wurde im Januar 2017 mit einer Laufzeit von 7 Jahren (bis 2024) und einem Kupon von 1,25% p.a. erfolgreich im Markt platziert. Das Commercial Paper Programm dient insbesondere der kurzfristigen Zwischenfinanzierung von Portfolioankäufen und wurde im Geschäftsjahr 2017 in einem Volumen von bis zu 200 Mio. Euro in Anspruch genommen. Hierbei konnte die LEG vom aktuellen Niedrigzinsumfeld profitieren und eine sehr attraktive Verzinsung erreichen. Im September 2017 hat die LEG nach 2014 ihre zweite Wandelanleihe in einem Volumen von 400 Mio. Euro begeben. Der Kupon beträgt 0,875% p.a. bei einer Laufzeit von 8 Jahren (bis 2025) und einer Wandlungsprämie von 45%.

Mit den aus den Kapitalmarktinstrumenten zugeflossenen Mitteln wurden in 2017 insbesondere der Ankauf von Wohnungsbeständen langfristig finanziert und Förderdarlehen (ca. 280 Mio. Euro) sowie weitere Bankdarlehen (ca. 200 Mio. Euro) zurückgeführt.

Ausgewogene Finanzierungsstruktur

Von den gesamten Fremdkapitalverbindlichkeiten der LEG-Gruppe entfallen zum Stichtag etwa 64,3% auf Bankkredite, 6,1% auf Förderkredite der NRW.Bank sowie 29,5% auf Kapitalmarktmittel (Anleihe, Wandelanleihen, Commercial Papers). Die Kreditverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf 12 Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Neben dem Kriterium marktgerechter Konditionen ist auch die Diversifikation des Kreditportfolios wesentliches Kriterium bei der Auswahl der Finanzierungspartner. Entsprechend der Finanzierungsstrategie ist der maximale Anteil eines einzelnen Finanzierungsinstitutes am Gesamtkreditportfolio auf ca. 20% begrenzt, um eine zu hohe Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden. Der größte Gläubiger der LEG-Gruppe hat derzeit einen Anteil von etwa 16% am Kreditportfolio der Banken.

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 mit Bankpartnern werden auf der Basis von mittel- und langfristigen Vereinbarungen mit Kreditlaufzeiten von bis zu 12 Jahren kontrahiert. Die über den Kapitalmarkt erworbenen Mittel haben eine Laufzeit von bis zu 8 Jahren.

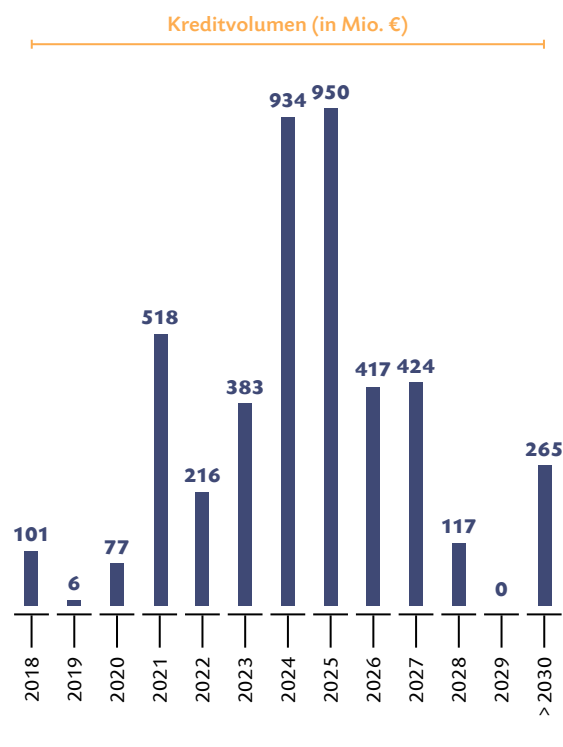
Über das gesamte Finanzierungsportfolio ergibt sich inklusive der langfristigen Förderkredite und der Kapitalmarktinstrumente eine durchschnittliche Laufzeit von etwa 8,1 Jahren. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 25% der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden.

Die Absicherung der Bankkredite erfolgt im Wesentlichen durch die dingliche Sicherung an den Beleihungsobjekten sowie weitere Sicherheiten, die im Rahmen von Immobilienportfoliokrediten üblicherweise gestellt werden. Bei den Kapitalmarktinstrumenten handelt es sich um unbesicherte und nicht nachrangige Finanzierungen.

Zinssicherung und durchschnittliche Finanzierungskosten

Die Finanzierungsvereinbarungen sind entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 91,5% über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Derivative Zinssicherungsinstrumente sind hierbei grundsätzlich an das jeweilige Kreditgrundgeschäft (Microhedge) 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 Förderdarlehen und Kapitalmarktmittel bei 1,74%.

G7 – Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios



Covenants

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

- Loan-to-Value (LTV) 60,0% – 82,5%
(Verhältnis Kreditbetrag zu Marktwert des Portfolios)
- Debt-Service-Coverage-Ratio (DSCR) 110% – 350%
(Verhältnis Nettomieterlöse nach Bewirtschaftung zu Kapitaldienst)
- Debt-to-Rent-Ratio (DRR) 750% – 1.330%
(Verhältnis Kreditbetrag zu Nettomieterlösen)

Des Weiteren sind vereinzelt in Kreditverträgen Auflagen zur Vermietung enthalten.

Im Zuge der erstmaligen Begebung einer Anleihe im Januar 2017 sind zudem nachfolgende Covenants für die unbesicherte Kapitalmarktfinanzierung vereinbart worden:

- Consolidated Net Financial Indebtedness to Total Assets max. 60%
(Verhältnis konsolidierte Nettofinanzverbindlichkeiten zu Summe der Aktiva)
- Secured Financial Indebtedness to Total Assets max. 45%
(Verhältnis besicherte Finanzverbindlichkeiten zu Summe der Aktiva)
- Unencumbered Assets to Unsecured Financial Indebtedness min. 125%
(Verhältnis unbelastetes Vermögen zu unbesicherte Finanzverbindlichkeiten)
- Consolidated Adjusted EBITDA to Net Cash Interest min. 180%
(Verhältnis konsolidiertes bereinigtes EBITDA zu zahlungswirksames Zinsergebnis)

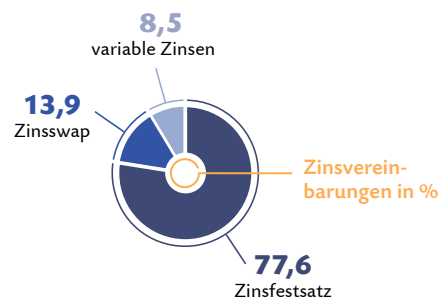
Im Rahmen der unternehmensweiten Risikosteuerung hat die LEG einen Prozess zur kontinuierlichen Überwachung zur Einhaltung der Covenants implementiert. Die Auflagen aus den Covenantvereinbarungen hat die LEG in vollem Umfang eingehalten. Verstöße hiergegen werden auch zukünftig nicht erwartet.

Bestätigung hoher Kreditqualität durch Unternehmensratings

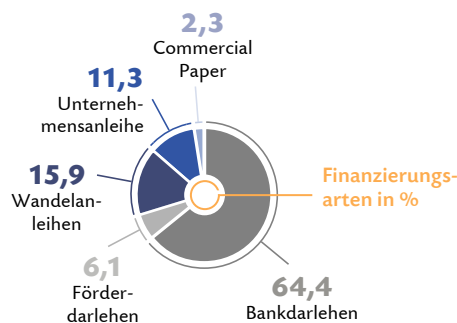
Die LEG verfügt seit 2015 über ein „Baa1“ Long-Term Issuer Rating, welches in 2017 erneut durch die Ratingagentur Moody's bestätigt wurde. Das Rating reflektiert dabei insbesondere die starke Marktposition, das führende Portfoliomanagement sowie die langfristig orientierte Finanzierungsstrategie der LEG Immobilien AG. Das Unternehmensrating ist eine wesentliche Grundlage zur weiteren Diversifizierung der Finanzierungsinstrumente der LEG.

Seit 2017 verfügt die LEG zusätzlich über ein „P-2“ Short-Term Issuer Rating, welches der Gesellschaft eine hohe Kreditwürdigkeit zur Ausgabe kurzfristiger Schuldverschreibungen auf Basis von Liquidität, verfügbaren Kreditlinien sowie eines ausgeglichenen Fälligkeitsprofils attestiert.

G8 – Zinssicherungsinstrumente



G9 – Finanzierungsquellen



SOZIALCHARTA

Die vollumfängliche Einhaltung der strafbewehrten Sozialcharta-Schutzbestimmungen ist für die LEG verpflichtend und wird von der LEG-Gruppe seit nunmehr neun Jahren erfolgreich ohne Beanstandungen umgesetzt.

Diese Sozialcharta wurde seinerzeit im Zusammenhang mit der Privatisierung der LEG-Gruppe an die Lancaster GmbH & Co. KG (der heutigen LEG Immobilien AG) mit weitreichenden und teilweise strafbewehrten Schutzbestimmungen vereinbart und endet am 28. August 2018. Die Schutzbestimmungen umfassen den Schutz von Mietern, Mitarbeitern und Beständen der gesamten LEG-Gruppe, wie sie zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sozialcharta bestand. Bis zum Auslaufen im Geschäftsjahr 2018 sind die strafbewehrten Sozialcharta-Schutzbestimmungen vollumfänglich einzuhalten.

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

Mieter-/Bestandsschutz

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

Arbeitnehmerschutz

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

Wirtschaftlichen Beschränkungen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen

Jährlich wird ein von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfter Bericht über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen im Zusammenhang mit der Sozialcharta erstellt, anhand dessen das heutige Verkehrsministerium des Landes Nordrhein-Westfalen die Einhaltung der Sozialcharta kontrolliert. Auch in der Prüfungsperiode 2016 wurde, analog zu den Vorjahren, die vollständige Einhaltung durch ein uneingeschränktes Prüfungsurteil der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestätigt.

Seitens der damaligen Veräußerer gab es bisher keine Beanstandungen. Der Sozialcharta-Bericht für das Geschäftsjahr 2017 wird im Geschäftsjahr 2018 erstellt.

Der Wortlaut der einzelnen Regelungen und Schutzbestimmungen ist auf der Homepage unter www.leg-wohnen.de nachzulesen.

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

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

Im Rahmen der Privatisierung des Bundeseisenbahnvermögens wurden für die GWN und die GEWG Sozialchartas mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart. Gemäß den Geschäftsanteilskauf- und -übernahmeverträgen der GWN- und GEWG-Anteile wurden mit den damaligen Käufern vorgenannte Sozialchartas verpflichtend abgeschlossen.

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

Die GWN wurde im Jahr 2001 von der LEG-Gruppe erworben. Die GEWG wurde im Oktober 2014 im Rahmen des Ankaufs der Vitus-Gruppe erworben.

Der Wohnungsbestand beider Gesellschaften dient nach wie vor vorrangig der Bereitstellung adäquaten und preisgünstigen Wohnraumes für Eisenbahner und ihre Familien. Diese Verpflichtungen werden nach wie vor eingehalten. Dies wird in einem Prüfbericht von einem Wirtschaftsprüfer ebenfalls jährlich testiert.

Ankauf von Beständen

Die LEG Wohnen Bocholt GmbH, eine 100% Tochter der LEG-Gruppe, hat mit Kaufvertrag vom 19. Oktober 2012 1.244 Wohnungen in Bocholt im Kreis Borken von der GAGFAH erworben. Dieser Bestand unterliegt dem Sozialchartaschutz der GAGFAH, der bis zum 3. Januar 2017 galt und strafbewehrt war; die LEG Wohnen Bocholt GmbH hat diesen Sozialchartaschutz vollumfänglich übernommen. Über qualifizierte Geschäftsprozesse wurde die Einhaltung sichergestellt.

Mieter-Stiftung

Die Gründung der Stiftung wurde im Kauf- und Übernahmevertrag vom 29. August 2008 im Rahmen der Privatisierung der LEG vereinbart. Seit nunmehr acht Jahren arbeitet die LEG NRW Mieter-Stiftung engagiert für wohltätige und gemeinnützige Zwecke.

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

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

Die Gründung der Stiftung, die mit einem Stiftungskapital von 5 Mio. Euro ausgestattet ist, hat die Bezirksregierung Düsseldorf am 30. Dezember 2009 staatlich anerkannt.

Dass für die LEG Immobilien AG das soziale Engagement der LEG NRW Mieter-Stiftung eine sehr hohe Bedeutung hat, zeigen die zahlreichen Projekte, welche auch in 2017 wieder aus dem Vermögen der Stiftung unterstützt wurden.

In 2017 wurden insgesamt 75 Projekte bzw. hilfsbedürftige Mieter mit einem Gesamtvolumen von 140.668,65 Euro gefördert. Von diesen Projekten/Förderungen hatten 35.668,65 Euro mildtätigen und 105.000,00 Euro gemeinnützigen Charakter.

DIVIDENDE

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

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Dividende von 3,04 Euro je Aktie vorschlagen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 65% des FFO I und einer Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs 2017 von 3,2%.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

Ertragslage

Aggregierte Gewinn- und Verlustrechnung

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

T15 – Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Q4 2017	Q4 2016	01.01. – 31.12.2017	01.01. – 31.12.2016
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	96,5	82,2	399,4	373,1
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-0,7	-1,4	7,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	555,7	607,2	1.036,8	616,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,1	-0,9	-2,3	-2,4
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,3	1,4	6,3	3,7
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-12,8	-12,2	-41,3	-78,2
Andere Erträge	0,9	9,8	1,4	16,4
OPERATIVES ERGEBNIS	641,0	686,8	1.398,9	936,8
Zinserträge	6,9	0,9	7,4	0,9
Zinsaufwendungen	-63,5	-87,6	-152,3	-177,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,4	0,0	4,1	2,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	0,4	0,3
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-75,0	48,3	-138,2	16,6
FINANZERGEBNIS	-130,2	-38,4	-278,6	-157,2
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	510,8	648,4	1.120,3	779,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-124,1	-155,5	-275,5	-200,4
PERIODENERGEBNIS	386,7	492,9	844,8	579,2

Das operative Ergebnis wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich gesteigert. Das bereinigte EBITDA, das unter anderem um den nicht zahlungswirksamen Ergebniseffekt aus der Portfoliobewertung adjustiert wird, stieg von 355,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 385,7 Mio. Euro. Die EBITDA-Marge konnte hierbei von 69,5% im Vorjahr auf 72,1% ausgeweitet werden.

Wesentliche Ergebnistreiber waren Erlössteigerungen aus Akquisitionen und organischen Mietsteigerungen sowie Umsetzung von Maßnahmen zur Steigerung der operativen Profitabilität.

Im Rahmen der Portfoliobewertungen wurde ein Gewinn von 1.036,8 Mio. Euro realisiert (Vorjahr: 616,6 Mio. Euro).

Die Entwicklung des Verwaltungsaufwands ist zum einen geprägt durch die Umsetzung von Effizienzsteigerungsmaßnahmen, die sich, trotz Wegfall eines positiven Einmaleffekts, in einem nur moderaten Anstieg der fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen von -32,1 Mio. Euro um 3,7% auf -33,3 Mio. Euro widerspiegeln.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Förderdarlehen in Höhe von rund 281 Mio. Euro vorzeitig zurückgeführt. Weiterhin wurden eine Unternehmensanleihe mit einem Nominalvolumen von 500 Mio. Euro sowie eine Wandelschuldverschreibung mit nominal 400 Mio. Euro platziert.

Die Aufwendungen für die durchgeführten Refinanzierungen belasten das Finanzergebnis mit -50,4 Mio. Euro, davon -41,0 Mio. Euro aus zusätzlicher Darlehensamortisation und -9,1 Mio. Euro Vorfälligkeitsentschädigungen und SWAP-Ablösegebühren (Vorjahr: -65,8 Mio. Euro).

Trotz eines um 8,6% höheren durchschnittlichen Finanzierungsvolumens konnte der zahlungswirksame Zinsaufwand im Jahresvergleich um 2,3 Mio. Euro oder 2,8% gesenkt werden.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr wird eine laufende Ertragsteuer von –8,2 Mio. Euro zugrunde gelegt (Vorjahr: –5,0 Mio. Euro).

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzt sich in 2017 wie folgt zusammen:

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokaltmieten im Berichtszeitraum um 23,0 Mio. Euro (4,5%) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 3,3% im Jahresvergleich zulegen.

Durch den Erwerb von 51% der Anteile an der Handwerker-gesellschaft TechnikServicePlus und der daraus folgenden Vollkonsolidierung zum 1. Januar 2017 erbringt die LEG-Gruppe nun einen wesentlichen Anteil der laufenden Instandhaltungsleistungen selbst. Hierdurch stiegen die Personal- und Sachaufwendungen um 19,8 Mio. Euro; gegenläufig sanken die Aufwendungen für fremdbezogene Instandhaltungsleistungen.

T 16 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	Q4 2017	Q4 2016	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016
Nettokaltmieten	136,3	130,4	534,7	511,7
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	0,3	–0,7	–2,8	–1,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	–16,2	–27,1	–51,2	–72,0
Personalaufwand	–15,8	–12,0	–55,8	–42,2
Wertberichtigung Mietforderungen	–1,8	–1,7	–7,2	–7,2
Abschreibungen	–1,6	–1,4	–6,1	–5,3
Sonstiges	–4,7	–5,3	–12,2	–10,3
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	96,5	82,2	399,4	373,1
NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)	70,8	63,0	74,7	72,9
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	2,1	1,8	3,4	2,7
Abschreibungen	1,6	1,4	6,1	5,3
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	100,2	85,4	408,9	381,1
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)	73,5	65,5	76,5	74,5

Unter Berücksichtigung des Effekts der selbst erbrachten Instandhaltungsleistungen entwickelten sich die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen mit einem Zuwachs von 2,0% unterproportional zur Nettokaltmiete.

Das bereinigte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg um 7,3% deutlich überproportional im Vergleich zur Mietentwicklung, so dass die Net Operating Income (NOI)-Marge im Geschäftsjahr 2017 entsprechend weiter ausgeweitet werden konnte.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse ins Verhältnis zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung auf Basis der Marktmieten zum aktuellen Abschlussstichtag setzt, liegt auf vergleichbarer Basis bei 2,8% zum 31. Dezember 2017.

T 17 – EPRA-Leerstandsquote

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	15,1	16,2
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	19,1	17,6
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	531,7	536,2
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	550,2	545,2
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – LIKE-FOR-LIKE (IN %)	2,8	3,0
EPRA-LEERSTANDSQUOTE – GESAMT (IN %)	3,5	3,2

Großprojekte und Maßnahmen zur Neuvermietung leerstehender Wohnungen bildeten im Berichtszeitraum einen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. Sie trugen so zum Anstieg der Gesamtinvestitionen um 37,9 Mio. Euro auf 187,5 Mio. Euro bei.

Von den Gesamtinvestitionen entfielen 2,6 Mio. Euro auf in 2017 neu akquirierte Bestände.

T 18 – Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

Mio. €	Q4 2017	Q4 2016	01.01. – 31.12.2017	01.01. – 31.12.2016
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	23,6	27,1	72,0	72,0
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	52,8	30,8	115,5	77,6
GESAMTINVESTITION	76,4	57,9	187,5	149,6
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,51	8,38	8,38	8,22
DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)	9,0	6,9	22,4	18,2
AKTIVIERUNGSQUOTE IN PROZENT	69,1	53,2	61,6	51,9

Im Geschäftsjahr 2017 hat die LEG-Gruppe durchschnittlich 22,4 Euro je qm investiert. Die Einhaltung der Sozialchartavorgaben bezüglich des Mindestinvestitionsvolumens von 12,50 Euro pro qm ist sichergestellt.

Im Geschäftsjahr 2018 wird insbesondere die Umsetzung des strategischen Investitionsprogramms ausgeweitet, wodurch sich die Gesamtinvestitionen um rund 80 Mio. Euro erhöhen werden. Es wird damit gerechnet, dass dies auch mit einer weiteren Erhöhung der durchschnittlichen Aktivierungsquote einhergehen wird.

Die EPRA-Kostenquote setzt die operativen sowie administrativen Aufwendungen in das Verhältnis zu den Brutto-Erlösen aus der Vermietungstätigkeit. Die sich daraus ergebende Kostenrelation dient dazu die Effizienz der Immobilienplattform zu bestimmen und deren Vergleichbarkeit innerhalb der Immobilienbranche zu gewährleisten. Einmal- und Sondereffekte werden definitionsgemäß nicht bereinigt. Es erfolgen Anpassungen um Erbbauzinsen und direkte Leerstandskosten sowie eine unternehmensspezifische Anpassung um das Ergebnis aus dem Multimediageschäft. Aus Transparenz- und Vergleichbarkeitsgründen wird eine weitere Anpassung um die Instandhaltungsaufwendungen des Geschäftsjahres vorgenommen, da die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen eines Immobilienunternehmens in hohem Maße abhängig ist von dem angewendeten Rechnungslegungsstandard sowie von der individuellen Instandhaltungsstrategie.

T 19 – EPRA-Kostenquote

Mio. €	2017	2016
Bereinigtes EBITDA	-385,7	-355,7
Mieteinnahmen	534,7	511,7
Aufwendungen für Instandhaltung	-51,2	-72,0
Bewirtschaftungskosten	97,8	84,0
Aufwendungen für Instandhaltung	51,2	72,0
Erbbauzinsen	-4,6	-4,3
EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	144,4	151,7
Direkte Leerstandskosten	-6,0	-6,3
EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	138,4	145,4
Mieteinnahmen	534,7	511,7
Erbbauzinsen	-4,6	-4,3
Bruttomieteinnahmen	530,1	507,4
EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	27,24%	29,90%
EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	26,11%	28,66%
Anpassung Instandhaltung	51,2	72,0
Angepasste EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	93,2	79,7
Angepasste EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	87,2	73,4
Angepasste EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	17,6%	15,7%
Angepasste EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	16,4%	14,5%

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich in 2017 wie folgt zusammen:

T20 – Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	Q4 2017	Q4 2016	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,0	22,8	66,5	159,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3,3	-23,2	-67,4	-150,3
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,3	-0,5	-1,1
ERGEBNIS AUS VERÄUßERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,4	-0,7	-1,4	7,6
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne (im Ergebnis aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten)	0,3	0,4	2,1	9,7
Gewinne aus dem Abgang übriges Nettovermögen (in andere Erträge enthalten)	-	1,4	-	7,8
VERKAUFSERGEBNIS BEREINIGT	-0,1	1,1	0,7	25,1

Gegenüber dem Vergleichszeitraum wurden im Berichtszeitraum -92,5 Mio. Euro niedrigere Erlöse aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt.

Die Erlöse aus Verkäufen betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2016 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert aufgewertet wurden.

Im zweiten Quartal 2017 wurde eine nachträgliche Kaufpreisanpassung in Höhe von -0,7 Mio. Euro für einen zum 31. Dezember 2016 abgegangenen Blockverkauf erfasst.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2017 1.036,8 Mio. Euro (2016: 616,6 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 12,4% (2016: 8,4%).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 31. Dezember 2017 inkl. Ankäufe bei 1.091 Euro/qm (31. Dezember 2016: 930 Euro/qm) sowie exkl. Ankäufe bei 1.077 Euro/qm. Inklusive Investitionen in Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen entwickelte sich der durchschnittliche Portfoliowert im Geschäftsjahr damit um 15,8% (2016: 10,2%).

Die Portfoliowertsteigerung resultiert zum überwiegenden Teil aus der positiven Entwicklung der Mieten. Hierbei wirkt sich im aktuellen Geschäftsjahr auch der Auslauf der Mietpreisbindungen von geförderten Beständen aus, für die am 30. November 2017 Förderdarlehen vorzeitig zurückgeführt wurden. Im Vergleich zur Entwicklung der Mieten trug die Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes in deutlich geringerem Ausmaß zur Wertentwicklung bei.

Die Berechnung der EPRA-Nettoanfangsrendite wird anhand der annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres dividiert durch den Bruttoverkehrswert des Wohnen-Immobilienportfolios durchgeführt. Die aufgestockte Nettoanfangsrendite („topped-up“) ergibt sich durch die Anpassung um Kosten für gewährte Vermietungsanreize.

T21 – EPRA-Nettoanfangsrendite

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.448,0	7.950,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	30,9	57,0
Verkehrswert des Wohn-Immobilienportfolios (netto)	9.478,9	8.007,9
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	934,3	789,2
Verkehrswert des Wohn-Immobilienportfolios (brutto)	10.413,2	8.797,1
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres (Nettokaltmieten)	520,9	497,5
Cash-Einnahmen aus Betriebs- und Heizkosten	260,2	246,3
Cash-Ausgaben aus Betriebs- und Heizkosten	-256,8	-250,2
Annualisierte Brutto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres (Nettokaltmieten)	524,3	493,6
Instandhaltungsaufwand	-50,7	-71,8
Leerstand und nicht umlagefähige Betriebskosten	-4,5	-3,7
Rechts- und Beratungskosten	-4,8	-3,4
Hausverwaltergebühren Wohnungseigentümergeinschaften	-0,4	-0,2
Annualisierte Objektaufwendungen	-60,4	-79,1
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres	463,9	414,5
Anpassungen für Vermietungsanreize	4,1	3,1
Aufgestockte („topped-up“) annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres	468,0	417,6
EPRA Netto-Anfangsrendite in %	4,45%	4,71%
Topped-up EPRA Netto-Anfangsrendite in %	4,49%	4,75%

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien setzte sich in 2017 wie folgt zusammen: *Tabelle T22*

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Development Sparte wurde in 2017 fortgesetzt. Der zum 31. Dezember 2017 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 3,6 Mio. Euro, davon 1,3 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Die Umsatzkosten in 2017 sind durch eine Rückstellungsaufhebung für ein abgeschlossenes Entwicklungsprojekt um 0,5 Mio. Euro entlastet. Weiterhin wurden die laufenden Kosten abermals verringert.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

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

Aufgrund der sehr guten Auftragslage und nochmals gesunkenen Rohstoffpreisen konnte das operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung im Geschäftsjahr deutlich gesteigert werden. *Tabelle T23*

T22 – Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	Q4 2017	Q4 2016	01.01. – 31.12.2017	01.01. – 31.12.2016
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	0,1	0,2	1,9
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-0,1	-0,2	-1,2
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,9	-2,3	-3,1
ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	-0,1	-0,9	-2,3	-2,4

T23 – Sonstige Leistungen

Mio. €	Q4 2017	Q4 2016	01.01. – 31.12.2017	01.01. – 31.12.2016
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,2	3,2	12,2	10,3
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,9	-1,8	-5,9	-6,6
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	1,3	1,4	6,3	3,7

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen: *Tabelle T24*

Die wesentlichen Treiber für den Rückgang der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 36,9 Mio. Euro war der Wegfall einmaliger Anschaffungsneben- und Integrationskosten für den Erwerb von Immobilienportfolios, was zu einem Rückgang der Projektkosten in Höhe von 35,8 Mio. Euro führte.

Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen steigen trotz Wegfall eines positiven Sondereffekts in Höhe von 0,5 Mio. Euro im Vorjahr nur moderat um 3,7% auf 33,3 Mio. Euro an.

Finanzergebnis

Die Bewertung der Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen ist der wesentliche Treiber des Rückgangs des Finanzergebnisses von –157,2 Mio. Euro auf –278,6 Mio. Euro. Gegenläufig wirkt die im Vorjahr durchgeführte Refinanzierung, die Emission einer Unternehmensanleihe in Höhe von 500 Mio. Euro am 23. Januar 2017 sowie die Begebung einer Wandelan-

leihe in Höhe von 400 Mio. Euro am 1. September 2017.

Tabelle T25

Vorfälligkeitsentschädigungen für die Ablösung fixer Darlehen (0,4 Mio. Euro) und die Ablösung von Zins-swaps (2017: 10,2 Mio. Euro; 2016: 4,9 Mio. Euro) führten zu Refinanzierungsausgaben von rund 11 Mio. Euro. Für 1,2 Mio. Euro der SWAP-Ablösegebühren war in Vorjahren bereits bilanziell Vorsorge getroffen worden.

Die vorzeitige Ablösung von Förderdarlehen im Geschäftsjahr 2017 führte zu einem zusätzlichen Aufwand aus Darlehensamortisation von –41,0 Mio. Euro (2016: –59,8 Mio. Euro).

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich auf 1,74% (2016: 2,05%) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 8,1 Jahren (2016: 11,05 Jahre).

Die Bewertung der Wandel- und Unternehmensanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten ist im Berichtszeitraum mit –8,3 Mio. Euro (Vorjahr: –6,6 Mio. Euro) im Zinsaufwand aus Darlehensamortisation enthalten.

T24 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	Q4 2017	Q4 2016	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–6,2	–5,4	–17,4	–52,6
Personalaufwand	–6,1	–5,6	–22,2	–21,6
Bezogene Leistungen	–0,3	–0,2	–1,1	–1,1
Abschreibungen	–0,2	–1,0	–0,6	–2,9
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	–12,8	–12,2	–41,3	–78,2
Abschreibungen	0,2	1,0	0,6	2,9
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	3,6	2,8	7,4	43,2
BEREINIGTE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	–9,0	–8,4	–33,3	–32,1

T25 – Finanzergebnis

Mio. €	Q4 2017	Q4 2016	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016
Zinserträge	6,9	0,9	7,4	0,9
Zinsaufwendungen	–63,5	–87,6	–152,3	–177,2
ZINSEERGNIS (NETTO)	–56,6	–86,7	–144,9	–176,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,4	0,0	4,1	2,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	0,4	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	–75,0	48,3	–138,2	16,6
FINANZERGNIS	–130,2	–38,4	–278,6	–157,2

Der zahlungswirksame Zinsaufwand sank aufgrund der weiteren Reduzierung der Zinskosten trotz eines Anstiegs des durchschnittlichen Nettofinanzschuldenbestands um 8,6% im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 Mio. Euro oder 2,8% auf 80,9 Mio. Euro.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte auch im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus den Wandschuldverschreibungen von –138,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 18,5 Mio. Euro).

Der Anstieg der Zinserträge ergibt sich im Wesentlichen aus der Folgebewertung der Verbindlichkeiten aus Anwartschaften von Geschäftsanteilen.

Höhere Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen sowie eine Beteiligungsveräußerung führen zu einem Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen um 1,9 Mio. Euro.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Zum 31. Dezember 2017 ergibt sich eine tatsächliche effektive Konzernsteuerquote von 24,6% (Vorjahr: 25,7%). Der Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von –200,4 Mio. Euro im Vorjahr auf –275,5 Mio. Euro im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen auf aus der Portfoliobewertung resultierende, höhere passive latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zurückzuführen.

Für das Geschäftsjahr 2017 ergibt sich ein Aufwand aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von –8,2 Mio. Euro. Im Vorjahr betrug die laufende Steuerbelastung –5,0 Mio. Euro. Die Verrechnung von Verlustvorträgen wirkt sich positiv auf den im Verhältnis zur Entwicklung des bereinigten EBITDA (Anstieg um 30,0 Mio. Euro) und zahlungswirksamen Zinsen (Rückgang um 2,3 Mio. Euro) vergleichsweise moderaten Anstieg der laufenden Ertragsteuern aus.

T26 – Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. €	Q4 2017	Q4 2016	01.01. – 31.12.2017	01.01. – 31.12.2016
Laufende Ertragsteuern	–3,2	–1,3	–8,2	–5,0
Latente Steuern	–121,0	–154,1	–267,3	–195,4
STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	–124,1	–155,5	–275,5	–200,4

Überleitung zum FFO

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

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

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

T27 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	Q4 2017	Q4 2016	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016
Nettokaltmieten	136,3	130,4	534,7	511,7
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	0,3	-0,7	-2,8	-1,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-16,2	-27,1	-51,2	-72,0
Personal	-15,8	-12,0	-55,8	-42,2
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,8	-1,7	-7,2	-7,2
Sonstiges	-4,7	-5,3	-12,2	-10,3
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	2,1	1,8	3,4	2,7
LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	100,2	85,4	408,9	381,1
LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	2,0	2,0	8,7	6,0
Personal	-6,0	-5,6	-22,2	-21,6
Sachaufwand	-6,6	-5,6	-18,5	-53,7
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	3,6	2,8	7,4	43,2
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-9,0	-8,4	-33,3	-32,1
Andere Erträge	1,0	0,5	1,4	0,7
BEREINIGTES EBITDA	94,2	79,5	385,7	355,7
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-20,4	-20,9	-80,9	-83,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-3,4	-0,8	-6,4	-3,9
FFO I (VOR BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	70,4	57,8	298,4	268,6
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-1,4	-0,1	-3,1	-0,3
FFO I (NACH BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)	69,0	57,7	295,3	268,3
Verkaufsergebnis bereinigt	-0,4	1,1	0,6	25,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie periodenfremde Ertragsteuern	0,3	-0,5	-1,8	-1,1
FFO II (INKL. VERÄUßERUNG VON ALS FINANZ-INVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	68,9	58,3	294,1	292,3
CAPEX	-52,8	-30,7	-115,5	-77,5
CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)	16,2	27,0	179,8	190,8

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 295,3 Mio. Euro um 10,1% höher als im Vorjahr (268,3 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert aus den positiven Effekten der Steigerung der Mieterlöse in Verbindung mit der Ausweitung der EBITDA-Marge von 69,5% im Vorjahr auf 72,1% sowie den rückläufigen Zinsaufwendungen.

Die infolge der Refinanzierungen gesunkene Durchschnittsverzinsung zeigt sich auch im Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 427% im Vergleichszeitraum auf 477% im Berichtszeitraum.

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz

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

T28 – Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.460,7	7.954,9
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	27,3
Anderer langfristige Vermögenswerte	172,3	182,3
Langfristige Vermögenswerte	9.633,0	8.164,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	63,7	47,7
Flüssige Mittel	285,4	166,7
Kurzfristige Vermögenswerte	349,1	214,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	30,9	57,0
SUMME AKTIVA	10.013,0	8.435,9
Eigenkapital	4.112,4	3.436,7
Finanzschulden (langfristig)	3.821,4	3.222,3
Anderer langfristige Schulden	1.158,8	870,3
Langfristiges Fremdkapital	4.980,2	4.092,6
Finanzschulden (kurzfristig)	478,2	552,0
Anderer kurzfristige Schulden	442,2	354,6
Kurzfristiges Fremdkapital	920,4	906,6
SUMME PASSIVA	10.013,0	8.435,9

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen aufgrund von Ankäufen (396,8 Mio. Euro), des Bewertungsergebnisses (1.036,8 Mio. Euro), von wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen (115,5 Mio. Euro) sowie gegenläufig der Verkäufe (–41,0 Mio. Euro, davon 30,9 Mio. Euro mit geplantem wirtschaftlichem Übergang nach dem 31. Dezember 2017) um 1.505,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr an. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 94,5%.

Aus dem Erwerb von 51% der Anteile an der Handwerker-Gesellschaft TechnikServicePlus zum 1. Januar 2017 resultierte ein Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 8,9 Mio. Euro (ausgewiesen unter andere langfristige Vermögenswerte). Zum 31. Dezember 2016 war für diesen Ankauf die bereits geleistete Kaufpreiszahlung in Höhe von 9,2 Mio. Euro in den anderen langfristigen Vermögenswerten angesetzt.

Für einen Immobilienverkauf mit wirtschaftlichem Übergang in 2016 wurde ein geringer Teil des Kaufpreises (4,1 Mio. Euro) gestundet. Dieser in 2018 fällige Betrag wurde zum 31. Dezember 2017 von den anderen langfristigen in die anderen kurzfristigen Vermögenswerte umgliedert.

Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten erhöhten sich um 2,4 Mio. Euro. Die Mietforderungen erhöhten sich im Jahresvergleich um netto 1,8 Mio. Euro.

Das Eigenkapital stieg aufgrund des Periodenergebnisses (844,8 Mio. Euro) sowie der im sonstigen Ergebnis („Other comprehensive income“ – OCI) ausgewiesenen Gewinnen aus der Neubewertung von Pensionen und Derivaten (19,4 Mio. Euro). Es wurde eine Dividende in Höhe von –174,4 Mio. Euro an die Aktionäre der LEG Immobilien AG ausgeschüttet. Für Garantiedividendenzusagen gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern wurde eine Verbindlichkeit in Höhe von –14,4 Mio. Euro erfolgsneutral im auf die Aktionäre der LEG Immobilien AG entfallenden Eigenkapital erfasst.

Die langfristigen Finanzschulden stiegen – im Wesentlichen aufgrund der Umfinanzierungen – um 599,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr an; gegenläufig sanken die kurzfristigen Finanzschulden um 73,8 Mio. Euro.

Passive latente Steuern (ausgewiesen in andere langfristige Schulden) stiegen – insbesondere aufgrund des Ergebnisses aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – um 267,1 Mio. Euro auf 855,2 Mio. Euro.

Im Rahmen der weiteren Restrukturierung der Finanzierung wurden am 28. Februar 2017 Förderdarlehen in Höhe von 182 Mio. Euro sowie am 30. November 2017 Förderdarlehen in Höhe von 99 Mio. Euro vorzeitig abgelöst. Die vorzeitige Ablösung von rund 182 Mio. Euro am 28. Februar 2017 führte zu einem zusätzlichen Aufwand aus Darlehensamortisation in Höhe von 59,8 Mio. Euro, der aufgrund des Erkenntniszeitpunkts bereits in 2016 erfasst wurde.

Durch die vorzeitigen Rückführungen am 30. November 2017 entstanden im Geschäftsjahr 2017 weitere 41,0 Mio. Euro Aufwendungen aus sondertilgungsinduzierter Darlehensamortisation.

Im Anstieg der anderen kurzfristigen Schulden um 87,6 Mio. Euro wirkt sich insbesondere die Neubewertung der Derivate der in 2014 ausgegebenen Wandelanleihe (Anstieg um 105,6 Mio. Euro) sowie die Zahlung der letzten Rate der EK-02-Steuerschuld (Rückgang um 9,3 Mio. Euro) aus.

Net Asset Value (NAV)

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

Die LEG-Gruppe weist zum 31. Dezember 2017 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 5.246,5 Mio. Euro aus (31. Dezember 2016: 4.205,4 Mio. Euro). Effekte aus

der möglichen Ausübung von Wandlungs- oder anderen Rechten am Eigenkapital werden durch eine zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 5.753,0 Mio. Euro, bzw. 83,81 Euro je Aktie (31. Dezember 2016: 4.597,2 Mio. Euro, bzw. 67,15 Euro je Aktie).

T29 – EPRA-NAV

Mio. €	31.12.2017 unverwässert	31.12.2017 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2017 verwässert	31.12.2016 unverwässert	31.12.2016 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2016 verwässert
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	4.087,4	–	4.087,4	3.414,5	–	3.414,5
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	25,0	–	25,0	22,2	–	22,2
EIGENKAPITAL	4.112,4	–	4.112,4	3.436,7	–	3.436,7
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	559,2	559,2	–	435,6	435,6
NAV	4.087,4	559,2	4.646,6	3.414,5	435,6	3.850,1
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	259,8	–	259,8	146,7	–	146,7
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	12,7	–	12,7	20,0	–	20,0
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	918,7	–	918,7	656,3	–	656,3
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–32,1	–	–32,1	–32,1	–	–32,1
EPRA-NAV	5.246,5	559,2	5.805,7	4.205,4	435,6	4.641,0
ANZAHL STAMMAKTIE	63.188.185	5.455.398	68.643.583	63.188.185	5.277.973	68.466.158
EPRA-NAV PRO AKTIE	83,03	–	84,58	66,55	–	67,79
EPRA-NAV	5.246,5	559,2	5.805,7	4.205,4	435,6	4.641,0
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	52,7	–	52,7	43,8	–	43,8
ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMENWERT)	5.193,8	559,2	5.753,0	4.161,6	435,6	4.597,2
ANZAHL STAMMAKTIE	63.188.185	5.455.398	68.643.583	63.188.185	5.277.973	68.466.158
ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE	82,20	–	83,81	65,86	–	67,15
EPRA-NAV	5.246,5	559,2	5.805,7	4.205,4	435,6	4.641,0
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–259,8	–	–259,8	–146,7	–	–146,7
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–12,7	–	–12,7	–20,0	–	–20,0
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–918,7	–	–918,7	–656,3	–	–656,3
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	32,1	–	32,1	32,1	–	32,1
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–286,6	–	–286,6	–312,2	–	–312,2
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	74,8	–	74,8	196,5	–	196,5
EPRA-NNNAV	3.875,6	559,2	4.434,8	3.298,8	435,6	3.734,4
ANZAHL STAMMAKTIE	63.188.185	5.455.398	68.643.583	63.188.185	5.277.973	68.466.158
EPRA-NNNAV pro Aktie	61,33	–	64,61	52,21	–	54,54

Loan to Value Ratio (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Berichtszeitraum insbesondere aufgrund der Portfoliobewertung gesunken.

Es ergibt sich ein Loan to Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 42,3% (31. Dezember 2016: 44,9%).

T30 – Loan to Value Ratio

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Finanzschulden	4.299,6	3.774,3
Abzüglich flüssige Mittel	285,4	166,7
NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN	4.014,2	3.607,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.460,7	7.954,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	30,9	57,0
Vorauszahlungen auf als Finanz- investition gehaltene Immobilien	–	27,3
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	2,0	–
IMMOBILIENVERMÖGEN	9.493,6	8.039,2
LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %	42,3	44,9

Finanzlage

Finanzierungsstruktur

Es wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 844,8 Mio. Euro (Vorjahr: 579,2 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 4.112,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3.436,7 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 41,1% (Vorjahr: 40,7%).

Aus den kumulierten sonstigen Rücklagen wurden im Berichtsjahr 174,4 Mio. Euro als Dividende (2,76 Euro je Aktie) ausgeschüttet.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der LEG-Gruppe stellt sich für 2017 in verkürzter Form wie folgt dar:

T31 – Kapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 31.12.2017	01.01. – 31.12.2016
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	269,6	207,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–451,3	–565,7
Cashflow aus Finanzierungs- tätigkeit	300,4	272,6
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	118,7	–86,1

Höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten wirken sich positiv auf die Entwicklung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit aus. Ein höheres Rechnungsabgrenzungsvolumen zum Stichtag trägt zu geringeren Auszahlungen für Instandhaltung trotz unverändertem Aufwand bei. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit steigt somit gegenüber dem Vergleichszeitraum um 62,6 Mio. Euro auf 269,6 Mio. Euro.

Akquisitionen und Modernisierungen des bestehenden Immobilienportfolios führen zu Auszahlungen in Höhe von –467,8 Mio. Euro, ausgewiesen im Cashflow aus Investitionstätigkeit. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus veräußerten Immobilien in Höhe von 22,0 Mio. Euro.

Tilgungen in Höhe von –752,5 Mio. Euro, Emission neuer Anleihen in Höhe von 891,2 Mio. Euro sowie Valutierung neuer Darlehen und Geldmarktpapiere in Höhe von 339,8 Mio. Euro, im Wesentlichen durch Restrukturierung des Finanzierungsportfolios ausgelöst, trugen zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei. Die Dividendenzahlung fiel in 2017 mit 174,4 Mio. Euro um 32,5 Mio. Euro höher aus als im Vorjahr (141,9 Mio. Euro).

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

Bezüglich Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf den Konzernanhang.

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Governance, Risk & Compliance

Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

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

Rechnungslegungsprozess / Internes Kontrollsystem

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

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

Das interne Kontrollsystem (IKS) umfasst folgende Ziele:

- Erfüllung und Einhaltung der für die LEG maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Richtlinien
- Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit, Vollständigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung
- Gezielte Überwachung der unternehmerischen Geschäftsprozesse

- Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit (insbesondere Schutz des Vermögens, einschließlich der Verhinderung und Aufdeckung von Vermögensschädigungen)

Zur Erfüllung der Geschäftsprozessanforderungen wird das interne Kontrollsystem stetig ausgebaut und optimiert. Verschiedene Prozesse wurden im Rahmen der regelmäßigen Aktualisierung überarbeitet oder ergänzt. Prozessbeschreibungen werden dabei vor ihrer Inkraftsetzung durch den Bereich Recht, Revision und Compliance auf angemessene IKS-Prüfschritte und Prävention hinsichtlich fehlerhafter Anreize zu Non-Compliance geprüft. Im Zuge der Reorganisation der operativen Bereiche wurden die Risiko-Kontroll-Matrizen (RKM) der dortigen Kerngeschäftsprozesse vollständig überarbeitet. Zudem ist beschlossen, eine neue Software-Lösung in 2018 einzuführen, mit der die Geschäftsprozesse, aber auch die IKS-Funktionen integriert abgebildet und vereinheitlicht werden.

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

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

Compliance-Management

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

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

Personen, welche etwaige Compliance-Verstöße identifizieren, können sich an Vorgesetzte, den Compliance Officer oder auch den externen Ombudsmann wenden, der dem Hinweisgeber – im gegebenen rechtlichen Rahmen – Anonymität zusichern kann. Den Hinweisen wird nachgegangen und es werden, soweit angemessen, entsprechende Maßnahmen ergriffen.

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

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

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

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

Risikomanagement

Die LEG Immobilien AG verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Ein wichtiger Bestandteil des LEG RMS ist das konzernweite Risikofrüherkennungssystem (RFS). Das System wird durch das IT-Tool „R2C_RM“ unterstützt.

Die Koordination und Überwachung des Gesamtsystems, die Organisation der Ablaufprozesse, die methodische Vorgehensweise 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. Das RFS erfüllt die rechtlichen Rahmenbedingungen und stellt Prüfungssicherheit her.

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

Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen. So wurden innerhalb des Geschäftsjahres weitere methodische Optimierungen umgesetzt sowie ein noch leistungsfähigeres Risikomanagementtool eingeführt. Hierdurch wurde insbesondere die Risikofrüherkennung noch einmal optimiert.

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

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

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

Die aus der Risikoinventur abgeleiteten Risikoinventurberichte beinhalten auch ein sogenanntes Trendradar, welches potenzielle strategische Chancen frühzeitig erfasst.

Bewertungsinhalt/-schema

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

Als wesentliche Bezugsgröße für die Bewertung bzw. Einschätzung der potenziellen Auswirkungen dient der Effekt auf Liquidität und Wirtschaftsplanung. Die einzelne Risikobewertung bezieht sich demnach immer auf die entsprechende Liquiditätsveränderung sowie die vom Aufsichtsrat verabschiedete fünfjährige Wirtschaftsplanung.

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

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

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

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- Sehr gering: Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 0,0% und 5,0%
- Gering: Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 5,1% und 20,0%
- Wahrscheinlich: Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 20,1% und 50,0%
- Sehr wahrscheinlich: Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 50,1% und 100,0%

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

G10 – Risikomatrix

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

Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

Im Nachfolgenden werden zunächst allgemeine Risikosachverhalte wie „Makroökonomische Risiken“ und „Marktbezogene Risiken“ erläutert. Anschließend wird aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die, aus Sicht der Gesellschaft, besonders relevanten Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen eingegangen. Insgesamt sieht der Vorstand für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 keine bestandsgefährdenden Risiken für die gesamte LEG-Gruppe.

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

Risikoberichterstattung

Makroökonomische Risiken

Der deutsche Immobilienmarkt wird durch makroökonomische Faktoren mitbestimmt, die die LEG nicht beeinflussen kann. Aus der Entwicklung der Binnen- und Außenwirtschaft sowie an den Finanzmärkten können somit Risikofaktoren für das Geschäftsmodell der LEG entstehen.

Die Konjunktur in Deutschland wird seit mehreren Jahren durch eine robuste Binnennachfrage belebt, zudem hat sich der Beitrag des Außenhandels seit dem Berichtsjahr deutlich erhöht. Der Euroraum befindet sich ebenfalls in einer wirtschaftlichen Expansion. Eine anhaltende starke Aufwertung des Euro könnte allerdings den Aufschwung im exportorientierten Deutschland und in der gesamten Eurozone schwächen. Zudem sind in einigen Ländern des Euroraums die Probleme der Verschuldungskrise noch nicht überwunden und auch die Bankensysteme weiterhin anfällig. Weitere Risiken für Deutschland und den Euroraum liegen im nachlassenden Wachstum der Weltwirtschaft sowie in anhaltenden geopolitischen Spannungen.

Der Eintritt dieser Risiken könnte das gesamtwirtschaftliche Umfeld erheblich eintrüben, sich negativ auf den deutschen Arbeitsmarkt und die Einkommen der Privathaushalte auswirken und somit auch das Vermietungsgeschäft der LEG belasten. Zusätzlich birgt der Megatrend Digitalisierung langfristig sowohl Risiken als auch Chancen für die Beschäftigungs- und Einkommenslage. Darüber hinaus besteht das Risiko eines Zinsanstiegs an den Finanzmärkten. Ein deutlicher Zinsanstieg könnte sich negativ auf die Immobilienbewertung sowie mittelfristig auch auf die Finanzierungskonditionen der LEG auswirken.

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

Marktbezogene Risiken

Das Portfolio der LEG erstreckt sich im Wesentlichen über das gesamte Bundesland Nordrhein-Westfalen. In den vergangenen Jahren konnten im Zuge der strategischen Erweiterung des Portfolios auch Bestände in Niedersachsen und Rheinland-Pfalz erworben werden. Zukünftige Ankäufe in den letztgenannten Bundesländern sowie in Hessen als weiteres benachbartes Bundesland sind in den kommenden Jahren möglich und beabsichtigt.

Die wirtschaftliche Stärke sowie eine damit einhergehende positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sind die maßgeblichen Externalitäten, welche die Attraktivität von Immobilienmärkten beeinflussen. Diese Faktoren unterscheiden sich innerhalb der Märkte in denen die LEG aktiv ist teilweise erheblich. Während in den vergangenen Jahren insbesondere in den Ballungszentren mit hoher wirtschaftlicher Attraktivität ein Zuzug von Einwohnern und somit eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum zu beobachten war, besteht hier mittlerweile ein erhöhtes Risiko einer sich abflachenden Preisentwicklung, so dass die Steigerungsraten der Vergangenheit nicht mehr erreicht werden könnten. Ursächlich hierfür kann das Erreichen der finanziellen Belastbarkeitsgrenze von Wohnungssuchenden sein, so dass weitere Preiserhöhungen auf Seiten der Wohnungsanbieter keine Nachfrage mehr finden. Hieraus

können Verschiebungseffekte entstehen, die zunächst die Nachbarstädte der besonders gefragten Ballungszentren betreffen und schließlich bei fortschreitender Dynamik auch periphere Lagen und strukturschwächere Landkreise. Durch ihre breite Marktpräsenz kann die LEG davon profitieren, sobald preisliche Nachholeffekte an diesen Märkten einsetzen.

Die LEG bedient sich bei der Beurteilung der zukünftigen Chancen und Risiken in der Marktentwicklung zahlreicher interner und externer Datenquellen. Neben den Veröffentlichungen der Statistikämter werden zahlreiche Marktberichte u.a. von Behörden, Immobiliendienstleistern, Maklern, Verbänden und Banken ausgewertet. Für die Auswertung der internen Daten verfügt die LEG über ein umfangreiches Konzern-Data-Warehouse, aus welchem alle relevanten Informationen hervorgehen, die aus der operativen Entwicklung des eigenen Bestandes Rückschlüsse auf die Chancen und Risiken der jeweiligen Standorte ermöglichen. Im Jahr 2017 konnte die positive Entwicklung des Gesamtmarktes sich erneut fortsetzen, die Nachfrage nach Wohnraum ist nach Ansicht der LEG stabil auf hohem Niveau.

In der Zeit nach 2015 wurde die Nachfrage nach Wohnraum im Vergleich zu den Vorjahren stark durch die Zuwanderung im Rahmen der Flüchtlingsströme beeinflusst. Dies gilt insbesondere nachdem in den letzten Monaten sukzessive Migranten von den Erstaufnahmeeinrichtungen in reguläre Mietwohnungen umziehen. Ob und mit welchen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt die erhöhte Nachfrage dauerhaft anhalten wird, ist noch nicht klar abzusehen. Unter anderem derzeit noch zur Diskussion stehende innenpolitische Entscheidungen hinsichtlich Bleiberechten und Familiennachzug sowie die weiteren Entwicklungen in den Krisenregionen aus denen die höchste Emigration stattfindet, haben ex ante schwer zu prognostizierende Einflüsse. Sofern keine stark zunehmende Rückführung in die Herkunftsländer in Kombination mit dauerhaft verringerter Zuwanderung nach Deutschland eintritt, ist mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere im preisgünstigen Marktsegment zu rechnen.

Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen sowie Bewirtschaftungsprozesse werden unter Berücksichtigung der Prognosen zur Marktentwicklung vorgenommen. Hinsichtlich der Investitionen erhöht eine positive Prognose die Wahrscheinlichkeit für eine positive Entscheidung für Ankäufe oder Modernisierungen an einem Standort. Umgekehrt erhöhen negative Prognosen für einen Markt die Wahrscheinlichkeit für Verkäufe, insbesondere dort, wo bereits eine Wertsteigerung in der Vergangenheit realisiert werden konnte, jedoch für die Zukunft nicht mehr in gleichem Maße erwartet werden kann.

Risiken im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien

In die Wertermittlung des Immobilienbestands fließen zahlreiche Einzelparameter ein, die, wo immer es möglich ist, unabhängig von individuellen Einschätzungen der LEG aus Marktdaten abgeleitet werden. Die wichtigsten dieser aus Marktdaten abgeleiteten Parameter sind der Diskontierungszinssatz für die Zahlungsströme, die erzielbaren Mieten durch Neuvermietung und Steigerungen im Bestand, Scorings für den Makro- und Mikrostandort auf Basis von soziodemografischen und volkswirtschaftlichen Daten, der marktübliche Leerstand sowie Bodenrichtwerte.

Teilweise individuellen Einschätzungen unterliegen die Beurteilung des technischen Zustands der Immobilien, die Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Inflationsrate sowie dementsprechend der zukünftigen Mietsteigerungsraten sowie die Gewichtung aller Parameter und deren entsprechender Einfluss auf die Wertermittlung.

Die Einschätzung von zukunftsgerichteten Parametern unterliegt trotz sorgfältiger Ermittlung durch qualifiziertes Personal dem Risiko einer Fehleinschätzung. Gleichzeitig kann bei einer zu konservativen Schätzung von zukunftsgerichteten Parametern eine positivere Entwicklung als antizipiert eintreten.

Weitere Risiken bei der Wertermittlung von Immobilien ergeben sich aus dem Zeitverzug, mit dem Transaktionsdaten in öffentlich verfügbare Berichte und somit in die Wertermittlung einfließen. So kann der Blick auf die historischen Daten eine Wertsteigerung implizieren, während der Markt sich tatsächlich bereits konsolidiert hat und stabile oder gar sinkende Preise aufweist. Eine permanente Beobachtung des aktuellen Marktgeschehens reduziert das Risiko von Überraschungen aus dem Zeitversatz zwischen Transaktion und Veröffentlichung der Daten.

Da die Anlage von Finanzvermögen in Immobilien im Wettbewerb zu anderen Anlageformen wie z.B. Aktien und Anleihen steht, kann eine steigende Attraktivität dieser Anlagealternativen sich negativ auf die Nachfrage nach Anlageimmobilien auswirken und somit zu einem allgemeinen Preisverfall führen. Sollte sich eine plötzliche und unerwartete Verschiebung bei der Attraktivität von Anlagealternativen ergeben, kann dies unter Umständen zu einer ebenso plötzlichen Bewegung am Immobilienmarkt führen. Dies kann sowohl zu unerwartet stark sinkenden als auch zu unerwartet stark steigenden Preisen führen, in Abhängigkeit der Korrelation von Immobilien und anderen Anlagealternativen.

Der Immobilienmarkt unterliegt wie alle Branchen einem Zyklus, der sich auf Grund der Langfristigkeit und hohen Anfangsinvestitionen in einem längeren Zeitraum abspielt, so dass langfristige Prognosen notwendig sind. Insgesamt kann die dynamische Preisentwicklung der vergangenen Jahre nicht ohne weiteres fortgeschrieben werden. Die laufende Beobachtung der Märkte für Anlagealternativen dient hierbei der Identifikation von akuten und strategischen Chancen und Risiken.

Risikokategorisierung

Die LEG ordnet die identifizierten Risiken in der Risikoberichterstattung nach den im Folgenden dargestellten Risikokategorien ein. Die Tabelle zeigt sämtliche relevanten Risikokategorien. Als besonders relevant sind Risiken zu betrachten, die zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2017 in den „roten“ Bewertungsbereich eingruppiert wurden. Handelt es sich hierbei um rückstellungsrelevante Sachverhalte mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „sehr wahrscheinlich“, so wurde zum 31. Dezember eine Rückstellung gebildet. *Tabelle T32*

Die Risikosituation ist, bis auf zwei Ausnahmen, gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. In den beiden Kategorien „Steuerrisiken“ und „Rechtliche Risiken“ ist gegenüber dem Vorjahr je ein „moderat“ eingestuftes Risiko von besonderer Relevanz hinzugekommen.

Ergänzend zu der tabellarischen Darstellung werden unabhängig von den Bewertungshöhen die bestehenden Risikohauptkategorien unseres Geschäftsmodells, aufbauend auf der Risikoinventur vom 31. Dezember 2017, nachstehend näher erläutert.

Allgemeine Unternehmensrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

Die Laufzeit der Sozialcharta endet am 28. August 2018. Die vollumfängliche Einhaltung der strafbewehrten Sozialcharta-Schutzbestimmungen ist für die LEG verpflichtend. Unter die Sozialcharta-Schutzbestimmungen fallen Regelungen zum Mieter- und Arbeitnehmerschutz sowie zu wirtschaftlichen Restriktionen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen. Im Tagesgeschäft der LEG sind zahlreiche Vorgänge von den Schutzbestimmungen der Sozialcharta tangiert.

Mit hoher Sensibilität und Priorität findet die Vermeidung von Verstößen gegen die Sozialcharta in der LEG-Gruppe Einfluss auf alle betroffenen Prozesse der Organisation, um sowohl die Zahlung von Vertragsstrafen sowie einen damit einhergehenden Reputationsverlust der LEG auf dem Wohnungsmarkt zu vermeiden.

Das in den letzten Jahren implementierte System zur verlässlichen Vermeidung von Sozialchartaverstößen hat sich nicht nur nachweislich bewährt, sondern wird kontinuierlich überprüft und fortgeschrieben. Als Beispiel ist hier die Fortschreibung des Systems im Rahmen der Neuorganisation 2016+ zu nennen. Das System umfasst sowohl ein Qualitätssicherungskonzept als auch die intensive Prüfung sämtlicher Maßnahmen und Handlungen bezüglich der Sozialcharta-Schutzbestimmungen durch einen Wirtschaftsprüfer. Aufgrund der wesentlichen Bedeutung der Einhaltung der Sozialcharta für die LEG-Gruppe ist die Sozialcharta im Risikomanagementsystem der LEG hinterlegt.

Auch für das Geschäftsjahr 2016 wurde der LEG von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die vollumfängliche Einhaltung der Sozialcharta bescheinigt. Sollte es wider Erwarten dennoch zur Nichteinhaltung von Schutzvorschriften kommen, können gemäß Sozialcharta vorliegende Verstöße innerhalb von sechs Monaten nach Kenntniserlangung vollständig geheilt werden.

Zum Beteiligungsportfolio der LEG-Gruppe zählen unter anderem die Beteiligungen an den ehemaligen Eisenbahngesellschaften, der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH (GWN) und Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal (GEWG). Für beide Gesellschaften sind kaufvertraglich Sozialchartas verankert. Die Einhaltung dieser Sozialchartas wird durch organisierte Gremienarbeit sichergestellt. Die Sozialchartas der Eisenbahngesellschaften ergeben sich aus den Kaufverträgen vom 14. Dezember 2001 bzw. 9. Oktober 2014.

Ebenfalls zum Beteiligungsportfolio der LEG-Gruppe gehört die LEG Wohnen Bocholt GmbH. Diese hat im Jahr 2012 1.244 Wohnungen in Bocholt von der GAGFAH erworben. Dieser Bestand unterlag bis zum 3. Januar 2017 dem Sozialchartaschutz der GAGFAH, der während seiner Laufzeit ebenfalls strafbewehrt war. Dieser Schutz wurde mit Bestandserwerb von der LEG Wohnen Bocholt GmbH vollumfänglich übernommen. Über qualifizierte Geschäftsprozesse wurde die Einhaltung der Sozialcharta während deren Laufzeit sichergestellt.

Compliance-Risiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein relevantes Risiko.

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

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

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

T32 – Risikokategorien

Risikohauptkategorie	Risikosubkategorie	Bruttoauswirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit
Allgemeine Unternehmensrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Compliance-Risiken	Sonstiges	Gravierend	Sehr gering
Immobilienrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Finanzrisiken	Nichteinhaltung Covenants	Gravierend	Sehr gering
Rechnungswesen	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Stuerrisiken	a) Steuern/Abgaben (Betriebsprüfung)	Wesentlich	Wahrscheinlich
	b) Steuern/Abgaben (Grunderwerbsteuer)	Gravierend	Gering
	c) Steuern/Abgaben (Vorsteuerschlüssel)	Moderat	Sehr wahrscheinlich
Personalrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Rechtliche Risiken	a) Haftungs- und Versicherungsrisiken	Gravierend	Gering
	b) Rechtsstreit	Moderat	Sehr wahrscheinlich
Informations- und Kommunikationsrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Projektgeschäftsrisiken	Kaufmännische Projekte	Moderat	Sehr wahrscheinlich

Immobilienrisiken

Modernisierungs-/Instandhaltungsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

Veränderungen in der Gesetzgebung und regulatorischen Rahmenbedingungen zu Energieeffizienz, Verkehrssicherungspflichten und Mieterschutz können sich auf die Wirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen auswirken oder bislang ungeplante Maßnahmen erforderlich machen. Die monetären Auswirkungen solcher Auflagen sind in der Regel durch die entsprechenden Umsetzungsfristen im Voraus berechenbar und finden insofern Eingang in die Wirtschaftsplanung der LEG.

Kurzfristige, unvorhersehbar auftretende Instandhaltungsrisiken, insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherheit, werden nach Bekanntwerden umgehend einer Gefahreinschätzung unterzogen und durch entsprechende bauliche oder sicherheitstechnische Maßnahmen minimiert. Ursächlich für solche Risiken können insbesondere Witterungseinflüsse, Einflüsse aus dem in NRW früher stark ausgeprägten Bergbau oder sonstige Elementarereignisse sein.

Hinsichtlich der Modernisierungen können projekttypische Termin- und Kostenrisiken zu einer Verschlechterung der Rentabilität gegenüber der Planung führen, insbesondere wenn erhöhte Kosten auf Grund der lokalen Begebenheiten am Mietwohnungsmarkt nicht an die Mieter weitergegeben werden können. Zeitliche Verzögerungen führen in der Regel lediglich zu einer im Vergleich zur Planung späteren Realisierung der zusätzlichen Umsatzerlöse aus Modernisierungsmieterhöhungen. In Bezug auf die geplanten zusätzlichen Umsätze aus Modernisierungsmieterhöhungen können Härtefallwände durch die Mieter oder formale Fehler bei den Mieterhöhungen dazu führen, dass geringere Mieterhöhungen als geplant umgesetzt werden können. Sämtlichen Risiken wird durch ein permanentes Projektcontrolling mit ggf. mehreren Rückkopplungsschleifen vorgebeugt, durch einen optimierten Einkauf und eine schnellere Realisierung der Projekte besteht zudem die Chance auf im Vergleich zur Planung verbesserte Resultate.

Technische Bewirtschaftung

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

Risiken in der technischen Bewirtschaftung resultieren zum einen aus der Qualität bzw. Bauart der Immobilien. Bestimmte Baujahre und Bautypen können spezifische, alters- und konstruktionstypische Mängel aufweisen, die einen erhöhten Instandhaltungsaufwand erforderlich machen. Speziell bei neuen Ankäufen besteht trotz intensiver technischer Due Diligence im Ankaufprozess ein erhöhtes Risiko, dass Defizite erst im Zeitverlauf erkannt werden und notwendige Sofortmaßnahmen nach sich ziehen. Darüber hinaus können sich aus den Ankäufen verpflichtend zu übernehmende Vertragsverhältnisse ergeben, welche im Vergleich zu originär von der LEG geschlossenen Verträgen schlechtere Preis-/Leistungsverhältnisse aufweisen. Grundsätzlich können

bereits abgeschlossene Verträge zur technischen Instandhaltung sich im Zeitverlauf als nicht mehr marktüblich erweisen und somit im Vergleich zu schlechteren Preis-/Leistungsverhältnissen führen.

Zwingend zu beachtende Auflagen zu Brandschutz und Verkehrssicherheit der Immobilien sowie sonstige Auflagen aus dem Bauordnungsrecht sind weitere Risiken in der technischen Bewirtschaftung, die erhöhten Personal- (im Falle besonderer Gefährdungslagen) sowie Instandhaltungsaufwand für die etwaige Beseitigung von Defiziten nach sich ziehen können.

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

Risiken aus dem Portfolio

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

Die Risiken für das Portfolio werden fortlaufend beurteilt, um wertbeeinflussende Begebenheiten frühzeitig zu identifizieren und rechtzeitig sofern möglich Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Technische Risiken bestehen in der unerwarteten und plötzlichen Verschlechterung der baulichen Substanz (siehe hierzu auch Instandhaltungsrisiken). Durch regelmäßige Bestands- und Verkehrssicherheitsbegehungen durch qualifiziertes internes und externes Personal wird eine Risikominimierung gewährleistet.

Risiken auf der Nachfrageseite können sich aus verschlechterten ökonomischen Rahmenbedingungen und veränderten Wohnbedürfnissen der Mieter ergeben, so dass entweder generell weniger Wohnraum in bestimmten Märkten nachgefragt wird oder sich der Nachfragerückgang auf einen bestimmten, bei der LEG vorherrschenden Wohnungstyp bezieht. Die Veränderung im Nachfrageverhalten wird bei der LEG im Rahmen der Bewirtschaftungsprozesse beobachtet und mit entsprechenden Maßnahmen unterlegt, sollte es hier zu dauerhaften Verschiebungen kommen. Auf der Angebotsseite kann eine verstärkte Konkurrenz dazu führen, dass Wohnungen von ähnlicher Qualität durch Konkurrenten in unmittelbarer Umgebung zu gleichen oder niedrigeren Preisen angeboten werden. Auch eine verstärkte Neubautätigkeit führt zu einer Erhöhung des Angebots an Wohnraum und kann ebenfalls zu einer Verringerung der Vermietungsquote bei der LEG führen. Laufende Konkurrenzanalysen auf Basis von verfügbaren Marktdaten und die lokale Bewirtschaftungskompetenz kombiniert mit LEG-spezifischen Serviceangeboten verringern die Risiken aus der Angebotsseite.

Mietausfallrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

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 ein nicht relevantes Risiko.

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 sowie Maßnahmen zur Bestandsoptimierung erarbeitet und deren (Mietpreis-) Entwicklung ermöglicht. Darüber hinaus werden Rahmenparameter wie benötigte Personalressourcen und Möglichkeiten der Refinanzierung ermittelt.

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 oder Kenntniserklärungen des Verkäufers in den Kaufverträgen, hinter denen entsprechend bonitätsstarke Garantiegeber stehen oder zu denen vereinzelt Geldbeträge auf Notarandkonten hinterlegt wurden. Grundsätzlich sind diese Garantien jedoch mit Mindesteintrittsschwellen von Wertgrenzen sowie einem Maximalgesamtschadensbetrag versehen. In Einzelfällen werden prüfungsrelevante Sachverhalte einer zusätzlichen Prüfung unterzogen, um etwaige Risiken zu ermitteln, da der Verkäufer weder bonitätsstark noch gewillt ist, entsprechende Erklärungen abzugeben. 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.

Im Rahmen von Share-Deals, in denen in der Regel 94,9% der Geschäftsanteile an der die im Ziel stehenden Immobilien-Gesellschaft gehalten werden, läuft in der Regel die Verpflichtung der LEG, bis zu einem jeweils fixierten Datum einen Investor für den verbliebenen Minderheitsanteil zu finden oder alternativ den Minderheitsanteil selbst zu übernehmen. Letzteres stellt ein Risiko dergestalt dar als dass der nachträgliche Erwerb des Minderheitsanteils zu einem Auslösen von Grunderwerbsteuer auf die Gesamttransaktion führen würde, was in der Regel nicht Bestandteil des zugrunde liegenden Businessplans ist.

Vertriebsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

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

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

Finanzrisiken

Prolongationsrisiko

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

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 für die LEG-Gruppe begrenzt. Das Prolongationsrisiko ist durch das aktuell unverändert gute Umfeld im Finanzierungsmarkt zudem gering ausgeprägt.

Das Prolongationsrisiko hat sich aufgrund vorzeitiger Refinanzierungen im Jahr 2017 weiter verringert. Die nächsten langfristigen Anschlussfinanzierungen mit einem Volumen von über 100 Mio. Euro stehen im Geschäftsjahr 2021 an. Im selben Jahr endet zudem die Laufzeit der Wandelanleihe über 300 Mio. Euro. Aufgrund der bisherigen Entwicklung der LEG-Aktie gehen wir nach heutigem Stand davon aus, dass die Wandelanleihegläubiger größtenteils die Option zur Wandlung in Aktien und keine Rückzahlung wählen werden.

Als kurzfristiges Finanzierungsinstrument hat die LEG im Jahr 2017 erstmalig die Ausgabe von Commercial Papers genutzt. Im derzeit sehr positiven Kapitalmarktumfeld ist das Risiko, dass Commercial Papers im Markt nicht platziert oder rolliert werden können, als sehr niedrig einzustufen. Darüber hinaus verfügt die LEG über Kreditlinien, die mögliche Auswirkungen weiter mindern können.

Nichteinhaltung von Financial Covenants

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein relevantes Risiko.

Die Nichteinhaltung vertraglich vereinbarter Financial Covenants kann das Risiko einer außerordentlichen Kündigung von Finanzierungsverträgen zur Folge haben. Aus einem Verstoß gegen die Bedingungen von Finanzierungsverträgen 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 Finanzierungsverträgen 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 ein nicht relevantes Risiko.

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

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

Liquiditätsrisiko

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

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

Zinsänderungen

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

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

Verschuldungsrisiko

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

Die Verschuldungsquote hat eine signifikante Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation der LEG und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Die LEG plant auch zukünftig mit einer konservativen Verschuldungsquote, weiterhin wird eine verbesserte Ertragslage bei einem weiterhin geringen durchschnittlichen Zinsaufwand erwartet. Die Einschätzungen von Analysten, Banken sowie der Ratingagentur Moody's (Baa1, stabil) bescheinigen der LEG-Gruppe hinsichtlich ihrer Verschuldungsquote eine starke Marktstellung. Eine Verschlechterung dieser Bonitätseinschätzungen wird nicht erwartet.

Rechnungswesen

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

Risiken aus dem Rechnungswesen können sich aus einer fehlenden Beachtung gesetzlicher Regelungen ergeben, welche einen fehlerhaften Jahres-, Konzern- oder Quartalsabschluss zur Folge haben können. Ferner können Risiken aus weiteren regulatorischen Anforderungen wie z.B. dem Deutschen Corporate Governance Kodex, Offenlegungsverpflichtungen oder aus dem operativen Mittelzufluss oder Mittelabfluss resultieren. Als Folge dessen kann es beispielsweise zu einem eingeschränkten Bestätigungs- oder Versagungsvermerk, Reputationsverlust oder Auswirkungen auf den Aktienkurs kommen.

Die LEG hat im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ein wirksames internes Kontrollsystem implementiert mit dem Ziel, diesen Risiken entgegenzuwirken. Wir verweisen hierzu auf die Ausführung zum internen Kontrollsystem im Risikobericht.

Steuerrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein relevantes Risiko.

Steuern und Abgaben

Steuerliche Risiken können sich aus Betriebsprüfungen ergeben und bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. Zurzeit werden die Jahre 2009 bis 2012 für die LEG-Gruppe geprüft, die Betriebsprüfung für die Jahre 2005 bis 2008 wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

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.

Die Beendigung des Development-Geschäfts bei gleichzeitigem Zukauf von Wohneinheiten könnte sich auf die Höhe des allgemeinen Vorsteuerschlüssels im LEG-Konzern ausgewirkt haben.

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 ein nicht relevantes Risiko.

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

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

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

Rechtliche Risiken

Haftungs-/Versicherungsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein relevantes Risiko.

Die gesetzlichen Insiderregeln (Marktmissbrauchsverordnung) sind von allen Mitarbeitern und Organen der LEG-Gruppe einzuhalten. Verstöße bedeuten persönliche Haftung der Betroffenen und Reputationseinbußen der LEG; darüber hinaus bestehen signifikante Bußgeldrisiken für die LEG. Hieraus kann für die LEG-Gruppe ein relevantes Risiko erwachsen. Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft ihre entsprechenden Prozesse und Aufklärungen umfassend überarbeitet, um den Anforderungen der Marktmissbrauchsverordnung vollumfänglich gerecht zu werden.

Informationen über die LEG-Gruppe werden regelmäßig auf ihre Bedeutung für die LEG-Gruppe analysiert und, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, mitunter auch vorsorglich als Insiderinformationen kategorisiert. Sofern Informationen tatsächlich Insiderinformationen sind, werden diese nur einem besonderen Teilnehmerkreis kommuniziert und die Teilnehmer

ausdrücklich auf die Vertraulichkeit hingewiesen. Darüber hinaus werden gesetzlich vorgeschriebene Insider-Verzeichnisse geführt und die darauf verzeichneten Personen sowie Personen, bei denen eine Berührung mit Insiderinformationen – sobald sie vorliegen – wahrscheinlich ist, besonders belehrt. Weiterhin ist ein Ad-hoc-Ausschuss eingerichtet, der zum einen mittels eigens dafür angelegter Gruppen-E-Mail-Adresse und entsprechender Telefonverzeichnisse ständig erreichbar ist, um kurzfristige Entwicklungen zu diskutieren; und sich zum anderen regelmäßig trifft, um Projektthemen und andere grundsätzliche, die Ad-hoc-Pflicht der LEG betreffende Themen zu besprechen. Schließlich sind technische Maßnahmen eingeleitet, um die technische Veröffentlichung von Ad-hoc-Meldungen jederzeit zu gewährleisten. Daraus resultiert, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft wird. Letztlich hat sich die LEG-Gruppe mit einer Basisversicherung gegen etwaige wertpapierhandelsrechtliche Ansprüche abgesichert.

Darüber hinaus wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr der Prozess zur Veröffentlichung von Kapitalmarkt-meldungen überarbeitet und weiterentwickelt, um das Risiko verspäteter Veröffentlichungen weiter zu reduzieren.

Vertragsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

Risiken im Hinblick auf Gewährleistung und Rechtsstreitigkeiten ergeben sich insbesondere aus An- und Verkaufsprojekten und den zugrundeliegenden Vertragswerken. Hierfür wurden ausreichende Rückstellungen in den vergangenen Jahren gebildet. Durch den Verkauf dieser Projekte konnten innerhalb der letzten Jahre kontinuierlich die Risiken wertmäßig deutlich reduziert werden.

Rechtsstreit

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein relevantes Risiko.

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. Mangel-gewährleistungsverfahren aus vormaliger Bautätigkeit (hohe Streitwerte / geringe Fallzahl). Aktive Verfahren im Massengeschäft (Mietforderungen) werden durch die zuständigen Sachbearbeiter (Forderungsmanagement) außergerichtlich betrieben und bei fehlendem Erfolg von dem Rechtsfallmanagement, einer Einheit innerhalb des Bereichs Recht, Revision und Compliance (RRC), plausibilisiert und dann an eine Kanzlei weitergegeben. Aktive Verfahren mit hohem Streitwert werden zunächst durch den Bereich RRC auf die Erfolgsaussicht geprüft. Danach wird ggf. ein externer Rechtsanwalt hinzugezogen und mit der Beitreibung der Forderung beauftragt. Der weitere Verlauf des Rechtsfalls wird durch den Bereich Recht überwacht.

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

Ansprüche gegen die LEG werden aus verschiedenen Gründen geltend gemacht; die volumenmäßig umfangreichsten Sachverhalte resultieren aus in der Vergangenheit erfolgten Verkäufen von Objekten bzw. Gesellschaftsanteilen sowie im Zusammenhang mit bestimmungsgemäßer Nutzung von Fördermitteln.

Sonstige rechtliche Risiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

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 ein nicht relevantes Risiko.

Die LEG Immobilien AG nutzt im gesamten Konzern SAP als ERP-Anwendung. Zur Schaffung von Wettbewerbsvorteilen wird diese Anwendung mit Speziallösungen ergänzt. Der Betrieb der Systeme wird über ein Informationssicherheitsmanagementsystem organisiert und dokumentiert. In diesem System sind alle Anwendungen und Betriebskomponenten hinsichtlich Datenschutzanforderungen und sonstigen Schutzbedarfen (u.a. Cyber-attacken) bewertet und mit entsprechenden Maßnahmen versehen. Die Verfügbarkeit wird über redundante Komponenten sowie Serviceverträge sichergestellt. Maßnahmen zur IT-Sicherheit werden laufend optimiert.

Projektgeschäftsrisiken

Kaufmännische/Technische Projektgeschäftsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein relevantes Risiko.

Zu den relevanten Risiken, die ohne juristische Auseinandersetzung einer Überprüfung der vertraglich vereinbarten Bedingungen unterliegen, gehören – für Dritte mit weiter abnehmender Tendenz – u.a. die Überprüfung eventuell zu viel angeforderter Fördermittel, die Umsetzung einer anderen (z.B. höherwertigen) baulichen Nutzungsart als vertraglich vorgesehen oder die Abarbeitung von Gewährleistungsmängeln, welche nicht über eine Gewährleistungsbürgschaft abgedeckt sind. Zur Vermeidung eines Risikoeintritts wird in enger Abstimmung mit der prüfenden Institution (z.B. Fördermittelgeber) die Aktenlage analysiert und bewertet. Für die zurzeit vorliegenden Vorgänge sind Rückstellungen in ausreichender Höhe bereits berücksichtigt. Zudem werden in geringem Umfang Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand unter der Maßgabe einer konsequenten Steuerung und Überwachung zur Vermeidung von Risiken durchgeführt.

Risiken aus dem Halten einer Beteiligung an einem Biomasse-Heizkraftwerk

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

LEG ist Mehrheitsgesellschafter an einem Biomasse-Heizkraftwerk. Aufgrund der technischen Komplexität sind ungeplante Stillstandzeiten möglich, die zu relevanten Risiken führen können. Zu diesen Risiken gehören Einnahmeausfälle und ungeplante Reparaturkosten. Zur Vermeidung solcher Risiken werden regelmäßig Revisionen durchgeführt. Momentan läuft die Anlage, aufgrund von durchgeführten Arbeiten und dem positiven Marktumfeld, mit stabilen operativen Erträgen.

Sonstige Projektgeschäftsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um ein nicht relevantes Risiko.

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

CHANCENBERICHTERSTATTUNG

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

Mit rund 130.000 Wohneinheiten zum 31. Dezember 2017 zählt die LEG Immobilien AG zu den führenden Bestandhaltern und börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland. Der regionale Schwerpunkt liegt auf der Metropolregion Nordrhein-Westfalen. Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, welches auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet ist, verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Die Wachstumsstrategie der LEG zielt auf das nachhaltige Wachstum des bestehenden Portfolios, auf den selektiven Ausbau mieternaher Dienstleistungen sowie auf wertsteigernde Akquisitionen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst, was aufgrund der aktuell hohen Zuwanderungszahlen überwiegend in Ballungsgebieten verstärkt wird.

Ein wesentlicher Wachstumstreiber ist die Ausschöpfung von Skaleneffekten durch selektives, externes Wachstum. Seit dem Börsengang wurden insgesamt etwa 45.500 Wohneinheiten beurkundet, die größtenteils zwischenzeitlich in den Bestand der LEG übergegangen sind. Davon entfallen ca. 3.500 Wohneinheiten auf die Zukäufe im Jahr 2017, von denen zum Jahresende bereits 3.200 Wohneinheiten integriert wurden. Weitere Ankäufe sind geplant. Der regionale Schwerpunkt liegt auf den bestehenden Kernmärkten mit den höchsten Synergiepotenzialen und wird an deren geografischen Rändern im Sinne der Bewirtschaftungsplattform der LEG ausgeweitet.

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

PROGNOSEBERICHT

Im Geschäftsjahr 2017 konnte LEG die gesetzten Ziele erreichen. Nachfolgend werden die Werte, die bei den wesentlichen Steuerungsgrößen erzielt wurden, mit der Prognose aus dem Vorjahr verglichen.

Der FFO (Funds from Operations) ist der zentrale finanzielle Leistungsindikator in der Immobilienbranche. Als Zielwert für den FFO I des Geschäftsjahres 2017 hatte die LEG im Vorjahr eine Bandbreite von 288 Mio. Euro bis 293 Mio. Euro festgelegt. Aufgrund der getätigten Akquisitionen wurde diese Spanne im August 2017 auf 290 Mio. Euro bis 295 Mio. Euro leicht angehoben. Die LEG erzielte im Geschäftsjahr 2017 einen FFO in Höhe von 295,3 Mio. Euro und erreichte somit das obere Ende der Bandbreite der zuletzt veröffentlichten Prognose.

Das Mietwachstum pro qm auf vergleichbarer Fläche, als weitere wichtige operative Kennzahl, lag mit 3,3% zum Jahresende 2017 am oberen Ende des prognostizierten Zielkorridors von 3,0% bis 3,3%. Hinsichtlich des Leerstands wurde für 2017 von einer weiteren leichten Senkung gegenüber dem bereits niedrigen Niveau zum Jahresende 2016 ausgegangen. Zum Bilanzstichtag 2017 lag der Leerstand auf vergleichbarer Fläche bei 2,8% und damit unter dem Vorjahresvergleichswert von 3,0%.

Im aktuellen Marktumfeld sieht LEG die Chance, verstärkt wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Entsprechend ist ab 2017 von einem Anstieg des Gesamt-Investitionsvolumens gegenüber den Vorjahren auszugehen. Konkret wurde für das Geschäftsjahr 2017 ein Zielwert von rund 24 Euro pro qm für Instandhaltung und Portfolio-Modernisierung angestrebt. Die tatsächlichen Investitionen lagen mit 22,4 Euro noch im Erwartungsbereich.

Wertsteigernde Akquisitionen sind ein wesentlicher Pfeiler der LEG-Wachstumsstrategie. In ihrer Kernregion NRW sieht LEG sich als Käuferin gut positioniert. Im Berichtsjahr, das wie das Vorjahr durch einen schwierigen Transaktionsmarkt gekennzeichnet war, konnte LEG in ihren Kernmärkten vier Portfolios mit insgesamt rund 3.500 Wohneinheiten erwerben.

Die LEG setzt auf eine starke Bilanz als Grundlage für ihr Geschäftsmodell. Für die Höhe des Verschuldungsgrades (LTV) im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Zielkorridor von 45% bis maximal 50% festgelegt. Mit einem LTV von 42,3% zum Bilanzstichtag lag der Verschuldungsgrad unterhalb dieser Bandbreite, so dass die Zielvorgabe erfüllt ist.

Der Net Asset Value (NAV) wurde erwartungsgemäß positiv durch die Entwicklung der Mieten beeinflusst. Die Preisdynamik im Markt führte dabei zu einem zum Mietwachstum deutlich überproportionalen Wertanstieg des Immobilienportfolios. Der NAV (exklusive Goodwill) pro Aktie konnte somit im Berichtsjahr um 24,8% auf 83,81 Euro pro Aktie zulegen.

Ausblick 2018

Für 2018 gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute von einer Fortsetzung des starken Wirtschaftswachstums aus. Nach Einschätzung der Bundesbank soll das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um +2,5% in 2018 zulegen.

Die LEG sieht sich weiter gut aufgestellt, um von der günstigen Angebots-/Nachfragekonstellation bei preisgünstigem Wohnraum in Deutschland zu profitieren. Durch die anhaltende Nettozuwanderung dürfte die Nachfrage zusätzlich getrieben werden. Für das Geschäftsjahr 2018 geht die LEG daher von weiter steigenden Mieteinnahmen aus. Das organische Mietwachstum wird zudem ab 2018 zusätzlich durch die Umsetzung des Modernisierungsprogramms gefördert. In Kombination mit den positiven Effekten aus den getätigten Akquisitionen sowie weiteren Effizienzsteigerungen führen diese Faktoren erneut zu einem überproportionalen Ergebnisanstieg des FFO I und damit auch zu einem entsprechenden Dividendenanstieg.

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

FFO I

Die LEG erwartet für 2018 einen FFO I in der Bandbreite von 315 Mio. Euro bis 323 Mio. Euro. Für 2019 wird von einem weiteren Anstieg auf 338 Mio. Euro bis 344 Mio. Euro ausgegangen. Diese Spanne berücksichtigt noch keine zusätzlichen Effekte aus möglichen zukünftigen Akquisitionen.

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Mieten

In den Jahren 2018 und 2019 findet keine wesentliche Anpassung der Kostenmieten im preisgebundenen Bestand statt. Im frei finanzierten Bestand wird sich hingegen das im Herbst 2017 gestartete Modernisierungsprogramm ab 2018 positiv auswirken. Dieser Effekt wird sich in 2019 noch verstärken. Die LEG erwartet daher für das laufende Geschäftsjahr 2018 ein Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) von ca. 3,0%. Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein beschleunigtes Mietwachstum von etwa 3,5% (like-for-like) prognostiziert.

Leerstand

Der Leerstand des LEG-Portfolios hat mit 2,8% (like-for-like) zum Jahresende 2017 ein niedriges Niveau erreicht. Für 2018 wird mit einem weiteren leichten Rückgang der Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche gerechnet.

Instandhaltungen und Investitionen

Die Bewirtschaftungsstrategie der LEG ist unter Berücksichtigung einer hohen Kapitaleffizienz darauf ausgerichtet, die Qualität des Portfolios zu erhalten und gezielt die Chancen für wertsteigernde Investitionen zu nutzen. In 2018 sollen rund 29 Euro pro qm für Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden, wobei der höhere Anteil auf aktivierbare und wertschaffende Maßnahmen entfallen soll.

Akquisitionen

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

LTV

Zum Jahresende 2017 ist der LTV, vor allem aufgrund der Bewertungsgewinne aus der letzten Portfolio-Neubewertung, auf 42,3% gesunken. Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils wird angestrebt, dass sich der LTV in 2018 in einem Zielkorridor bis maximal 45% bewegt.

NAV

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

Dividende

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

VERGÜTUNGSBERICHT

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

VORBEMERKUNG

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

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

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.

Die Bezüge des Vorstands setzen sich im gesamten Geschäftsjahr 2017 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 stellen sich wie folgt dar:

T33 – Vergütungsbestandteile

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

Die für die Tätigkeit des jeweiligen Vorstandsmitglieds insgesamt gewährte Vergütung für ein Geschäftsjahr – einschließlich Grundvergütung, STI, LTI (zzgl. voller Ausschöpfung möglicher Anpassungen) und Nebenleistungen – beträgt maximal bei Thomas Hegel 1.510 Tsd. Euro, bei Eckhard Schultz 1.397 Tsd. Euro und bei Holger Hentschel 1.110 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 oder Mitglied eines an die Stelle der gesetzlichen Rentenversicherung tretenden berufsständischen Versorgungswerks sind, erhalten diese 50% der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Diese sind auf eine jährliche Zahlung von 15.000 Euro begrenzt.

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

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

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

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

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive, STI)

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung der im jeweiligen konsolidierten IFRS-Geschäftsplan (Business Plan) der Gesellschaft festgelegten nachfolgenden vier Teilziele. Maßgeblich ist der durch den Aufsichtsrat beschlossene Geschäftsplan (Business Plan) für das jeweilige Geschäftsjahr. Die Benchmarks basieren auf der zu Jahresbeginn an den Kapitalmarkt gegebenen Prognose. Diese wird bei Berechnung der Zielwerte fortlaufend um Effekte aus wesentlichen Geschäftsvorfällen neutralisiert.

Wird für ein Geschäftsjahr kein Geschäftsplan durch den Aufsichtsrat beschlossen, werden die Zielvorgaben für die vier Teilziele für die Zwecke des STI durch den Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festgesetzt (§ 315 BGB), wobei sich das Ermessen an den Zielen des Vorjahres zu orientieren hat.

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

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

Die ersten drei Ziele machen jeweils 20% und das letzte Ziel 40% des Ziel-STI bei 100%iger Zielerreichung je Teilziel aus. Die Ermittlung der Zielerreichung der einzelnen Teilziele erfolgt unabhängig voneinander.

Dabei können sich die Teilziele untereinander jedoch durch Unter- und Überschreiten ausgleichen. Insgesamt kann der Ziel-STI Betrag auch bei Übererfüllung der Ziele nicht überschritten werden.

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

Bei Kapitalmaßnahmen zur Finanzierung von Ankäufen erfolgt eine Berücksichtigung der erhöhten Anzahl von Aktien auf das Teilziel Funds from Operations I pro Aktie grundsätzlich erst – mit Wirkung pro rata temporis – ab Nutzen-Lasten-Wechsel des erworbenen Portfolios.

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

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

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

Der für das jeweilige Geschäftsjahr zu ermittelnde und ggf. anzupassende STI ist für Thomas Hegel auf 423 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 406 Tsd. Euro und für Holger Hentschel auf 325 Tsd. Euro begrenzt.

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

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.

Grafisch aufbereitet verteilen sich die Performance-Zeiträume wie folgt:

G11 – Performance-Zeiträume

Performance-Zeitraum I



Performance-Zeitraum II



Performance-Zeitraum III



Initialjahr = Relevantes Geschäftsjahr

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

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

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

Treten außergewöhnliche Entwicklungen auf, so kann der Aufsichtsrat die nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraumes ermittelten Zielerreichungsgrade und ggf. 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 ggf. angepasste LTI ist für Thomas Hegel auf 169 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 158 Tsd. Euro und für Holger Hentschel auf 130 Tsd. Euro begrenzt. Der Gesamtbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI ist für Thomas Hegel auf 507 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 473 Tsd. Euro und für Holger Hentschel auf 390 Tsd. Euro 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. 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.

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

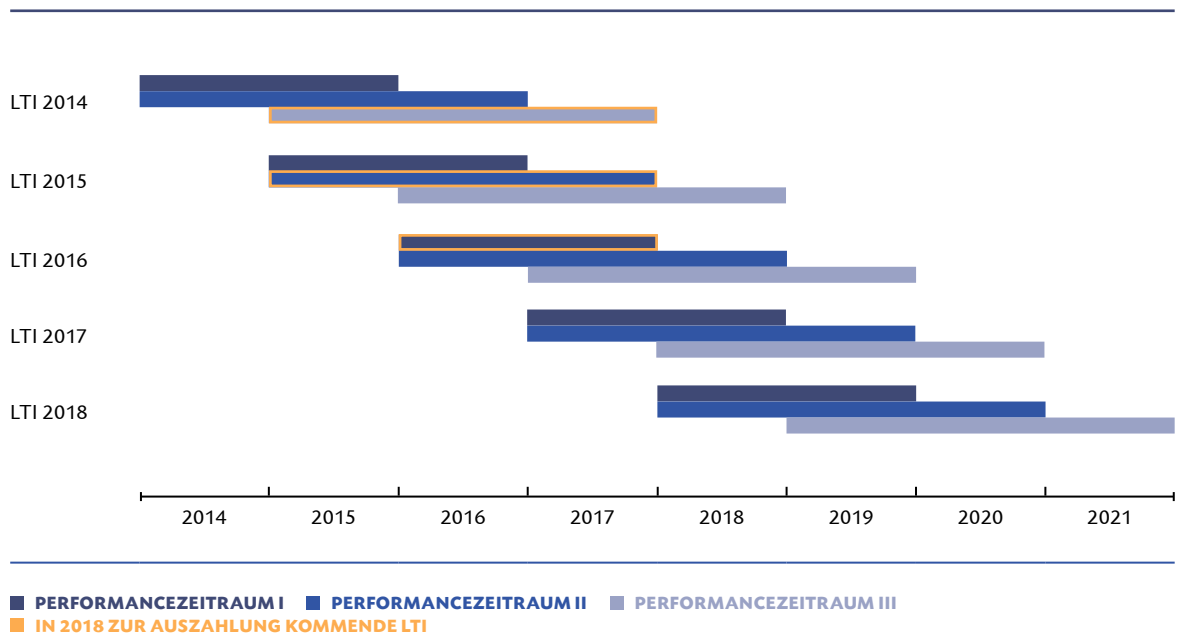
Folgende Zielkonkretisierungen gelten (Zielkorridore gelten für sämtliche ausstehenden und beschlossenen LTI):

T34 – Zielkorridore LTI

%	Zielerreichungsgrad		
	80%	100%	120% (Maximum)
Total Shareholder Return Ø p.a.	5,6	7,0	8,4
PERFORMANCE AGAINST EPRA	90	100	110

Insgesamt sind noch die folgenden LTI-Programme ausstehend oder sind 2018 auszahlbar:

G12 – Performance-Zeiträume LTI



In 2018 zur Auszahlung kommende LTI

LTI 2014/Performance-Zeitraum III:

Für den in 2018 zur Auszahlung kommenden Performance-Zeitraum III des in 2014 gewährten LTIs sind hinsichtlich der Erfolgsgröße Total Shareholder Return folgende Werte erzielt worden:

T35 – LTI 2014/Performance-Zeitraum III

%	2015	2016	2017
Total Shareholder Return p.a.	27,06	-0,66	32,82
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM III Ø P.A.	19,74		

Der durchschnittliche Total Shareholder Return von 19,74% p.a. lag somit über der Zielvorgabe von 7,0% p.a., die für eine 100%ige Erfüllung dieses Teilziels erforderlich war.

Die Performance gegenüber dem EPRA-Index war in dem Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2017 wie folgt:

T36 – Performance against EPRA III

%	
PERFORMANCE AGAINST EPRA	115,93

Somit war auch hier das Ziel, den EPRA-Index vollständig zu erreichen, übererfüllt. Ungeachtet der Übererfüllung der Zielvorgaben in beiden Tranchen ist das Ziel somit zu 100% erfüllt; eine Erhöhung des Ziel-LTI erfolgt ungeachtet der Übererfüllung nicht.

LTI 2015/Performance-Zeitraum II:

Für den in 2018 zur Auszahlung kommenden Performance-Zeitraum II des in 2015 gewährten LTIs sind hinsichtlich der Erfolgsgröße Total Shareholder Return folgende Werte erzielt worden:

T37 – LTI 2015/Performance-Zeitraum II

%	2015	2016	2017
Total Shareholder Return p.a.	27,06	-0,66	32,82
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM II Ø P.A.	19,74		

Der durchschnittliche Total Shareholder Return von 19,74% p.a. lag somit über der Zielvorgabe von 7,0% p.a., die für eine 100%ige Erfüllung dieses Teilziels erforderlich war.

Die Performance gegenüber dem EPRA-Index war in dem Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2017 wie folgt:

T38 – Performance against EPRA II

%	
PERFORMANCE AGAINST EPRA	115,93

Somit war auch hier das Ziel, den EPRA-Index vollständig zu erreichen, übererfüllt. Ungeachtet der Übererfüllung der Zielvorgaben in beiden Tranchen ist das Ziel somit zu 100% erfüllt; eine Erhöhung des Ziel-LTI erfolgt ungeachtet der Übererfüllung nicht.

LTI 2016/Performancezeitraum I:

Für den in 2018 zur Auszahlung kommenden Performance-Zeitraum I des in 2016 gewährten LTIs sind hinsichtlich der Erfolgsgröße Total Shareholder Return folgende Werte erzielt worden:

T39 – LTI 2016 / Performance-Zeitraum I

	2016	2017
%		
Total Shareholder Return p.a.	-0,66	32,82
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM I Ø P.A.		16,08

Der durchschnittliche Total Shareholder Return von 16,08% p.a. lag somit über der Zielvorgabe von 7,0% p.a., die für eine 100%ige Erfüllung dieses Teilziels erforderlich war.

Die Performance gegenüber dem EPRA-Index war in dem Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2017 wie folgt:

T40 – Performance against EPRA I

%	
PERFORMANCE AGAINST EPRA	94,32

Somit war das Ziel, den EPRA-Index vollständig zu erreichen, nicht vollständig erfüllt, so dass die Unterschreitung des Teilziels „Performance against EPRA“ mit der Übererfüllung „Durchschnittlicher Total Shareholder Return“ wie folgt zu verrechnen ist:

1. Teilziel Total Shareholder Return:
16,08% TSR p.a. entspricht gemäß der Zielkonkretisierungen 120% Zielerreichung
2. Teilziel Performance Against EPRA:
94,32% entspricht gemäß der Zielkonkretisierungen 88,64% Zielerreichung

Die gemittelte Zielerreichung beträgt, da beide Teilziele gleich gewichtet sind, somit $(120\% + 88,64\%) / 2 = 104,32\%$. Ungeachtet der Übererfüllung der gemittelten Zielvorgaben bei Zusammenrechnung beider Tranchen ist das Ziel somit zu 100% erfüllt; eine Erhöhung des Ziel-LTI erfolgt ungeachtet der Übererfüllung nicht.

In 2018 noch nicht zur Auszahlung kommende LTI

Auf eine Darstellung der aktuellen Zeitwerte wird mangels Aussagekraft über die tatsächliche spätere Auszahlungshöhe verzichtet.

Long Term Incentive Plan mit Altgesellschaftern

Durch den Börsengang der LEG Immobilien AG sind in 2016 letztmalig aus den Verträgen zwischen den Altgesellschaftern und dem Vorstand Ansprüche entstanden.

GESAMTVERGÜTUNG DES VORSTANDS 2017

Die gewährten Zuwendungen an den Vorstand betragen für das Geschäftsjahr 2017: **Tabelle T41**

Auf Basis der Einschätzung über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 2017 ein Personalaufwand für den LTI 2014 bis 2018 in Höhe von 1,4 Mio. Euro (2016: 0,8 Mio. Euro) erfasst, davon

für Thomas Hegel 0,5 Mio. Euro (2016: 0,3 Mio. Euro), Eckhard Schultz 0,5 Mio. Euro (2016: 0,3 Mio. Euro) und Holger Hentschel 0,4 Mio. Euro (2016: 0,2 Mio. Euro).

Beim STI wurde 2017 (2016) für Thomas Hegel ein Betrag von 0,4 Mio. Euro (0,4 Mio. Euro), für Eckhard Schultz 0,4 Mio. Euro (0,3 Mio. Euro) und für Holger Hentschel 0,3 Mio. Euro (0,2 Mio. Euro) im Personalaufwand erfasst.

T41 – Gewährte Zuwendungen

	Thomas Hegel CEO				Eckhard Schultz CFO				Holger Hentschel COO			
T€	2017	2017 min.	2017 max.	2016	2017	2017 min.	2017 max.	2016	2017	2017 min.	2017 max.	2016
Festvergütung	520	520	520	520	468	468	468	468	350	350	350	325 ¹
Nebenleistungen	45	45	45	36	22	22	22	22	20	20	20	28
SUMME FIXE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	565	565	565	556	490	490	490	490	370	370	370	353
Einjährige variable Vergütung (STI)	325	0	423	325	312	0	406	312	250	0	325	225 ¹
Summe mehrjährige variable Vergütung (LTI)	173	0	507	215	161	0	473	200	133	0	390	151
LTI 2013 (bis 2016)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LTI 2014 (bis 2017)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LTI 2015 (bis 2018)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LTI 2016 (bis 2019)	0	0	0	215	0	0		200	0	0	0	151 ¹
LTI 2017 (bis 2020)	173	0	507	0	161	0	473	0	133	0	390	0
LTIP Altgesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
SUMME VARIABLE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	498	0	930	540	473	0	879	512	383	0	715	376
SUMME FIXE UND VARIABLE VERGÜTUNGS- BESTANDTEILE	1.063	565	1.495	1.096	963	490	1.369	1.002	753	370	1.085	729
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	20	20	20	20	11	11	11	10
GESAMTVERGÜTUNG	1.063	565	1.495	1.096	983	510	1.389	1.022	764	381	1.096	739

¹ Vertragsanpassung zum 1. Juli 2016

Der Zufluss an die Vorstände stellt sich wie folgt dar:

T42 – Zufluss

	Thomas Hegel CEO		Eckhard Schultz CFO		Holger Hentschel COO	
T€	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Festvergütung	520	520	468	468	350	325
Nebenleistungen	45	36	22	22	20	28
SUMME FIXE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	565	556	490	490	370	353
Einjährige variable Vergütung (STI) ¹	358	336	343	323	248	230
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	339	2.533	315	2.053	207	340
LTI 2013 (bis 2016)	100	100	93	93	50	50
LTI 2014 (bis 2017)	100	100	93	93	67	67
LTI 2015 (bis 2018)	139	0	129	0	90	0
LTI 2016 (bis 2019)	0	0	0	0	0	0
LTI 2017 (bis 2019)	0	0	0	0	0	0
LTIP Altgesellschafter	0	2.333	0	1.867	0	223
SUMME VARIABLE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	697	2.869	658	2.376	455	570
SUMME FIXE UND VARIABLE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	1.262	3.426	1.148	2.866	825	923
Versorgungsaufwand	0	0	20	20	11	10
GESAMTVERGÜTUNG	1.262	3.426	1.168	2.886	836	933

¹ Finaler Auszahlungsbetrag für das vergangene Geschäftsjahr

Die Auszahlungen beinhalten einen diskretionären Faktor von (zeitanteilig) 1,3 für 2015 und einen diskretionären Faktor von 1,1 in 2016.

Die Gesamtbezüge des Vorstands 2017 ergeben sich wie folgt:

T43 – Gesamtbezüge

	Thomas Hegel CEO		Eckhard Schultz CFO		Holger Hentschel COO		Summe	
T€	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Festvergütung	520	520	468	468	350	325 ¹	1.338	1.313
Nebenleistungen	45	36	22	22	20	28	87	86
SUMME FIXE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	565	556	490	490	370	353	1.425	1.399
Einjährige variable Vergütung (STI)	325	325	312	312	250	225 ¹	887	862
Mehrfährige variable Vergütung (LTI) ²	393	387	366	362	302	284 ¹	1.061	1.033
SUMME VARIABLE VERGÜTUNGSBESTANDTEILE	718	712	678	674	552	509	1.948	1.895
GESAMTVERGÜTUNG	1.283	1.268	1.168	1.164	922	862	3.373	3.294

¹ Vertragsanpassung zum 1. Juli 2016

² Beinhaltet LTI-Bezüge für 2017 und 2018

Zum 31. Dezember 2017 (31. Dezember 2016) war Thomas Hegel im Besitz von 54.602 (54.602) Aktien, Eckhard Schultz im Besitz von 50.938 (50.938) Aktien und Holger Hentschel im Besitz von 9.090 (9.090) Aktien der LEG Immobilien AG.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2017 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausbezahlt.

LEISTUNGEN FÜR DEN FALL DER REGULÄREN BEENDIGUNG DER TÄTIGKEIT

Betriebliche Altersvorsorge

Die LEG Immobilien AG hat die zugunsten des Vorstandsmitglieds Holger Hentschel bei der LEG Wohnen NRW GmbH bestehende Zusage auf betriebliche Altersversorgung (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BetrAVG) zum 1. Februar 2013 übernommen. Diese gewährt ein Ruhegehalt einschließlich einer Hinterbliebenenversorgung. Die Höhe der Leistungen richtet sich nach anrechenbarer Dienstzeit und den pensionsfähigen Bezügen. Die Altersrente wird mit Vollendung des 65. Lebensjahres gewährt. Es wird auf ein ruhegehaltstfähiges Grundgehalt in Höhe von 92.676 Euro abgestellt. Die Rückstellung per 31. Dezember 2017 beträgt 337.941 Euro (2016: 353.698 Euro). Der erfasste Personalaufwand 2017 beträgt 11 Tsd. Euro (2016: 10 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 420.017 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 1.071,33 Euro. Die Leistungen erfolgen zum Rentenbeginn von Holger Hentschel im Jahr 2033 als beitragsfreie Monatsrente in Höhe von 1.143,38 Euro.

Für Thomas Hegel und Eckhard Schultz sind zum 31. Dezember 2017 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 infolge des Todes abgerechnet und entsprechend der Regelung des Dienstvertrages an die Erben ausgezahlt. Darüber hinaus haben Witwe und Kinder, soweit diese noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, als Gesamtgläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Bezüge gemäß Dienstvertrag § 2 Abs. 1 für den Rest des Sterbemonats und die drei darauf folgenden Monate, längstens jedoch bis zum – ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes – eingetretenen Endes der Laufzeit dieses Dienstvertrages.

VERGÜTUNGSSYSTEM AUFSICHTSRAT

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

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

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

Gemäß Satzung der LEG Immobilien AG gilt nach § 8.10: Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 50.000 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags. Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste

Vergütung in Höhe von 15.000 Euro; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für jede Präsenzsitzung des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses erhält jedes Mitglied zusätzlich ein Sitzungsgeld in Höhe von 2.000 Euro je Sitzung. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt. Die Vergütungen für den Aufsichtsrat sind fix und nicht erfolgsorientiert.

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

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

T44 – Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen – Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2017 gewährt wurden oder gewährt werden

in €	Aufsichtsrat		Prüfungsausschuss		Präsidium		Nominierungsausschuss	Gesamt
	Vergütung	Sitzungsgeld	Vergütung	Sitzungsgeld	Vergütung	Sitzungsgeld		
Name des Mitgliedes								
Michael Zimmer	100.000	6.000			30.000	6.000	0	142.000
	Vorsitzender				Vorsitzender		Vorsitzender	
Stefan Jütte	75.000	8.000	30.000	8.000	15.000	6.000	0	142.000
	Stellv. Vorsitzender		Vorsitzender		Stellv. Vorsitzender		Stellv. Vorsitzender	
Dr. Johannes Ludewig	50.000	6.000			15.000	6.000	0	77.000
	Mitglied				Mitglied			
Dr. Jochen Scharpe	50.000	8.000	15.000	8.000	0	0	0	81.000
	Mitglied		Stellv. Vorsitzender		Vertretungsmitglied			
Natalie Hayday	50.000	8.000	15.000	8.000				81.000
	Mitglied		Mitglied					
Dr. Claus Nolting	50.000	8.000						58.000
	Mitglied							
SUMME	375.000	44.000	60.000	24.000	60.000	18.000		581.000

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien AG betragen in 2017 0,6 Mio. Euro (2016: 0,6 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2017 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausbezahlt.

NICHTFINANZIELLE ERKLÄRUNG NACH § 315B HGB

Anstelle einer nichtfinanziellen Konzernklärung nach § 315b HGB erstellt die LEG Immobilien AG einen gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht, der die inhaltlichen Vorgaben nach § 315c HGB i. V. m. § 289c HGB erfüllt und spätestens vier Monate nach dem Bilanzstichtag auf der Internetseite des Unternehmens unter www.leg.ag für mindestens zehn Jahre verfügbar ist.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289F HGB UND § 315D HGB

Als börsennotierte Aktiengesellschaft gibt die LEG Immobilien AG gemäß §§ 289f und 315d HGB eine Erklärung zur Unternehmensführung ab. Diese schließt ein (i) die Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG, (ii) relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden, (iii) eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen, (iv) Angaben über die Besetzung von Führungspositionen mit Frauen und (v) eine Beschreibung des Diversitätskonzepts.

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 2017 verabschiedet:

„Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG (die „Gesellschaft“) erklären, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz im November 2016 den vom Bundesministerium der Justiz am 24. April 2017 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ (Fassung vom 7. Februar 2017, der „Kodex“) ohne Ausnahme entsprochen hat.

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

Düsseldorf, im November 2017

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 Stadtteilsten, 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, einem Werterhalt 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.

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 Juli 2017, „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 5.3.2.i – auch die Empfehlungen des ICGK beachtet werden sollen.

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

Code of Conduct

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

BESCHREIBUNG DER ARBEITS- WEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTS- RAT SOWIE DER ZUSAMMENSETZUNG UND ARBEITSWEISE VON DEREN AUSSCHÜSSEN

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

Vorstand

Der Vorstand leitet die LEG Immobilien AG in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Die Geschäftsordnung für den Vorstand hat der Aufsichtsrat zuletzt am 8. März 2017 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 die Mitglieder des Vorstands und beruft diese 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.

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 2017 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 Vertrags Elemente 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 nahestehen, andererseits;

- Einwilligung in anderweitige Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG sowie die Zustimmung zu sonstigen Nebentätigkeiten, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns;
- Gewährung von Darlehen an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;
- Zustimmung zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG; sowie
- nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand sonst erforderliche Zustimmung zu Maßnahmen des Vorstands, sofern die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und ein Beschluss des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig gefasst werden kann.

Mitglieder des Präsidiums sind der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zimmer, sein Stellvertreter, Herr Stefan Jütte, und Herr Dr. Johannes Ludewig. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Scharpe zum Ersatzmitglied (im Vertretungsfall) benannt.

Nominierungsausschuss

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

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionsystems, der Abschlussprüfung, hier insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie der Compliance. Der Prüfungsausschuss befasst sich zudem mit der gem. § 315b HGB zu erstellenden nichtfinanziellen Erklärung. Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) und die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung) vor. Der Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. So hat der Prüfungsausschuss in einer „White List“ eine begrenzte Anzahl von Nichtprüfungsleistungen freigegeben, die durch den Abschlussprüfer

erbracht werden können. Sollte der Abschlussprüfer mit weiteren Aufgaben beauftragt werden, ist eine Freigabe des Prüfungsausschusses erforderlich. Zudem hat die Gesellschaft im Auftrag des Prüfungsausschusses einen Prozess etabliert, wonach sichergestellt wird, keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen an den derzeitigen Abschlussprüfer sowie an mögliche zukünftige Abschlussprüfer zu vergeben. Die Arbeit des Prüfungsausschusses folgt einer eigenen Geschäftsordnung, die zuletzt am 17. Juni 2016 geändert wurde.

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

Detaillierte Informationen zur Arbeit des Aufsichtsrats und der Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2017 sind im Abschnitt Bericht des Aufsichtsrats ab Seite 33 dieses Geschäftsberichts zu finden.

ZIELGRÖßEN FÜR DIE BETEILIGUNG VON FRAUEN

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

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 8. März 2017, 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 und den 31. Dezember 2021 als Frist zur Zielerreichung gesetzt.

Vorstand

In seiner Sitzung vom 8. März 2017 hat der Aufsichtsrat, insbesondere vor dem Hintergrund der erst im März 2015 erfolgten Verlängerung der Vorstandsbestellung bis zum Jahr 2021 (Herren Hegel und Schultz) bzw. 2019 (Herr Hentschel), eine Quote für den Frauenanteil im Vorstand von 0,0% festgelegt. Der bestehende Status wurde damit festgeschrieben. Als Frist zur Erreichung dieses Ziels wurde der 31. Dezember 2021 festgelegt.

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 6. März 2017 hat der Vorstand der LEG Immobilien AG jedoch freiwillig gruppenweite Ziele zur Besetzung von Führungspositionen mit Frauen festgelegt und sowohl für die erste wie auch für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 30% und eine Zielerreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2021 festgesetzt.

DIVERSITÄTSKONZEPT

Das Diversitätskonzept gem. § 289f Abs. 2 Nr. 6 HGB für den Aufsichtsrat ist durch die Zielsetzungen des Aufsichtsrats zu seiner Zusammensetzung – unter Einbeziehung der erforderlichen fachlichen Anforderungen (Kompetenzprofil) – aufgestellt; insofern wird auf die unter Corporate Governance (ab Seite 38) veröffentlichten Zielsetzungen sowie deren Umsetzung verwiesen. Die vom Aufsichtsrat aufgestellten Ziele zur Zusammensetzung des Gremiums sind erfüllt; somit ist das Diversitätskonzept umgesetzt und die Anforderungen erfüllt.

Hinsichtlich des vertretungsberechtigten Organs „Vorstand“ ist zu beachten, dass die Vorstandsbestellungen im März 2015 bis zum Jahr 2021 (Herren Hegel und Schultz) bzw. 2019 (Herr Hentschel) verlängert wurden und Ziele hinsichtlich des Frauenanteils im Vorstand aufgestellt wurden (siehe Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen – Vorstand). Das Ziel wurde erreicht und soll zum 31. Dezember 2021 erneut überprüft werden. Darüber hinaus soll der Vorstand derart zusammengesetzt sein, dass er in seiner Gesamtheit nicht nur über unternehmerische und Führungskompetenz, sondern auch über Kompetenz im Immobilienmanagement und über umfassende Kenntnisse der regionalen Wohnungsmärkte verfügt. Zudem ist der Vorstand so zusammenzusetzen, dass Finanzmarktcompetenz, sowie soziale Kompetenz, beispielsweise im Bereich des Sozial- und Quartiersmanagements, nicht zuletzt um die Verantwortung der Gesellschaft als Anbieter von Wohnraum vieler Menschen zu leben, vorhanden ist. Dieses Ziel ist ebenfalls erreicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f und § 315d HGB einschließlich der vorgenannten Erklärung gemäß § 161 AktG und der weiteren Angaben ist zusätzlich auf der Homepage der LEG Immobilien AG unter www.leg.ag wiedergegeben.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN ZU § 315A HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 63.188.185 Stammaktien ohne Nennbetrag zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Aktien sind Namensaktien und unterscheiden sich nicht hinsichtlich der verbrieften Rechte und Pflichten.

Das Genehmigte Kapital besteht in Höhe von 31.594.092,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 31.594.092,00 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 2017 war BlackRock, Inc. und mit ihr verbundene Unternehmen mit 11,60% am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt (Meldung gemäß §§ 21, 22 WpHG). BlackRock hat entsprechend § 27a WpHG als wesentlich beteiligter Investor eine Meldung über die mit der Investition verfolgten Ziele sowie über die Herkunft der für den Erwerb verwendeten Mittel an die LEG übermittelt, die von dieser am 27. März 2015 veröffentlicht wurde.

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 zu Satzungsänderungen

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

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

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 16. Mai 2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 31.594.092 neuen Aktien um insgesamt bis zu 31.594.092,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017).

Das Grundkapital ist um bis zu 31.594.092,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 31.594.092,00 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017). Die bedingte Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzungen für in 2014 oder in 2017 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. Mai 2017 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 zurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum 16. Mai 2022 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 einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, bei denen, sofern nicht der Ausschluss des Andienungsrechtes zugelassen ist, der Gleichbehandlungsgrundsatz der Aktionäre (§ 52a AktG) ebenfalls zu wahren ist, oder mittels der Einräumung von Andienungsrechten.

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 drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb oder der Einhaltung einer Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10% überschreiten und um nicht mehr als 20% 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 drei 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.

Erfolgt der Erwerb mittels Einräumung von Andienungsrechten, darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Durchschnitt der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Tag der Annahme der Verkaufsofferten bzw. dem Tag der Einräumung von Andienungsrechten um nicht mehr als 10% über- 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 Erfüllung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, wobei diese Ermächtigung sich beschränkt auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10% des Grundkapitals der LEG Immobilien AG zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10% des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien. 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 sowie im August 2017 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 300 bzw. 400 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 6. März 2018

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

THOMAS HEGEL
ECKHARD SCHULTZ
HOLGER HENTSCHEL

KAPITEL

4

KONZERN-
ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

105

KONZERNGESAMT-
ERGEBNISRECHNUNG

106

KONZERNEIGEN-
KAPITALVERÄNDERUNGS-
RECHNUNG

107

KONZERNKAPITALFLUSS-
RECHNUNG

108

ANHANG

109

KONZERN-
ANLAGENSPIEGEL/
ANLAGE I

162

KONZERN-
RÜCKSTELLUNGS-
SPIEGEL/ANLAGE II

164

STIMMRECHTS-
MITTEILUNGEN/
ANLAGE III

166

BESTÄTIGUNGSVERMERK
DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS

170

VERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER

176

KONZERNBILANZ

T45 – Konzernbilanz Aktiva

Mio. €	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Langfristige Vermögenswerte		9.633,0	8.164,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	9.460,7	7.954,9
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		–	27,3
Sachanlagen	E.2	63,4	63,2
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	E.3	85,4	77,0
Anteile an assoziierten Unternehmen		9,5	9,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.4	3,0	2,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	2,3	13,9
Aktive latente Steuern	E.13	8,7	16,3
Kurzfristige Vermögenswerte		349,1	214,4
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte		5,3	3,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	56,4	41,5
Forderungen aus Ertragsteuern	E.13	2,0	2,3
Flüssige Mittel	E.6	285,4	166,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	E.7	30,9	57,0
SUMME AKTIVA		10.013,0	8.435,9

Passiva

Mio. €	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital	E.8	4.112,4	3.436,7
Gezeichnetes Kapital		63,2	63,2
Kapitalrücklage		611,2	611,2
Kumulierte sonstige Rücklagen		3.413,0	2.740,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		4.087,4	3.414,5
Nicht beherrschende Anteile		25,0	22,2
Langfristige Schulden		4.980,2	4.092,6
Pensionsrückstellungen	E.9	148,6	154,8
Sonstige Rückstellungen	E.10	9,4	12,0
Finanzschulden	E.11	3.821,4	3.222,3
Sonstige Schulden	E.12	145,6	115,4
Passive latente Steuern	E.13	855,2	588,1
Kurzfristige Schulden		920,4	906,6
Pensionsrückstellungen	E.9	7,0	6,9
Sonstige Rückstellungen	E.10	12,9	15,8
Steuerrückstellungen	E.13	0,2	0,4
Finanzschulden	E.11	478,2	552,0
Sonstige Schulden	E.12	413,6	316,5
Steuerschulden	E.13	8,5	15,0
SUMME PASSIVA		10.013,0	8.435,9

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

T46 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	Anhang	01.01. – 31.12.2017	01.01. – 31.12.2016
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.1	399,4	373,1
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		795,8	763,3
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		-396,4	-390,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	-1,4	7,6
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		66,5	159,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-67,4	-150,3
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-0,5	-1,1
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	1.036,8	616,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-2,3	-2,4
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien		0,2	1,9
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-0,2	-1,2
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		-2,3	-3,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	F.4	6,3	3,7
Erlöse aus sonstigen Leistungen		12,2	10,3
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		-5,9	-6,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	F.5	-41,3	-78,2
Andere Erträge		1,4	16,4
OPERATIVES ERGEBNIS		1.398,9	936,8
Zinserträge		7,4	0,9
Zinsaufwendungen	F.6	-152,3	-177,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen		4,1	2,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		0,4	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	F.7	-138,2	16,6
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN		1.120,3	779,6
Ertragsteuern	F.8	-275,5	-200,4
PERIODENERGEBNIS		844,8	579,2
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)		19,4	-14,7
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen		17,1	-5,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		23,2	-6,5
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		-6,1	1,5
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen		2,3	-9,7
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		3,6	-13,9
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		-1,3	4,2
GESAMTPERIODENERGEBNIS		864,2	564,5
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		3,5	1,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		841,3	578,1
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		3,5	1,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		860,7	563,4
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT) IN €	F.9	13,31	9,17
ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	F.9	13,31	8,28

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

T47 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Grundkapital	Kapital- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
			Erwirtschaft- etes Konzern- eigenkapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwert- anpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen			
STAND ZUM 01.01.2016	62,8	779,2	2.189,8	-30,1	-33,9	2.967,8	17,2	2.985,0
Periodenergebnis	-	-	578,1	-	-	578,1	1,1	579,2
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-9,8	-4,9	-14,7	-	-14,7
GESAMTERGEBNIS	-	-	578,1	-9,8	-4,9	563,4	1,1	564,5
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	11,4	11,4
Kapitalerhöhung	0,4	32,0	200,0	-	-	232,4	1,2	233,6
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-200,0	-	-	-	-200,0	-0,8	-200,8
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-7,2	-	-	-7,2	-	-7,2
Ausschüttungen	-	-	-141,9	-	-	-141,9	-7,9	-149,8
Einlage im Zusammen- hang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	-	-	-	-	-	-	-
STAND ZUM 31.12.2016	63,2	611,2	2.818,8	-39,9	-38,8	3.414,5	22,2	3.436,7
STAND ZUM 01.01.2017	63,2	611,2	2.818,8	-39,9	-38,8	3.414,5	22,2	3.436,7
Periodenergebnis	-	-	841,3	-	-	841,3	3,5	844,8
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	2,3	17,1	19,4	-	19,4
GESAMTERGEBNIS	-	-	841,3	2,3	17,1	860,7	3,5	864,2
Änderung des Konsolidierungskreises/ Übriges	-	-	-	-	-	-	1,2	1,2
Kapitalerhöhung	-	-	1,0	-	-	1,0	1,0	2,0
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-14,4	-	-	-14,4	-2,9	-17,3
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-174,4	-	-	-174,4	-	-174,4
Einlagen im Zusammen- hang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	-	-	-	-	-	-	-
STAND ZUM 31.12.2017	63,2	611,2	3.472,3	-37,6	-21,7	4.087,4	25,0	4.112,4

Siehe zu den Erläuterungen Kapitel E.8 im Anhang.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

T48 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 31.12.2017	01.01. – 31.12.2016
Operatives Ergebnis	1.398,9	936,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	9,2	10,5
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.036,8	-616,6
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,9	-8,7
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,2
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-5,2	-1,3
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	6,8	-9,2
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-15,1	-6,8
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	3,8	-2,1
Zinsauszahlungen	-81,3	-83,4
Zinseinzahlungen	0,4	0,2
Erhaltene Beteiligungserträge	2,7	2,1
Erhaltene Ertragsteuern	0,6	0,2
Gezahlte Ertragsteuern	-15,3	-14,9
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	269,6	207,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-467,8	-629,2
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	22,0	63,6
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-5,7	-7,8
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	0,2	-104,8
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-	112,5
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-451,3	-565,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	339,8	673,2
Tilgung von Bankdarlehen	-752,5	-249,4
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-4,4	-4,3
Begebung von Wandel-/Unternehmensanleihen	891,2	-
Übrige Auszahlungen	-	-9,3
Ausschüttungen an Aktionäre	-174,4	-141,9
Übrige Einzahlungen	0,7	4,3
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	300,4	272,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	118,7	-86,1
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	166,7	252,8
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	285,4	166,7
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	285,4	166,7
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	285,4	166,7

Siehe zu den Erläuterungen Kapitel G im Anhang.

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER LEG IMMOBILIEN AG

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihr Tochterunternehmen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2017 hielt die LEG-Gruppe 131.341 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 8. März 2018 von dem Vorstand der LEG Immo zur Veröffentlichung genehmigt.

2. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 der LEG-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i. V. m. § 315e Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

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

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

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

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

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

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

B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGS- STANDARDS

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

Der IASB hat folgende zurzeit noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS und IFRIC veröffentlicht, welche für den LEG-Konzern Relevanz haben werden: *Tabelle T49*

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

IFRS 9

Der IASB hat sein Projekt zur Ablösung von IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung im Juli 2014 durch die Veröffentlichung der endgültigen Version von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ abgeschlossen. Der Standard ersetzt damit alle früheren Fassungen von IFRS 9 und ist erstmals in Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die LEG Immobilien AG wendet IFRS 9 ab dem 01.01.2018, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, an. Eine Anpassung der Vergleichsperioden erfolgt nicht. Differenzen zwischen den alten und neuen Buchwerten werden in der Gewinnrücklage erfasst.

IFRS 9 führt die drei Projektphasen zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten „Klassifizierung und Bewertung“, „Wertminderung“ und „Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“ zusammen. Eine qualitative und quantitative Beurteilung der Auswirkungen führte zu folgenden Ergebnissen:

Klassifizierung und Bewertung

Die geänderten Vorschriften zur Klassifizierung und Bewertung betreffen Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss auf das Investmentobjekt. Diese finanziellen Vermögenswerte wurden bisher zu Anschaffungskosten bilanziert. Nach IFRS 9 werden diese Instrumente zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Anteile an Personengesellschaften stellen im Konzernabschluss grundsätzlich Schuldinstrumente dar, deren Zeitwertänderung ab dem 01.01.2018 erfolgswirksam erfasst wird. Anteile an Kapitalgesellschaften sind grundsätzlich Eigenkapitalinstrumente. Die LEG übt in diesen Fällen das OCI-Wahlrecht nicht aus, d.h. Zeitwertänderungen dieser Eigenkapitalinstrumente werden ab dem 01.01.2018 erfolgswirksam erfasst. Im Zuge der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 werden für die betroffenen Beteiligungen stille Reserven in Höhe von 9,7 Mio. Euro aufgedeckt und erfolgsneutral in der Gewinnrücklage erfasst.

Wertminderung

Die geänderten Vorschriften zur Risikovorsorge finanzieller Vermögenswerte betreffen in der LEG-Gruppe im Wesentlichen Mietforderungen sowie Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte der LEG Immobilien AG fallen unter die neuen Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 – das „Expected Credit Loss“-Modell (ECL) – welches das „Incurred Loss“-Modell des IAS 39 ersetzt. Das neue „Expected Credit Loss“-Modell berücksichtigt eine potenzielle Wertminderung bereits bei Zugang der Forderung. Die erstmalige Anwendung des „Expected Credit Loss“-Modells zum 01.01.2018 führt daher zu einer Erhöhung der Risikovorsorge um ca. 1,9 Mio. Euro, die erfolgsneutral gegen die Gewinnrücklage erfasst wird.

T49 – Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
Neue Standards		
IFRS 9	„Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	01.01.2018
IFRS 15	„Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2018
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2019
IFRIC 23	„Unsicherheiten in Bezug auf Ertragsteuern“	01.01.2019*
Änderungen von Standards		
IFRS 15	„Klarstellung zu Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2018
IFRS 2	„Klassifikation und Bewertung anteilsbasierter Vergütungen“	01.01.2018*
Diverse Standards	„Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2014–2016“ – IAS 28 und IFRS 1	01.01.2018
Diverse Standards	„Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2015–2017“	01.01.2019 *
IFRS 9	„Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung“	01.01.2019 *
IAS 28	„Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“	01.01.2019 *
IAS 19	„Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen“	01.01.2019 *
IAS 40	„Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“	01.01.2018*

* (noch nicht endorsed)

In Abhängigkeit vom Alter und Status des Mietverhältnisses wurden bis zum 31. Dezember 2017 folgende Schätzungen zur Bemessung der Wertberichtigungshöhe angewendet:

T50 – Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IAS 39

Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietver- hältnisses	Wert- berichtigung in Prozent
0 bis 60	aktiv	–
61 bis 90	aktiv	25,0
91 bis 120	aktiv	50,0
121 bis 180	aktiv	75,0
größer 180	aktiv	100,0
0 bis 60	ehemalig	–
größer 60	ehemalig	100,0

In der Ermittlung der Wertberichtigungssätze für Mietforderungen werden innerhalb der einzelnen Überfälligkeitslaufbänder auch lagespezifische Risikoprofile berücksichtigt. Hierin ist sowohl die historische Ausfallrate offener Mietforderungen als auch eine Einschätzung über die zukünftige Entwicklung einer Lage enthalten.

Die Lagen werden in drei Kategorien (gut, mittel, schlecht) unterteilt, so dass sich nach IFRS 9 zum 01.01.2018 folgende Wertberichtigungsmatrix ergibt:

T51 – Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IFRS 9

Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Miet- verhältnisses	Wertberichtigung in Prozent		
		gute Lagen	mittlere Lagen	schlechte Lagen
0 bis 60	aktiv	–	25,0	45,0
61 bis 90	aktiv	8,0	35,0	55,0
91 bis 120	aktiv	10,0	37,0	57,0
121 bis 180	aktiv	13,0	40,0	60,0
größer 180	aktiv	18,0	45,0	65,0
0 bis 60	ehemalig	43,0	70,0	90,0
größer 60	ehemalig	60,0	87,0	100,0

Durch die erstmalige Anwendung von IFRS 9 erhöhen sich die Wertberichtigungen von 13,7 Mio. Euro auf 15,6 Mio. Euro.

Sicherungsbeziehungen

Wesentliche Auswirkungen auf die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen werden sich nicht ergeben. Die Ausweitung der Anhangangaben zur Bilanzierung von Sicherungsgeschäften wird im Wesentlichen zur detaillierteren Angabe der Wertentwicklung von Sicherungsgeschäften im Geschäftsjahr führen. Hierbei werden zukünftig u. a. die Wertentwicklung ineffektiver Anteile eines Sicherungsgeschäfts sowie die Höhe negativer Startwerte und deren Verteilung über die Laufzeit angegeben.

IFRS 15

Im Mai 2014 hat der IASB den IFRS 15, Umsatzerlöse aus Kundenverträgen, veröffentlicht. IFRS 15 ersetzt die bisherigen IFRS-Vorschriften zur Umsatzrealisierung: IAS 18 und IAS 11. Ziel des neuen Standards zur Umsatzrealisierung ist es, die Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen in einem einheitlichen Modell für die Umsatzrealisierung zusammenzuführen. Der Standard sieht ein Fünf-Schritte-Modell vor, mithilfe dessen die Höhe der Umsätze und der Zeitpunkt der Realisierung bestimmt werden sollen. Weitere Änderungen können sich aufgrund der Neuregelungen bei der Umsatzrealisierung bei Kontrollübergang, bei Mehrkomponentengeschäften bei der Umsatzrealisierung über den Zeitraum der Leistungserbringung sowie durch erweiterte Anhangangaben ergeben. Der Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Der IFRS 15 wird modifiziert retrospektiv angewendet. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Realisierung der Mieterlöse, da diese nicht unter IFRS 15, sondern unter IFRS 16 fallen. Einzelne umlegbare Betriebskostenarten erfüllen die Voraussetzungen für einen Kundenvertrag gemäß IFRS 15 nicht und werden künftig als Bestandteil der Gegenleistung der Leasingkomponente unter den Mieterlösen ausgewiesen. Darüber hinaus wurden in Bezug auf umlegbare Betriebskosten vereinzelte Sachverhalte identifiziert, in denen sich die LEG-Gruppe nach IFRS 15, anders als nach IAS 18, als Agent qualifiziert. Folgende Übersicht fasst die künftige Beurteilung, ob ein Kundenvertrag i. S. v. IFRS 15 vorliegt und ob die LEG-Gruppe für eigene Rechnung (Prinzipal=Bruttoumsatz) oder für fremde Rechnung (Agent=Nettoumsatz) verkauft, zusammen: **Tabelle T52**

Damit ergeben sich Auswirkungen im Ausweis für einzelne umlegbare Betriebskosten, welche im Ergebnis voraussichtlich zu einer Reduzierung der ausgewiesenen Umsatzerlöse in Höhe von 67,3 Mio. Euro und der korrespondierenden Umsatzkosten führen. Es werden sich folglich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ertragslage ergeben.

IFRS 16

Der IASB hat sein Projekt zur Ablösung von IAS 17: Leasingverhältnisse sowie die dazugehörigen Interpretationen im Januar 2016 durch die Veröffentlichung der endgültigen Version von IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ abgeschlossen. IFRS 16 verankert das neue Bilanzierungsmodell eines Nutzungsrechtsansatzes für Leasingverhältnisse im Abschluss des Leasingnehmers. Die bisherige Klassifizierung zwischen Operate und Finance lease entfällt künftig für den Leasingnehmer („Ein-Modell-Ansatz“). Alle Leasingvereinbarungen werden beim Leasingnehmer „on balance“ berücksichtigt. Damit werden Leasingnehmer grundsätzlich für alle Leasingverhältnisse einen „right-of-use“-Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit bilanzieren. Der Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen.

T52 – Umlegbare Betriebskosten

Mio. €	Kundenvertrag i.S.v. IFRS 15 vs. Leasingvertrag i.S.v. IFRS 16	Prinzipal-Agent- Beziehungen nach IFRS 15	31.12.2017
Betriebskosten – Grundsteuern	IFRS 16	–	23,5
Betriebskosten – Kaltwasserversorgung	IFRS 15	Agent	36,6
Betriebskosten – Entwässerung	IFRS 15	Agent	24,9
Betriebskosten – Warmwasserversorgung	IFRS 15	Prinzipal	0,9
Betriebskosten – Aufzug	IFRS 15	Prinzipal	3,2
Betriebskosten – Müllbeseitigung	IFRS 15	Prinzipal	31,8
Betriebskosten – Ungezieferbekämpfung	IFRS 15	Prinzipal	0,4
Betriebskosten – Gartenpflege	IFRS 15	Prinzipal	15,4
Betriebskosten – Schornsteinfeger	IFRS 15	Prinzipal	1,2
Betriebskosten – Hausmeister	IFRS 15	Prinzipal	0,3
Betriebskosten – Sach- und Haftpflichtversicherung	IFRS 16	–	24,4
Betriebskosten – Wäschepflegeanlagen	IFRS 16	–	0,2
Betriebskosten – Rauchwarnmelder	IFRS 16	–	-5,1
Betriebskosten – Heizkosten/Wärmeversorgung	IFRS 15	Prinzipal	53,3
Betriebskosten – Straßenreinigung	IFRS 15	Agent	5,8
Betriebskosten – Gebäudereinigung	IFRS 15	Prinzipal	4,7
Betriebskosten – Beleuchtung	IFRS 15	Prinzipal	5,4
Betriebskosten – Kabel und TV Multimedia	IFRS 15	Prinzipal	2,8

Die LEG-Gruppe prüft derzeit im Rahmen eines Projektes die genauen Auswirkungen des Standards. Grundsätzlich führt die on-balance Bilanzierung der bisherigen operate lease Verträge zu einer leichten Verbesserung der FFO-Kennzahl und einer geringen Erhöhung des LTV. Die bei der LEG von der Regelung betroffenen wesentlichen Klassen von Vermögenswerten werden voraussichtlich angemietete Grundstücke und Gebäude sowie Kfz-Leasing sein. Die LEG wird voraussichtlich für einen Großteil der in Betracht kommenden Klassen von Vermögenswerten keinen Gebrauch von der Erleichterungsvorschrift für geringwertige Vermögenswerte machen (insbesondere Mess- und Meldetechnik). Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Effekte aus der Bilanzierung der bisherigen operate lease Verträge zu einem Anstieg der Bilanzsumme im niedrigen ein- bis zweistelligen Millionenbereich führen werden. Die Auswirkungen auf die Ertragslage werden als gering (niedriger bis mittlerer einstelliger Millionenbereich pro Jahr) eingestuft. Bezüglich einer Übersicht der bisherigen nicht bilanzierten operate Lease Verpflichtungen wird verwiesen auf Kapitel F.5 (Mietaufwendungen) sowie Kapitel I.9 (sonstige finanzielle Verpflichtungen).

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

Die Anwendung des IAS 7 hat keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG-Gruppe. Es ergeben sich lediglich Auswirkungen auf die Anhangangaben.

Der IASB hat am 19. Januar 2016 endgültige Änderungen an IAS 12 ‚Ertragsteuern‘ veröffentlicht. Der IASB ist zu dem Schluss gekommen, dass die unterschiedliche Handhabung in der Praxis beim Ansatz latenter Steueransprüche aus zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerten im Wesentlichen auf Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Anwendung einiger Prinzipien in IAS 12 zurückgeht. Die Änderung bzw. Klarstellung hat auf den Konzernabschluss der LEG-Gruppe zum 31.12.2017 keine Auswirkungen, da in dem Zusammenhang keine Änderung der bisherigen Bilanzierung erforderlich ist.

Es werden lediglich Standards sowie Interpretationen weiter erläutert, welche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der LEG Immo haben können.

T53 – Änderungen von Standards

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
IAS 7	„Angabeninitiative“	01.01.2017
IAS 12	Ansatz von latenten Steueransprüchen für unrealisierte Verluste	01.01.2017
Diverse Standards	„Verbesserungen und Ergänzung ausgewählter IFRS 2014–2016“ – IFRS 12	01.01.2017

C. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

1. Konsolidierungsmethoden

a) Tochterunternehmen

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

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

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

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

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

b) Assoziierte Unternehmen

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

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

2. Veränderungen im Konzern

a) Tochterunternehmen

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

T 54 – Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen

	2017	2016
STAND 01.01.	61	54
Zugänge	5	10
Abgänge	0	-3
STAND 31.12.	66	61

Zum 1. Januar 2017 erfolgte der Erwerb und die Erstkonsolidierung der tsp-TechnikServicePlus GmbH. Der Erwerb der Anteile stellt einen Unternehmenserwerb dar (siehe hierzu Kapitel C.3).

Zum 1. Juli 2017 erfolgte die Gründung der LEG Holding GmbH.

Im Zuge eines Portfolioankaufs wurde die Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke AG erworben und zum 1. November 2017 erstkonsolidiert (siehe hierzu Kapitel E.1).

Die GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, und Ravensberger Heimstättenbeteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, wurden erworben und zum 31. Dezember 2017 erstkonsolidiert.

b) Assoziierte Unternehmen

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

T 55 – Anzahl assoziierter Unternehmen at equity

	2017	2016
STAND 01.01.	2	3
Zu-/Abgänge	0	-1
STAND 31.12.	2	2

3. Unternehmenserwerbe

Am 14. Dezember 2016 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der bto Service und Messtechnik AG über die Übernahme von 51% der Geschäftsanteile an der tsp-TechnikServicePlus GmbH (vormals: bto Service West GmbH) unterzeichnet. Im Rahmen der Transaktion wurden 280 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion zum 1. Januar 2017.

Der Erwerb dieser Gesellschaft wurde zum 1. Januar 2017 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die Kaufpreisallokation wurde zum 30. Juni 2017 finalisiert. Die Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T56 – Gegenleistung

Mio. €	01.01.2017 final	01.01.2017 vorläufig	Ver- änderung
Netto-Barkaufpreis- komponente	9,2	9,2	–
Vorher bestehende Geschäftsbeziehung	–2,4	0,0	–2,4
GESAMTGEGENLEISTUNG	6,8	9,2	–2,4

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

T57 – Kaufpreisallokation

Mio. €	01.01.2017 final	01.01.2017 vorläufig	Ver- änderung
Technische Anlagen und Maschinen	0,5	0,5	–
BGA	0,0	0,0	–
Forderungen und sonstige Aktiva	0,4	0,4	–
Liquide Mittel	0,2	0,2	–
SUMME VERMÖGENSWERTE	1,1	1,1	–
Rückstellungen	0,8	0,8	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1,2	1,2	–
Sonstige Verbindlichkeiten	1,0	1,0	–
SUMME VERBINDLICHKEITEN	3,0	3,0	–
Nettovermögen zu Zeitwerten	–1,9	–1,9	–
Nicht beherrschende Anteile	0,2	0,2	–
Nettovermögen zu Zeit- werten ohne Minderheiten	–2,1	–2,1	–
GEGENLEISTUNG	6,8	9,2	–2,4
GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT	8,9	11,3	–2,4

Es werden Synergien aus Steuer- und Kostenvorteilen in Höhe eines jährlich voraussichtlich niedrigeren siebenstelligen Betrages erwartet.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ist erwartungsgemäß für steuerliche Zwecke nicht abzugsfähig.

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

- Eventualverbindlichkeiten
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Latente Steuern.

Nach Abschluss der Kaufpreisallokation wurden die Anpassungen retrospektiv auf den Erwerbsstichtag 1. Januar 2017 vorgenommen. Folgende Änderungen haben sich gegenüber der vorläufigen Kaufpreisallokation ergeben:

Vorher bestehende Geschäftsbeziehungen: Aufgrund von Angleichungen an die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfolgte eine Ausbuchung der unfertigen Leistungen.

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf ca. 0,1 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten sowie Kosten für die Anmeldung beim Kartellamt, welche unter den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen ausgewiesen sind.

4. Angaben zu IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Eine Übersicht der Tochterunternehmen an denen die LEG Immo zum 31.12.2017 (IFRS 12.10 ff.) beteiligt ist, findet sich im Abschnitt J.

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

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

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

Zum 31.12.2017 sind die EnergieServicePlus GmbH und die TSP-TechnikServicePlus GmbH die einzigen Tochtergesellschaften mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen.

Von dem Konzernergebnis entfallen in 2017 0,7 Mio. Euro auf die wesentlichen Minderheiten der EnergieServicePlus GmbH und 1,8 Mio. Euro auf die wesentlichen Minderheiten der TSP-TechnikServicePlus GmbH. Der Buchwert im Konzern, der für die Minderheiten an der EnergieServicePlus GmbH zum 31.12.2017 erfasst wurde, beträgt 3,7 Mio. Euro. Der Buchwert im Konzern, der für die Minderheiten an der TSP-TechnikServicePlus GmbH zum 31.12.2017 erfasst wurde, beträgt wegen einer bestehenden Garantiedividendenverpflichtung 0,0 Mio. Euro.

T58 – Bilanz

Mio. €	TSP-TechnikServicePlus GmbH		EnergieServicePlus GmbH	
	2017	2016	2017	2016
Langfristig				
Vermögenswerte	0,5	n/a	4,9	3,2
Schulden	0,0	n/a	-3,4	-4,0
Langfristiges Nettovermögen	0,5	n/a	1,5	-0,8
Kurzfristig				
Vermögenswerte	7,4	n/a	15,1	9,3
Schulden	-5,2	n/a	-10,2	-5,4
Kurzfristiges Nettovermögen	2,2	n/a	4,9	3,9

T59 – Ergebnisrechnung

Mio. €	TSP-TechnikServicePlus GmbH		EnergieServicePlus GmbH	
	2017	2016	2017	2016
Umsatzerlöse / sonstige betriebliche Erträge	39,4	n/a	21,6	11,1
Ergebnis vor Steuern	2,8	n/a	2,2	0,1
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	2,5	n/a	1,5	0,1
Jahresüberschuss	2,5	n/a	1,5	0,1
GESAMTERGEBNIS	2,5	n/a	1,5	0,1
Davon entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1,8	n/a	0,7	0,1
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividenden	0,0	n/a	0,0	0,0

T60 – Kapitalflussrechnung

Mio. €	TSP-TechnikServicePlus GmbH		EnergieServicePlus GmbH	
	2017	2016	2017	2016
Mittelzufluss/-abfluss aus				
Gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	0,7	n/a	-0,2	2,6
Investitionstätigkeit	-0,4	n/a	-2,0	-1,8
Finanzierungstätigkeit	0,0	n/a	1,2	4,7
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	0,3	n/a	-1,0	5,5

c) Angaben zu assoziierten Gesellschaften

1. Angaben zu wesentlichen assoziierten Gesellschaften

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz bzw. die Ergebnisrechnung der LEG-Gruppe:

T61 – Auswirkung assoziierter Unternehmen

Mio. €	2017	2016
Bilanzansatz	9,5	9,1
Gesamtergebnis (Gewinn/Verlust)	0,4	0,3

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

T62 – Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital Mio. € *	Ergebnis Mio. € *
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	20,5	1,1
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3,6	0,0

* Es handelt sich bei der Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2017, bei der Kommunale Haus und Wohnen GmbH um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2016.

Tätigkeit der oben aufgeführten Gesellschaften ist die Immobilienverwaltung.

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

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

T63 – Bilanz (assoziierte Unternehmen)

Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Langfristige Vermögenswerte	42,0	42,0	7,1	7,4	49,1	49,4
Kurzfristige Vermögenswerte	3,2	3,2	0,6	0,6	3,8	3,8
Flüssige Mittel	1,8	1,8	1,0	1,1	2,8	2,9
Sonstige Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-
Langfristiges Fremdkapital	21,2	21,2	4,4	4,8	25,6	26,0
Kurzfristiges Fremdkapital	5,4	5,4	0,7	0,7	6,1	6,1
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
Nettovermögen	20,4	20,4	3,6	3,6	24,0	24,0

T64 – Ergebnisrechnung (assoziierte Unternehmen)

Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Umsatzerlöse	6,3	6,3	1,3	1,3	7,6	7,6
Abschreibungen	1,1	1,1	0,3	0,3	1,4	1,4
Zinserträge	-	-	-	-	-	-
Zinsaufwendungen	0,5	0,5	0,1	0,1	0,6	0,6
Ertragsteuern	-	-	-	-	-	-
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	1,1	1,1	0,0	0,0	1,1	1,1
Nachsteuerergebnis aufgegebener Unternehmensbereiche	-	-	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-	-
Gesamtergebnis	1,1	1,1	0,0	0,0	1,1	1,1

Überleitungsrechnung von den zusammengefassten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen:

Tabelle T65

T65 – Überleitung (assoziierte Unternehmen)

Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	19,3	19,3	3,6	3,6	22,9	22,9
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1,1	1,1	0,0	0,0	1,1	1,1
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	-	-
Dividenden	-	-	-	-	-	-
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	20,4	20,4	3,6	3,6	24,0	24,0
Beteiligungsquote des Konzerns in %	40,62	40,62	33,37	33,37	-	-
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	8,3	8,3	1,2	1,2	9,5	9,5
Buchwert der Beteiligung	8,3	8,3	1,2	1,2	9,5	9,5

Der Jahresabschluss der Kommunale Haus und Wohnen GmbH zum 31.12.2017 liegt noch nicht vor, darum werden auch für 2017 die Zahlen zum 31.12.2016 genannt.

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

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt intern durch die LEG Immo. Parallel zu den intern ermittelten beizulegenden Zeitwerten der LEG Immo wird das Immobilienportfolio durch einen unabhängigen externen Gutachter zum 30. Juni 2017 und zum 31. Dezember 2017 bewertet. Die externe Bewertung dient der LEG zur Plausibilisierung der eigenen Wertermittlung sowie zur grundsätzlichen Bestätigung des Gesamtportfoliowertes durch eine Zweitmeinung.

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

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

Bei der DCF-Bewertung wurde ein Detailplanungszeitraum von zehn Jahren berücksichtigt. Nach dem Ende des zehnten Jahres wurde ein Verkaufswert angesetzt, der sich durch Kapitalisierung des prognostizierten Jahresreinertrages der elften Periode unter Berücksichtigung der objektspezifischen Restnutzungsdauer ermittelt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die minimale Restnutzungsdauer der einzelnen Objekte bei 25 Jahren, die maximale Restnutzungsdauer bei 80 Jahren liegt. Im ersten Jahr des Detailplanungszeitraums wurde von den vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen der jeweiligen Immobilie und weiteren objektspezifischen Wertparametern ausgegangen.

Die zur Bewertung zugrunde gelegte, durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestandes (hier und im Folgenden als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien) in Gebäuden mit der überwiegenden Nutzungsart Wohnen zum Stichtag beträgt 5,52 Euro je qm pro Monat (2016: 5,27 Euro je qm pro Monat). Diese Objekte können auch vereinzelt untergeordnete gewerbliche Einheiten enthalten. Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wurde auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wurde zwischen Mieteinnahmen aus Bestandsmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Für Neuvermietungen wird ein Mietzins in Höhe der angenommenen Marktmiete zugrunde gelegt. Die angesetzten Marktmietsteigerungen bewegen sich in einer Spanne von 0,37% bis 1,78%, im Mittel 1,02% (2016: 0,27% bis 1,82%, im Mittel 0,97%), basierend auf einer Markt- und Objekteinschätzung. Die Mieten der Bestandsverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Objekt- und Markteinschätzung entwickelt und im Zeitablauf der allgemeinen Marktentwicklung angenähert. Die für die Bewertung zugrunde gelegte Leerstandsquote nach Wohn- bzw. Nutzfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 3,65% (2016: 3,40%) und wird über einen Zeitraum von 4 Jahren an einen unterstellten stabilisierten Leerstand in Höhe von 3,03% (2016: 3,04%) herangeführt. Die angenommene Leerstandsentwicklung orientiert sich an der Lage und individuellen Objekteigenschaften.

Öffentlich geförderte Immobilien wurden je nach Vorliegen und Dauer einer möglichen Mietpreisbindung unterschiedlich behandelt. Wenn die Mietpreisbindung innerhalb des 10 Jahre Detailplanungszeitraumes endet, wird für das Folgejahr eine Mietanpassung in Richtung Marktmiete unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben angenommen. Für die restlichen geförderten Objekte, die bis maximal 2100 aus der Bindung fallen, wurde ein Abschlag auf den Kapitalisierungszinssatz in Abhängigkeit der verbleibenden Mietpreisbindungsdauer vorgenommen.

Für reaktive und periodische Instandhaltungsmaßnahmen wird je nach Objektzustand und Baujahr bei den überwiegend zum Wohnen genutzten Immobilien ein Instandhaltungskostenansatz von durchschnittlich 13,37 Euro/qm pro Jahr (2016: 11,24 Euro/qm pro Jahr) zugrunde gelegt.

Verwaltungskosten werden pauschal je Wohneinheit mit 290,15 Euro p.a. (2016: 284,46 Euro p.a.), je Stellplatz beziehungsweise Garagenplatz mit 37,84 Euro p.a. (2016: 37,10 Euro p.a.) angesetzt. Bei Wohngebäuden mit Gewerbeanteil oder sonstiger Nutzung werden die Verwaltungskosten für den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Anteil mit 1% (2016: 1%) des Gewerberohertrages berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten sind weitgehend an die aus der II. Berechnungsverordnung (II. BV, Stand 01.01.2017) bekannten Kostenansätze angelehnt. Die Bewirtschaftungskosten der II. BV werden seit dem Jahr 2005 alle drei Jahre im Verhältnis zur Veränderung des Verbraucherpreisindex angepasst (2014 rd. 5,76%, 2017 rd. 1,89%). Im Bewertungsmodell wird zur Verstetigung eine marktconforme, über 3 Jahre verteilte jährliche Steigerung der Bewirtschaftungskosten gemäß II. BV berücksichtigt (für 2017: 2,00%).

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

Rund 1,30% (2016: 1,25%) der Gebäudeeinheiten im Bestand sind als gewerbliche Objekte klassifiziert worden. Diese Objekte können auch vereinzelt Wohnungen enthalten, sind aber durch den gewerblichen Charakter geprägt. Für diese Objekte wurden aufgrund der zum Wohnungsbestand abweichenden Mietvertragsgestaltungen und abweichender Marktgegebenheiten auch abweichende Annahmen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern getroffen.

Die durchschnittliche Miete der überwiegend gewerblich genutzten Objekte beträgt 7,08 Euro je qm (2016: 6,95 Euro je qm), bei einer durchschnittlichen Instandhaltung von 10,39 Euro je qm pro Jahr (2016: 7,22 Euro je qm pro Jahr) im Detailplanungszeitraum. Die Leerstandsquote nach Nutzfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 12,99% (2016: 12,54%). Verwaltungskosten werden mit 1% (2016: 1%) des Gewerberohertrages angesetzt.

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 5,33% (gewichteter Durchschnitt) (2016: 5,52%) und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 6,34% (gewichteter Durchschnitt) (2016: 6,64%) zugrunde gelegt, die das tatsächliche Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berücksichtigen und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der Immobilien widerspiegeln. Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, der Objektzustand, das Alter, das potenzielle Mietwachstum, die Standortprognose und mögliche öffentliche Förderungen eingeflossen.

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

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

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

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

Table T66 zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren:

T66 – Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 2017

Segment Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik ³	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴		
			min.	durchschn.	max.	min.	durchschn.	max.
Wohnimmobilien¹								
Wachstumsmärkte	4.174	DCF	3,9	5,1	6,1	2,6	5,6	11,9
Stabile Märkte	2.838	DCF	4,0	5,3	6,1	3,2	6,5	12,3
Märkte mit höheren Renditen	1.923	DCF	4,3	5,5	6,5	3,3	6,9	12,7
Außerhalb NRW	146	DCF	4,0	5,2	5,8	3,8	6,4	8,6
Gewerbeimmobilien ²	198	DCF	5,0	6,4	10,0	4,1	7,0	12,5
Garagen, Stellplätze u. sonstige Einheiten	167	DCF	4,9	–	6,2	3,6	–	12,8
Erbbaurechte u. unbebaute Flächen	33	Ertragswert/Vergleichsverfahren						
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5⁵	9.479	DCF	3,9	5,3	10,0	2,6	6,3	12,8

¹ Davon ausgenommen sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 425 gewerbliche Immobilien sowie eine Anzahl an sonstigen Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Darin enthalten sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; davon ausgenommen sind 425 gewerbliche Immobilien sowie eine Anzahl an sonstigen Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

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

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

⁵ Im IAS 40 Buchwert der Bilanz sind darüber hinaus Finanzierungsleasingverhältnisse und Anzahlungen/Anlagen im Bau enthalten, welche keiner Bewertung im Sinne des IFRS 13 unterliegen und somit nicht in die Sensitivitätsanalyse einbezogen werden.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31.12.2016 verwendet wurde:

T67 – Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 2016

Segment Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik ³	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴		
			min.	durchschn.	max.	min.	durchschn.	max.
Wohnimmobilien¹								
Wachstumsmärkte	3.324	DCF	4,1	5,4	7,1	2,4	6,0	9,1
Stabile Märkte	2.439	DCF	4,3	5,5	6,5	3,3	6,7	9,5
Märkte mit höheren Renditen	1.754	DCF	4,5	5,7	6,8	3,5	7,2	13,4
Außerhalb NRW	131	DCF	4,3	5,4	6,1	4,1	6,9	9,3
Gewerbeimmobilien ²	179	DCF	5,0	6,4	10,0	4,0	6,9	10,2
Garagen, Stellplätze u. sonstige Einheiten	149	DCF	5,1	–	6,7	3,7	–	13,2
Erbbaurechte u. unbebaute Flächen	33	Ertragswert/Vergleichsverfahren						
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5⁵	8.009	DCF	4,1	5,5	10,0	2,4	6,6	13,4

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

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

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

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

⁵ Im IAS 40 Buchwert der Bilanz sind darüber hinaus Finanzierungsleasingverhältnisse und Anzahlungen/Anlagen im Bau enthalten, welche keiner Bewertung im Sinne des IFRS 13 unterliegen und somit nicht in die Sensitivitätsanalyse einbezogen werden.

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

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

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

Zu diesen sozialen Rahmenbedingungen zählen unter anderem die folgenden Verpflichtungen:

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

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

2. Sachanlagen

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

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

T68 – Nutzungsdauern Sachanlagen

in Jahren	2017	2016
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	50	50
Technische Anlagen und Maschinen/Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23	5 bis 23

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

3. Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert

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

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

Der aus dem Ankauf der TSP-TechnikServicePlus GmbH erwartete Mehrwert besteht in Kosten- und Steuereinsparungen. Der resultierende Goodwill wurde daher auf die bestehenden CGU-Gruppen zugeordnet.

Innerhalb der LEG-Gruppe gibt es zum 31. Dezember 2017 damit vier Goodwill tragende CGU-Gruppen. Neben den CGU-Gruppen „Vitus“ und „Wohnen-like-for-like“ tragen nun auch die Immobilienportfolios „Bismarck“ (Ankauf von der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG mit Kaufvertrag vom 30. November 2015) und „Charlie“ (Ankauf von der Vonovia mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2015) einen Goodwill. Der Teil des Goodwills, der aus passiven latenten Steuern resultiert, wird der jeweiligen CGU zugeordnet, welche die Vermögenswerte und Schulden hält. Auf die CGU-Gruppen entfallen damit folgende Goodwill-Beträge zum 31. Dezember 2017:

- „Vitus“: 34,0 Mio. Euro (Vorjahr: 33,3 Mio. Euro)
- „Wohnen-like-for-like“: ein Goodwill von 49,7 Mio. Euro (Vorjahr: 42,6 Mio. Euro)
- „Bismarck“: 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro)
- „Charlie“: 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro)

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

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

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

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

Für die im Rahmen des Goodwill-Impairmenttest betrachteten CGU's wurde einheitlich ein Kapitalisierungszinssatz von 2,8% (Vorjahr: 2,9%) verwendet, was unter Berücksichtigung der typischen Steuerquote auf das EBIT von 31,2% einem korrespondierenden Kapitalisierungszinssatz vor Steuern von 3,1% (im Vorjahr: 3,2%) entspricht.

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

Die nachhaltige Wachstumsrate wird für alle CGU's mit 0,75% p.a. angenommen.

Die durchgeführten Goodwill-Impairment-Tests ergaben keinen Wertberichtigungsbedarf.

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

EBIT-Marge

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

Gewichtete Kapitalkosten

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

4. Wertminderung von Vermögenswerten

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

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

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

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

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

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

7. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

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

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

8. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

9. Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten

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

10. Flüssige Mittel

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

11. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

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

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

12. Pensionsrückstellungen

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

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

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

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

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

13. Sonstige Rückstellungen

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

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

14. Finanzschulden

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

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

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

15. Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

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

16. Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

17. Put-Optionen

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

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

18. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

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

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

T69 – Fair-Value-Hierarchie

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

Zwischen den Fair-Value-Hierarchien haben keine Transfers stattgefunden.

19. Ertragsrealisierung

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

a) Erträge aus Vermietung und Verpachtung

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

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

b) Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

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

c) Erträge aus Dienstleistungen und Fremdverwaltung

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

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

d) Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

20. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

21. Ertragsteuern

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22. Ermessensentscheidungen

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

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls die dazugehörigen Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen bzw. zu bewerten.
- Bei Immobilien ist in Abhängigkeit von der Nutzungsintention zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind.
- Gebäude, welche Eigen- und Fremdnutzung aufweisen, sind grundsätzlich als getrennte Vermögenswerte gem. IAS 16 und IAS 40 zu bilanzieren, sofern der eigengenutzte Teil nicht unwesentlich ist.
- Im Rahmen von Portfolioankäufen werden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ausgewiesen, sofern wesentliche Chancen und Risiken beim Minderheitengesellschafter liegen.
- Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme. Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

23. Verwendung von Schätzungen

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

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem auf die:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Soweit keine Marktwerte aus Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z.B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters INWIS etc.), sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse der LEG-Gruppe und ihrer Tochterunternehmen in den jeweiligen regionalen Teilmärkten.
 - Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen: Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage von Annahmen zu Zinssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterbetafeln und künftigen Rentensteigerungen.
 - Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie der Höhe, des Zeitpunktes und der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.
 - Bewertung von Finanzschulden: Bei der Bewertung der Finanzschulden sind insbesondere die Einschätzung künftiger Zahlungsströme und etwaige Konditionsänderungen von Bedeutung. Darüber hinaus sind Einschätzungen zum unternehmensspezifischen Risikoaufschlag erforderlich.
 - Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und die damit tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Der Ansatz von latenten Steueransprüchen für steuerliche Verlustvorträge erfolgt aufgrund von zukünftig zu versteuerndem Einkommen im Rahmen eines Planungszeitraums von fünf Geschäftsjahren.
 - Anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2): Hinsichtlich der Bilanzierung von Aktienoptionsplänen sind Annahmen und Schätzungen zu treffen bezüglich der Entwicklung der Leistungsindikatoren und Fluktuation. Die Ermittlung erfolgt mittels Optionspreismodellen.
 - Goodwill-Impairmenttest: Die Ermittlung des FVL COD erfordert Annahmen und Schätzungen insbesondere bezüglich der zukünftigen EBIT-Entwicklung und nachhaltigen Wachstumsraten.
 - Bei der Bilanzierung von Unternehmenserwerben werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Bezüglich der Bestimmung dieser beizulegenden Zeitwerte bestehen Schätzungsunsicherheiten. Grundstücke und Gebäude werden in der Regel auf der Basis unabhängiger Gutachten, technische Anlagen und Maschinen mit ihren geschätzten Wiederbeschaffungskosten bewertet. Die Identifizierung und Bewertung immaterieller Vermögenswerte erfolgt in Abhängigkeit von der Art der immateriellen Vermögenswerte und der Komplexität der Bestimmung ihrer beizulegenden Zeitwerte unter Verwendung angemessener Bewertungstechniken.
- Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag.
- Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen die LEG-Gruppe tätig ist, berücksichtigt.
- Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

24. Anteilsbasierte Vergütung

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

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

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2017 und 2016 wie folgt entwickelt:

T70 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	2017	2016
BUCHWERT ZUM 01.01.	7.954,9	6.398,5
Zukäufe	396,8	1.064,2
Sonstige Zugänge	112,7	76,8
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-41,0	-96,3
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	0,0
Buchwertabgang	-	-103,3
Umgliederung in Sachanlagen	-4,4	-2,2
Umgliederung aus Sachanlagen	4,9	0,6
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	1.036,8	616,6
BUCHWERT ZUM 31.12.	9.460,7	7.954,9

Die Zukäufe beinhalten folgende Ankäufe:

Portfolioankauf 1

Am 17. August 2016 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 322 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von anfänglich ca. 2,0 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 4,62 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 2,1%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2017. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 2

Am 10. Mai 2017 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.792 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 9,6 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 8,07 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 20,6%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Juli 2017. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 3

Am 23. August 2017 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.145 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 3,5 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,5 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 32,5%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Oktober 2017. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 4

Zusätzlich konnte das Immobilienportfolio der Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke AG mittels eines Übernahmeangebots an die Aktionäre der Gesellschaft erworben werden. Die LEG-Gruppe konnte ein qualitativ sehr hochwertiges Portfolio von 250 Wohneinheiten, die sich vorwiegend in Düsseldorf befinden, ankaufen. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 2,1 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 8,12 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 0,1%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. November 2017. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Die sonstigen Zugänge des Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Bestandsimmobilien. Zu den größten Investitionen im Jahre 2017 zählen die energetische Modernisierung von Immobilien sowie die barrierearme Umgestaltung von Immobilien in Köln, Dortmund, Leverkusen und Monheim.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2017 und 2016 wie folgt auf:

T71 – Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	31.12.2017		31.12.2016	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	9.255,1	27,9	7.779,2	55,8
Unbebaute Grundstücke	25,1	2,3	21,8	0,2
Sonstige	180,5	0,7	153,9	1,0
SUMME	9.460,7	30,9	7.954,9	57,0

Die Lage auf den Immobilienmärkten ist weiterhin durch vergleichsweise niedrige Kaufpreisrenditen gekennzeichnet. Die Beobachtung der im Berichtsjahr erfolgten Markttransaktionen wird bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte mit entsprechenden Dis-

kontierungszinssätzen gespiegelt. Mit den gewählten Bewertungsmethoden wird sowohl dem allgemeinen Marktumfeld als auch der gewohnt starken operativen Geschäftstätigkeit der LEG Rechnung getragen.

Zum 31. Dezember 2017 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T72 – Sensitivitätsanalyse 2017

Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungs- technik ³	Sensitivität des Brutto- vermögenswertes (Variation des Diskontierungs- zinssatzes) in %		Sensitivität des Brutto- vermögenswertes (Variation des Kapitalisierungs- zinssatzes) in %	
			-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp
Segment						
Wohnimmobilien¹						
Wachstumsmärkte	4.174	Discounted Cashflows	5,0	-4,6	3,1	-2,7
Stabile Märkte	2.838	Discounted Cashflows	4,0	-4,1	2,2	-2,3
Märkte mit höheren Renditen	1.923	Discounted Cashflows	3,8	-3,8	1,9	-2,0
Außerhalb NRW	146	Discounted Cashflows	4,1	-3,9	2,2	-2,1
Gewerbeimmobilien ²	198	Discounted Cashflows	2,9	-2,1	2,4	-1,6
Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten	167	Discounted Cashflows	5,1	-4,5	2,0	-1,6
Erbaurechte und unbebaute Flächen	33	Ertrags- wert-/ Vergleichs- wert- verfahren	-	-	-	-
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5⁴	9.479	Discounted Cashflows	4,4	-4,2	2,5	-2,4

¹ Davon ausgenommen sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 425 gewerbliche Immobilien sowie eine Anzahl an sonstigen Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Darin enthalten sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; davon ausgenommen sind 425 gewerbliche Immobilien sowie eine Anzahl an sonstigen Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

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

⁴ Im IAS 40 Buchwert der Bilanz sind darüber hinaus Finanzierungsleasingverhältnisse und Anzahlungen/Anlagen im Bau enthalten, welche keiner Bewertung im Sinne des IFRS 13 unterliegen und somit nicht in die Sensitivitätsanalyse einbezogen werden.

Zum 31. Dezember 2016 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

T73 – Sensitivitätsanalyse 2016

Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungs- technik ³	Sensitivität des Brutto- vermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes) in %		Sensitivität des Brutto- vermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes) in %	
			-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp
Segment						
Wohnimmobilien¹						
Wachstumsmärkte	3.324	Discounted Cashflows	4,6	-4,4	2,6	-2,5
Stabile Märkte	2.439	Discounted Cashflows	3,8	-3,8	2,0	-2,1
Märkte mit höheren Renditen	1.754	Discounted Cashflows	3,5	-3,9	1,5	-2,0
Außerhalb NRW	131	Discounted Cashflows	3,8	-3,7	1,9	-2,0
Gewerbeimmobilien ²	179	Discounted Cashflows	2,8	-2,0	2,4	-1,5
Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten	149	Discounted Cashflows	4,7	-4,4	1,9	-1,8
Erbaurechte und unbebaute Flächen	33	Ertrags- wert-/ Vergleichs- wert- verfahren	-	-	-	-
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5⁴	8.009	Discounted Cashflows	4,1	-4,1	2,1	-2,2

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

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

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

⁴ Im IAS 40 Buchwert der Bilanz sind darüber hinaus Finanzierungsleasingverhältnisse und Anzahlungen/Anlagen im Bau enthalten, welche keiner Bewertung im Sinne des IFRS 13 unterliegen und somit nicht in die Sensitivitätsanalyse einbezogen werden.

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

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

Darüber hinaus bestehen Mietverträge über Werbeflächen.

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

Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien sowie Werbeflächenmietverträgen werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2017 bestehenden Verträge erwartet:

T74 – Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen

Mio. €	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2017	17,5	35,6	25,1	78,2
31.12.2016	16,1	26,4	20,8	63,3

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden – siehe hierzu E.10.

2. Sachanlagen

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

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

T75 – Vermögenswerte aus Finanzierungsleasingverhältnissen

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Wärmeerzeugungsanlagen	8,8	10,6
Messgeräte	5,8	6,6
Rauchwarnmelder	3,8	3,0
Software	0,6	–
Stromausleitungstrasse	–	0,7
SUMME	19,0	20,9

Der Rückgang der Nettobuchwerte gegenüber dem Vorjahr resultiert überwiegend aus laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres.

3. Immaterielle Vermögenswerte

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

4. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T76 – Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Anteile an verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	0,1
Anteile an Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	1,1	1,2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	1,8	1,5
SUMME	3,0	2,8

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

5. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T77 – Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – brutto –	37,1	33,4
Wertberichtigungen	-14,6	-14,1
SUMME	22,5	19,3
Davon aus Vermietung und Verpachtung	9,1	7,2
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	6,0	5,9
Davon aus sonstigen Forderungen	7,4	6,2
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	22,5	15,2
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	–	4,1
Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	11,3	8,9
Übrige finanzielle Vermögenswerte	13,5	20,7
Übrige sonstige Vermögenswerte	11,4	6,5
SUMME	36,2	36,1
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	33,9	26,3
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	2,3	9,8
SUMME FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	58,7	55,4

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

6. Flüssige Mittel

T78 – Flüssige Mittel

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Guthaben bei Kreditinstituten	285,4	166,7
Kassenbestand	0,0	0,0
FLÜSSIGE MITTEL	285,4	166,7
Verfügungsbeschränktes Guthaben	1,1	4,2

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

7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

T79 – Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Mio. €	2017	2016
BUCHWERT ZUM 01.01.	57,0	6,7
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	41,0	96,3
Umgliederung aus Sachanlagen	–	0,4
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-67,4	-14,9
Abgang durch Verkauf von Gesellschaften	–	-32,5
Sonstige Zugänge	0,3	1,0
BUCHWERT ZUM 31.12.	30,9	57,0

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

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

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

Siehe auch Kapitel F.2.

8. Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

a) Gezeichnetes Kapital

Die Hauptversammlung vom 17.05.2017 hat das bisher bestehende genehmigte Kapital 2016 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital 2017 geschaffen sowie das von der Hauptversammlung am 19.05.2016 beschlossene Bedingte Kapital 2013/2016 geändert und § 4.1 sowie § 4.2 der Satzung entsprechend neu gefasst.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17.05.2017 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 16.05.2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 31.594.092 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 31.594.092,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017).

Das Grundkapital ist um bis zu 31.594.092,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 31.594.092 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017).

Darüber hinaus wurde der Vorstand in der Hauptversammlung vom 17. Mai 2017 zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Options- und/oder Wandlungsrecht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente) ermächtigt.

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

b) Kumulierte sonstige Rücklagen

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Jahr 2016 in Höhe von 174,4 Mio. Euro (2,76 Euro pro Aktie) an die Aktionäre der Gesellschaft.

Daneben haben sich im Geschäftsjahr 2017 die kumulierten sonstigen Rücklagen durch die Erfassung einer Verpflichtung für zukünftige Garantiezahlungen im Saldo um 14,4 Mio. Euro reduziert. Diese Verpflichtung besteht für einen Zeitraum von zehn Jahren gegenüber dem Minderheitsgesellschafter der TSP-TechnikServicePlus GmbH.

c) Nicht beherrschende Anteile

Die Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis setzen sich wie folgt zusammen:

T80 – Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	0,0	0,0
Zeitwertanpassungen	0,0	0,0
MINDERHEITENANTEILE AM SONSTIGEN ERGEBNIS	0,0	0,0

9. Pensionsrückstellungen

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von 4,5 Mio. Euro (2016: 4,4 Mio. Euro) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

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

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

T81 – Berechnung der Pensionsrückstellungen

in %	31.12.2017	31.12.2016
Abzinsungssatz	1,60	1,50
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00

Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte zum 31.12.2017 bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung (Barwert der Verpflichtung zum 31.12.2017: 155,6 Mio. Euro):

T82 – Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2017

Mio. €		
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5%-Punkte)	144,7	167,8
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5%-Punkte)	157,2	154,0
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10%)	149,6	162,3
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25%-Punkte)	160,0	151,3

Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte zum 31.12.2016 bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung (Barwert der Verpflichtung zum 31.12.2016: 161,7 Mio. Euro):

T83 – Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2016

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

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

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

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

T84 – Entwicklung der Pensionsverpflichtungen

Mio. €	2017	2016
BARWERT DER VERPFLICHTUNGEN ZUM 01.01.	161,7	149,8
Dienstzeitaufwand	1,7	1,6
Zinsaufwand	2,4	3,2
Abgang durch Verkäufe	–	–
Zahlungen	–6,6	–6,9
Neubewertung	–3,6	13,9
Davon Verluste (Gewinne) aus Erfahrungsanpassungen	–1,3	–2,2
Davon Verluste (Gewinne) aus geänderten finanziellen Annahmen	–2,3	16,1
Davon Verluste (Gewinne) aus Veränderung der demografischen Entwicklung	–	–
BARWERT DER VERPFLICHTUNGEN ZUM 31.12.	155,6	161,7

Der Barwert der Verpflichtung verteilt sich auf aktive begünstigte Arbeitnehmer 46,8 Mio. Euro (2016: 49,6 Mio. Euro), unverfallbar ausgeschiedene Anwärter 11,8 Mio. Euro (2016: 14,0 Mio. Euro) und Rentner 96,9 Mio. Euro (2016: 98,1 Mio. Euro).

Für das Jahr 2017 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 7,0 Mio. Euro (2016: 6,9 Mio. Euro). Die Duration der Leistungsverpflichtung beträgt 14,2 Jahre (2016: 15,4 Jahre).

10. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

T85 – Sonstige Rückstellungen

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Rückstellungen für Altersteilzeit	1,0	1,2
RÜCKSTELLUNGEN FÜR DEN PERSONALBEREICH	1,0	1,2
Baubuchrückstellungen	2,8	4,0
Rückstellungen für sonstige Risiken	14,7	19,2
Rückstellungen für Prozessrisiken	1,8	1,3
Rückstellungen für Pachtobjekte	0,7	0,8
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	0,9	0,9
Archivierungsrückstellungen	0,4	0,4
ÜBRIGE SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	21,3	26,6

Zu der Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf Anlage II.

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

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

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 12,9 Mio. Euro (Vorjahr: 15,8 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres und mit 9,4 Mio. Euro (Vorjahr: 13,1 Mio. Euro) längerfristig erfolgen.

11. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T86 – Finanzschulden

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	4.273,9	3.746,0
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	25,7	28,3
FINANZSCHULDEN	4.299,6	3.774,3

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

In dem Konzernabschluss der LEG Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2017 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 4.273,9 Mio. Euro ausgewiesen.

In den Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung ist die Platzierung der Wandelanleihe mit einem Nominal in Höhe von 300,0 Mio. Euro und einem IFRS-Buchwert von 274,9 Mio. Euro sowie die im dritten Quartal 2017 platzierte Wandelanleihe mit einem Nominal von 400 Mio. Euro und einem IFRS Buchwert von 382,7 Mio. Euro per 31.12.2017 enthalten. Die Wandelanleihen wurden infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39.AG29 gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Des Weiteren erhöhte die Emission einer Unternehmensanleihe mit einem Nominal von 500,0 Mio. Euro und einem IFRS-Buchwert von 500,8 Mio. Euro per 31.12.2017 die Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung.

Neben den Anleiheemissionen erhöhten weitere Darlehensneuaufnahmen i.H.v. 41,8 Mio. Euro die Aufnahme von Commercial Papers i.H.v. 100 Mio. Euro sowie Amortisationseffekte aus der Effektivzinsmethode von 57,8 Mio. Euro die Finanzschulden. Gegenläufig wirkten die Rückführung von Förderdarlehen in Höhe von 288,5 Mio. Euro, die Rückführung von Bankdarlehen i.H.v. 193,8 Mio. Euro sowie planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen i.H.v. 72,5 Mio. Euro.

Darüber hinaus liegen bei einzelnen Darlehensverträgen die Beteiligungen an den einzelnen Gesellschaften sowie die Mietforderungen als Sicherheit zugrunde. Die als Sicherheit zugrunde liegenden Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2017 467,1 Mio. Euro (2016: 537,0 Mio. Euro).

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

a) Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Die Laufzeitangaben im Konzernabschluss richten sich nach den vertraglichen Laufzeiten.

Die Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen: *Tabelle T87*

Die Emission der Anleihen und Rückführung der Darlehen sind die wesentlichen Treiber der Veränderung der Fristigkeitenverteilung der Finanzschulden gegenüber dem 31. Dezember 2016.

b) Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen: *Tabelle T88*

T87 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2017	472,5	784,4	3.017,0	4.273,9
31.12.2016	545,7	761,4	2.438,9	3.746,0

T88 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2017	5,6	12,6	7,5	25,7
31.12.2016	6,3	13,3	8,7	28,3

Die künftigen Mindestleasingzahlungen leiten sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt über: *Tabelle T89*

Die Überleitung zum 31. Dezember 2016 stellt sich folgendermaßen dar: *Tabelle T90*

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

T89 – Künftige Mindestleasingzahlungen Überleitung zum 31.12.2017

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt 31.12.2017
Mindestleasingzahlungen	5,3	15,5	23,7	44,5
Finanzierungskosten	-0,3	2,9	16,2	18,8
BARWERT DER MINDESTLEASINGZAHLUNGEN	5,6	12,6	7,5	25,7

T90 – Künftige Mindestleasingzahlungen Überleitung zum 31.12.2016

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

12. Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:
Tabelle T91

Der Anstieg der sonstigen Schulden aus derivativen Finanzinstrumenten resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertbewertung der Derivate der Wandelanleihen. Sonstige Schulden aus erhaltenen Anzahlungen sinken im Wesentlichen aufgrund von Kaufpreisen für Immobilienverkäufe, welche bereits zum 31. Dezember 2016 erhalten wurden und im Geschäftsjahr 2017 abgegangen sind.

T91 – Sonstige Schulden

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Derivative Finanzinstrumente	321,0	192,2
Erhaltene Anzahlungen	42,7	82,0
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,5	0,3
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	89,2	68,1
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	20,6	15,1
Schulden aus sonstigen Steuern	1,1	0,9
Schulden gegenüber Mitarbeitern	10,9	9,0
Schulden aus der Sozialversicherung	0,4	0,5
Schulden aus Betriebskosten	0,9	0,6
Passivierter Zinsvorteil	2,8	6,1
Übrige Schulden	69,1	57,1
SONSTIGE SCHULDEN	559,2	431,9
Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	413,6	316,5
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	18,3	19,3
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	127,3	96,1

13. Steuerschulden

Die kurzfristigen Steuerschulden in Höhe von 8,5 Mio. Euro (2016: 15,0 Mio. Euro) beinhalteten im Vorjahr neben der Rückstellung für laufende Ertragsteuern auch den Barwert aus der Abgeltung der sog. EKO2-Bestände mehrerer Konzerngesellschaften in Höhe von 9,3 Mio. Euro. Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wurde die frühere ausschüttungsabhängige Regelung zur Behandlung der EKO2-Bestände abgeschafft und stattdessen pauschale Abschlagszahlungen eingeführt.

Der sich ergebende Steuerbetrag war innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in gleichen Jahresraten zu entrichten. Die letzte Abschlagszahlung wurde im Geschäftsjahr 2017 geleistet, so dass der Saldo zum 31.12.2017 vollumfänglich auf Rückstellungen für laufende Steuern entfällt.

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

T92 – Aktive und passive latente Steuern

Mio. €	31.12.2017		31.12.2016	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1,6	920,3	5,7	662,0
Übrige langfristige Vermögenswerte	2,3	7,4	2,7	7,9
Kurzfristige Vermögenswerte	2,7	3,4	4,3	4,7
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	24,5	–	26,4	–
Sonstige Rückstellungen	2,5	–	2,0	0,6
Übrige langfristige Schulden	13,6	34,2	21,3	44,7
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	1,2	19,4	1,9	14,6
Übrige kurzfristige Schulden	34,7	0,4	26,6	0,5
SUMME LATENTER STEUERN AUS TEMPORÄREN DIFFERENZEN	83,1	985,1	90,9	735,0
Latente Steuern auf Verlustvorträge	55,5	–	72,3	–
SUMME LATENTER STEUERN	138,6	985,1	163,2	735,0
Saldierung	129,9	129,9	146,9	146,9
BILANZAUSWEIS	8,7	855,2	16,3	588,1

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

T93 – Latente Steuern aus Verlustvorträgen

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Körperschaftsteuer	28,9	39,1
Gewerbesteuer	26,6	33,2
SUMME	55,5	72,3

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerschulden aus temporären Differenzen bestehen. Übersteigende latente Steueransprüche auf Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen zu versteuernde Ergebnisse erzielen wird. Auf steuerliche Verlust- und Zinsvorträge in Höhe von 387,5 Mio. Euro wurde zum Bilanzstichtag kein latenter Steueranspruch angesetzt (2016: 365,1 Mio. Euro). Die Verlustvorträge sind grundsätzlich unverfallbar.

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

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

Im Geschäftsjahr 2017 sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von originären und derivativen Finanzinstrumenten 6,1 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (2016: 1,5 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 1,4 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (2016: 4,3 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend) erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der direkt im Eigenkapital erfasste Bestand aktiver latenter Steuern 22,7 Mio. Euro (2016: 30,2 Mio. Euro).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen, die sich gemäß IAS 12.39 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, wurden in Höhe von 8,0 Mio. Euro (2016: 14,5 Mio. Euro) keine passiven latenten Steuern angesetzt.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokaltmieten im Berichtszeitraum um 23,0 Mio. Euro (4,5%) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 3,3% im Jahresvergleich zulegen.

Durch den Erwerb von 51% der Anteile an der Handwerker-gesellschaft TechnikServicePlus GmbH (TSP) und der daraus folgenden Vollkonsolidierung zum 1. Januar 2017 erbringt die LEG-Gruppe nun einen wesentlichen Anteil der laufenden Instandhaltungsleistungen selbst. Hierdurch stiegen die Personal- und Sachaufwendungen um 19,8 Mio. Euro; gegenläufig sanken die Aufwendungen für fremdbezogene Instandhaltungsleistungen.

T94 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	2017	2016
Nettokaltmieten	534,7	511,7
Ergebnis Betriebskosten/ Heizkosten	-2,8	-1,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-51,2	-72,0
Personalaufwand	-55,8	-42,2
Wertberichtigungen Mietforderungen	-7,2	-7,2
Abschreibungen	-6,1	-5,3
Sonstiges	-12,2	-10,3
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	399,4	373,1
NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)	74,7	72,9
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	3,4	2,7
Abschreibungen	6,1	5,3
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	408,9	381,1
BEREINIGTE NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)	76,5	74,5

Unter Berücksichtigung des Effekts der selbst erbrachten Instandhaltungsleistungen entwickelten sich die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen mit einem Zuwachs von 2,0% unterproportional zur Nettokaltmiete.

Das bereinigte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg um 7,3% deutlich überproportional im Vergleich zur Mietentwicklung, so dass die Net Operating Income (NOI)-Marge im Geschäftsjahr 2017 entsprechend weiter ausgeweitet werden konnte.

Großprojekte und Maßnahmen zur Neuvermietung leerstehender Wohnungen bildeten im Berichtszeitraum einen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. Sie trugen so zum Anstieg der Gesamtinvestitionen um 37,9 Mio. Euro auf 187,5 Mio. Euro bei.

Von den Gesamtinvestitionen entfielen 2,6 Mio. Euro auf in 2017 neu akquirierte Bestände.

2. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

T95 – Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	2017	2016
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	66,5	159,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-67,4	-150,3
ERTRAG / VERLUST AUS DER VERÄÜBERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,9	8,7
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	2,1	9,7
BEREINIGTER ERTRAG/VERLUST AUS DER VERÄÜBERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	1,2	18,4
Mio. €	2017	2016
Personalaufwand	-0,4	-0,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,1	-0,4
Bezogene Leistungen	-	-
UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄÜBERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,5	-1,1
ERGEBNIS AUS DER VERÄÜBERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-1,4	7,6

Gegenüber dem Vergleichszeitraum wurden im Berichtszeitraum -92,5 Mio. Euro niedrigere Erlöse aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt.

Die Erlöse aus Verkäufen betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2016 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert aufgewertet wurden.

Im zweiten Quartal 2017 wurde eine nachträgliche Kaufpreisanpassung in Höhe von -0,7 Mio. Euro für einen zum 31. Dezember 2016 abgegangenen Blockverkauf erfasst.

3. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2017 1.036,8 Mio. Euro (2016: 616,6 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 12,4% (2016: 8,4%).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 31. Dezember 2017 inkl. Ankäufe bei 1.091 Euro/qm (31. Dezember 2016: 930 Euro/qm) sowie exkl. Ankäufe bei 1.077 Euro/qm. Inklusiv Investitionen in Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen entwickelte sich der durchschnittliche Portfoliowert im Geschäftsjahr damit um 15,8% (2016: 10,2%).

Die Portfoliowertsteigerung resultiert zum überwiegenden Teil aus der positiven Entwicklung der Mieten. Hierbei wirkt sich im aktuellen Geschäftsjahr auch der Auslauf der Mietpreisbindungen von geförderten Beständen aus, für die am 30. November 2017 Förderdarlehen vorzeitig zurückgeführt wurden. Im Vergleich zur Entwicklung der Mieten trug die Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes in deutlich geringerem Ausmaß zur Wertentwicklung bei.

4. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

T96 – Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Mio. €	2017	2016
ERLÖSE AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	12,2	10,3
Bezogene Leistungen	-0,9	-1,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1,8	-2,2
Personalaufwand	-0,8	-0,8
Abschreibungen	-2,4	-2,3
AUFWENDUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT SONSTIGEN LEISTUNGEN	-5,9	-6,6
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	6,3	3,7

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

Aufgrund der sehr guten Auftragslage und nochmals gesunkenen Rohstoffpreisen konnte das operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung im Geschäftsjahr deutlich gesteigert werden.

5. Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

T97 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	2017	2016
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,4	-52,6
Personalaufwand	-22,2	-21,6
Bezogene Leistungen	-1,1	-1,1
Abschreibungen	-0,6	-2,9
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-41,3	-78,2

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

T98 – Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

Mio. €	2017	2016
Rechts- und Beratungskosten	-6,8	-10,5
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	-4,5	-4,6
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-1,6	-1,4
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-0,5	-0,6
Zeitarbeit	-1,0	-0,5
Kraftfahrzeuge	-0,4	-0,4
Reisekosten	-0,5	-0,3
Werbekosten	-0,5	-0,4
Übrige Aufwendungen	-1,2	0,5
Sonstiges	-0,4	-34,4
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	-17,4	-52,6

Der wesentliche Treiber für den Rückgang der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 36,9 Mio. Euro war der Wegfall einmaliger Anschaffungsneben- und Integrationskosten für den Erwerb von Immobilienportfolios, was zu einem Rückgang der Projektkosten in Höhe von 35,8 Mio. Euro führte.

Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen steigen trotz Wegfall eines positiven Einmaleffekts in Höhe von 0,5 Mio. Euro im Vorjahr nur moderat um 3,7% auf 33,3 Mio. Euro an.

6. Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T99 – Zinsaufwendungen

Mio. €	2017	2016
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-68,9	-68,4
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-57,8	-81,3
Vorfälligkeitsentschädigungen	-0,4	-1,1
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-12,4	-14,9
Zinsaufwendungen Änderung Pensionsrückstellungen	-2,4	-3,2
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,4	-1,8
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-0,9	-1,6
Übrige Zinsaufwendungen	-9,1	-4,9
ZINSAUFWENDUNGEN	-152,3	-177,2

Der Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation resultiert insbesondere aus den Effekten der Ablösung von Förderdarlehen im Geschäftsjahr 2017. Die vorzeitige Ablösung von Förderdarlehen am 28. Februar 2017 führte bereits per 31.12.2016 zu einem zusätzlichen Aufwand aus Darlehensamortisation von rund 60,0 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr wurden weitere Förderdarlehen zurückgeführt, welche die Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation um rund 41,0 Mio. Euro erhöhten.

Der Rückgang der übrigen Zinsaufwendungen resultiert aus einer höheren Anzahl abgelöster Zinsderivate im Vorjahr. Die Einmaleffekte aus der Ablösung von Zinsderivaten betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr –9,1 Mio. Euro (Vorjahr: –4,9 Mio. Euro). Darüber hinaus führt die geringere Anzahl an Zinsderivaten zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist der Bewertungseffekt der Wandelanleihen sowie der Unternehmensanleihe in Höhe von 8,3 Mio. Euro (Vorjahr 6,6 Mio. Euro) enthalten.

7. Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beträgt das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten –138,2 Mio. Euro (Vorjahr: 16,6 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum resultiert das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten vorrangig aus Marktwertänderung der eingebetteten Derivate aus den Wandschuldverschreibungen in Höhe von –138,8 Mio. Euro (Vorjahr: 18,5 Mio. Euro).

Im Geschäftsjahr 2017 gab es zu buchende Ineffektivitäten in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro).

8. Ertragsteuern

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

T100 – Ertragsteuern

Mio. €	2017	2016
Laufende Ertragsteuern	–8,2	–5,0
Latente Steuern	–267,3	–195,4
ERTRAGSTEUERN	–275,5	–200,4
Steuererstattungen früherer Jahre	0,1	–

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

T101 – Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern

Mio. €	2017	2016
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	1.120,3	779,6
Konzernsteuersatz in %	31,2	31,2
ERWARTETE ERTRAGSTEUERN	–349,5	–243,2
Steuerminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	119,8	52,4
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	–6,2	–4,7
Steuereffekt aufgrund von aktiven latenten Steuern auf Verlust- / bzw. Zinsvorträge sowie nicht erfolgtem Ansatz von aktiven latenten Steuern mangels Werthaltigkeit	–48,5	–1,7
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	–5,3	–0,9
Steuerminderungen/-erhöhungen wegen Steuersatzänderungen	18,0	–
Sonstiges	–3,8	–2,3
ERTRAGSTEUERN LAUT GESAMTERGEBNISRECHNUNG	–275,5	–200,4
Effektiver Steuersatz in %	24,6	25,7

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

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

9. Ergebnis je Aktie

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

T102 – Ergebnis je Aktie – unverwässert

	2017	2016
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	841,3	578,1
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	63.188.185	63.013.853
ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €	13,31	9,17

T103 – Ergebnis je Aktie – verwässert

	2017	2016
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	841,3	578,1
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	2,0	1,1
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	138,8	-18,5
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	6,3	4,9
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	988,4	565,6
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	63.188.185	63.013.853
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	6.956.023	5.277.945
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	70.144.208	68.291.798
ZWISCHENERGEBNIS	14,09	8,28
ERGEBNIS JE AKTIE VERWÄSSERT IN €	13,31	8,28

Per 31. Dezember 2017 hat die LEG AG potenzielle Stammaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 7,0 Mio. Aktien ermächtigen.

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

Insbesondere aufgrund der im Falle einer Wandlung entfallenden Aufwendungen aus der Bewertung des eingebetteten Derivats sind die potenziellen Stammaktien aus der Wandelschuldverschreibung nicht verwässernd im Sinne von IAS 33.41 zum 31. Dezember 2017.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

EPRA Ergebnis je Aktie – Keine IFRS Kennzahl

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

T104 – EPRA Ergebnis je Aktie

Mio. €	Q4 2017	Q4 2016	01.01. – 31.12.2017	01.01. – 31.12.2016
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	384,4	492,5	841,3	578,1
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-555,7	-607,2	-1.036,8	-616,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,6	1,5	3,7	-5,2
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	-0,5	-1,2	1,6	0,7
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	75,0	-48,3	138,2	-16,6
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,9	1,1	1,7	37,2
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	132,0	188,9	262,3	190,1
Refinanzierungsaufwendungen	35,5	60,6	41,0	60,9
Übrige Zinsaufwendungen	2,7	0,6	9,1	4,9
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	-0,7	3,3	-0,1	3,5
EPRA PERIODENERGEBNIS	74,2	91,8	262,0	237,0
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.188.185	63.188.185	63.188.185	63.013.853
= EPRA Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,18	1,45	4,15	3,76
Potenziell verwässernde Aktien	5.455.398	5.277.945	5.455.398	5.277.945
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,2	0,2	1,1	1,1
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,2	1,1	4,9	4,9
EPRA Periodenergebnis (verwässert)	75,6	93,1	268,0	243,0
Anzahl verwässerter Aktien	68.643.583	68.466.130	68.643.583	68.291.798
= EPRA ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	1,10	1,36	3,90	3,56

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

1. Zusammenstellung des Finanzmittelfonds

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

2. Sonstige Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die LEG Immo hatte in 2016 für 9,2 Mio. Euro die mehrheitlichen Anteile an der TechnikServicePlus GmbH erworben. Wirtschaftlicher Übergang und Zeitpunkt der Erstkonsolidierung war hier der 1. Januar 2017. Die

Einzahlung von 0,2 Mio. Euro bei den „Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen von vollkonsolidierten Unternehmen“ betrifft die in 2017 übernommenen flüssigen Mittel.

Aus der Begebung einer Unternehmensanleihe sind der LEG Immo im Geschäftsjahr 495,0 Mio. Euro sowie aus der Begebung einer Wandelanleihe 396,2 Mio. Euro zugeflossen.

Daneben hat die LEG Immo 0,7 Mio. Euro für Kapitaleinzahlungen bei der ESP erhalten.

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

T105 – Überleitungsrechnung Finanzschulden 2017

Mio. €	01.01.2017	Cash Flows	Non-Cash Changes			Sonstiges	31.12.2017
			Akquisition	Fair Value Änderungen	Amortisierung aus der Effektivzinsmethode		
Finanzschulden	3.746,0	478,6	–	–	57,8	–8,5	4.273,9
Leasingverbindlichkeiten	28,3	–4,4	0,9	–	0,9	–	25,7
SUMME	3.774,3	474,2	0,9	–	58,7	–	4.299,6

T106 – Überleitungsrechnung Finanzschulden 2016

Mio. €	01.01.2016	Cash Flows	Non-Cash Changes			Sonstiges	31.12.2016
			Akquisition	Fair Value Änderungen	Amortisierung aus der Effektivzinsmethode		
Finanzschulden	3.215,0	423,8	–	–	81,3	25,9	3.746,0
Leasingverbindlichkeiten	26,6	–4,3	4,4	–	1,6	–	28,3
SUMME	3.241,6	419,5	4,4	–	82,9	–	3.774,3

H. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNSEGMENTBERICHT- ERSTATTUNG

Aufgrund der Überarbeitung der internen Managementberichterstattung entfällt seit dem Geschäftsjahr 2016 die Steuerung der LEG Immo nach zwei Segmenten. Der Konzern wird nach einem Segment gesteuert.

I. SONSTIGE ANGABEN

1. Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

T107 – Kostenarten

Mio. €	2017	2016
Bezogene Leistungen	304,7	323,2
Personalaufwand	80,9	66,7
Abschreibungen	9,2	10,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	51,9	45,9

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

T108 – Personalaufwand

Mio. €	2017	2016
Kosten für Löhne und Gehälter	67,6	56,3
Kosten der sozialen Sicherheit	11,7	9,4
Kosten der Altersversorgung	1,6	1,0
SUMME PERSONALAUFWAND	80,9	66,7

2. Kapitalmanagement

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

Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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

Unverändert zum Vorjahr bestand das Ziel des Konzerns im aktuellen Geschäftsjahr darin, einen angemessenen Verschuldungsgrad aufrechtzuerhalten, um sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten nachhaltig sicherzustellen. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016 ermittelt sich wie folgt:

T109 – Verschuldungsgrad

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Finanzschulden	4.299,6	3.774,3
Flüssige Mittel	285,4	166,7
NETTOFREMDKAPITAL	4.014,2	3.607,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.460,7	7.954,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	30,9	57,0
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	–	27,3
SUMME	9.493,6	8.039,2
NETTOVERSCHULDUNGSGRAD IN %	42,3	44,9

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

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

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

3. Finanzinstrumente

a) Sonstige Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

T 110 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2017

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2017	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2017
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,0				3,0
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	2,6	2,6			n/a
Derivate im Hedge Accounting	0,3				0,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	58,7				58,7
LaR	49,8	49,8			49,8
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	8,9				8,9
Flüssige Mittel	285,4				285,4
LaR	285,4	285,4			285,4
SUMME	347,1	337,9	0,0		347,1
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	335,3	335,3			335,3
AfS	2,6	2,6			n/a
Passiva					
Finanzschulden	-4.299,6				-4.586,2
FLAC	-4.273,9	-4.273,9			-4.560,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	-25,7			-25,7	-26,2
Sonstige Schulden	-559,2				-560,3
FLAC	-102,2	-102,2			-103,3
Derivate HFT	-289,7		-289,7		-289,7
Derivate im Hedge Accounting	-31,3				-31,3
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-136,0				-136,0
SUMME	-4.858,8	-4.376,1	-289,7	-25,7	-5.146,5
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-4.376,1	-4.376,1			-4.663,3
Derivate HFT	-289,7		-289,7		-289,7

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

T111 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2016

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

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

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

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

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

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

T112 – Nettoergebnisse

Mio. €	2017	2016
LaR	–5,0	–1,9
AfS	3,5	2,4
FAHFT	–	–
FLHFT	–138,8	15,3
FLAC	–127,0	–151,1
SUMME	–267,3	–135,3

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

b) Risikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements:

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

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

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

Ausfallrisiken:

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

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

Aus der Vermietung und Verpachtung ergeben sich Bruttoforderungen in Höhe von 22,8 Mio. Euro (Vorjahr: 20,7 Mio. Euro). Es sind Wertberichtigungen in Höhe von 13,8 Mio. Euro (Vorjahr: 13,5 Mio. Euro) gebildet, so dass zum 31.12.2017 Nettomietforderungen in Höhe von 9,0 Mio. Euro (Vorjahr: 7,2 Mio. Euro) ausgewiesen werden. In diesem Rahmen existieren für Forderungen Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 15,2 Mio. Euro (Vorjahr: 12,7 Mio. Euro), die für die Verrechnung der offenen Forderungen grundsätzlich in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

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

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

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

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

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

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

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

T113 – Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2017

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2017	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Ausleihungen und Darlehen	0,3	0,0	0,3
Übrige finanzielle Vermögenswerte	29,0	-1,5	27,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37,1	-14,6	22,5
Flüssige Mittel	285,4	-	285,4
SUMME	351,8	-16,1	335,7

T114 – Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2016

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

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

T115 – Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2017

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2017	Buchwert	davon zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
		< 90 Tage	90 – 180 Tage	> 180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5,4	5,1	0,1	0,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,9	0,7	0,1	0,1
SUMME	6,3	5,8	0,2	0,3

T116 – Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2016

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

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

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

T117 – Wertberichtigungen 2017

Mio. €	Stand 01.01.2017	Veränderung Neubewertung	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2017
Ausleihungen und Darlehen	0,0	–	–	–	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14,0	–	10,0	–9,5	14,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,5	–	0,8	–0,8	1,5
SUMME	15,5	–	10,8	–10,3	16,0

T118 – Wertberichtigungen 2016

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

c) Liquiditätsrisiken

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

Zur Sicherstellung der Liquidität der LEG-Gruppe werden die Liquiditätsbedürfnisse des Konzerns fortlaufend durch den Unternehmensbereich Corporate Finance und Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu

können. Derzeit bestehen bei der LEG-Gruppe Kreditlinien bzw. Kontokorrente in Höhe von ca. 50 Mio. Euro (Vorjahr: 50,4 Mio. Euro).

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

T119 – Art der Schulden am 31.12.2017

Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	4.273,9	482,8	873,1	3.471,8
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	25,7	–	–	–
Zinsderivate	32,2	11,3	23,8	–3,1
Eingebettete Derivate	288,7	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	10,9	10,1	–	0,8
Schulden aus Betriebskosten	0,9	0,9	–	–
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	20,6	20,6	–	–
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,5	0,5	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	89,2	85,2	4,0	0,0
Sonstiges	62,7	7,2	8,9	46,6
SUMME	4.805,3	618,6	909,8	3.516,1

Aus den eingebetteten Derivaten ergeben sich nur indirekte Mittelabflüsse, die sich in der Laufzeit der Wandelanleihe auswirken. Diese Mittelabflüsse sind in den Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten enthalten und werden dort ausgewiesen.

Des Weiteren führte dies zusammen mit den Ankauf- und Umfinanzierungen zu einer Erhöhung und Verschiebung der Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten.

T120 – Art der Schulden am 31.12.2016

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

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart wurden. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen in die dargestellten Zahlen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag festgeschriebenen Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

In einigen Darlehensverträgen der LEG-Gruppe wurden Financial Covenants vereinbart. Die LEG-Gruppe hat bei Nichteinhaltung der vereinbarten Covenants im Regelfall die Möglichkeit zur Heilung der Verstöße; einzelne Verstöße können aber auch unmittelbar ein bankseitiges Kündigungsrecht des Kreditvertrages begründen. Des Weiteren besteht in einigen Verträgen bei einer Nichteinhaltung der Covenants die Möglichkeit für die Bank, Zins- und Tilgungsleistungen zu erhöhen oder weitere Sicherheiten zur Einhaltung der Covenants zu verlangen. In jedem Falle führen dauerhaft nicht geheilte Verstöße gegen vereinbarte Covenants zu einem Kündigungsrecht für die finanzierende Bank. Im Zuge der erstmaligen Begebung einer Anleihe im Januar 2017 wurden ebenfalls Covenants vereinbart, welche bei Nichteinhaltung zu Kündigungsrechten führen können. Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht. Im Geschäftsjahr 2017 sind keine Verstöße gegen die vereinbarten Covenants aufgetreten.

d) Marktrisiken

Die LEG-Gruppe ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Zur Begrenzung des Zinsrisikos werden durch die LEG-Gruppe im Regelfall festverzinsliche Darlehen beziehungsweise variabel verzinsliche Darlehen, teilweise zusammen mit Zins-Payer-Swaps abgeschlossen. Rund 91,5% der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken sind in dieser Weise wirtschaftlich zinsgesichert.

Bei der LEG-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2017 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

T 121 – Derivate 2017

Mio. € am 31.12.2017	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	–289,7	–
davon aus Zinsswaps	–1,0	–
davon aus eingebetteten Derivaten	–288,7	–
Derivate in Sicherungsbeziehung	–31,0	–

Zum 31. Dezember 2016 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

T 122 – Derivate 2016

Mio. € am 31.12.2016	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	–138,5	0,0
davon aus Zinsswaps	–3,8	0,0
davon aus eingebetteten Derivaten	–134,7	–
Derivate in Sicherungsbeziehung	–53,7	–

Die bei der LEG-Gruppe abgeschlossenen Derivate werden, soweit diese die Hedge Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gemäß IAS 39 eingesetzt. Die im Rahmen des Cash Flow-Hedge Accounting gesicherten Cash Flows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2018 bis 2028 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst wurde. Dieser Betrag entspricht dem effektiven Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts:

T 123 – Eigenkapitalimplikationen

Mio. €	2017	2016
ANFANGSBESTAND PER 01.01.	–51,9	–45,4
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	1,0	–24,7
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung	22,2	18,2
ENDBESTAND PER 31.12.	–28,7	–51,9

Sensitivitäten:

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital der LEG-Gruppe zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die LEG-Gruppe die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnung-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte betrachtet. Die Cash-Flow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die LEG-Gruppe zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt:

T 124 – Finanzinstrumente 2017

Mio. € am 31.12.2017	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+50 bp	–50 bp	+50 bp	–50 bp
Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	–	–	–1,4	1,4
Zinsderivate	21,0	–20,6	0,4	–0,4
Eingebettete Derivate	–	–	–22,0	18,0

bp = Basispunkte

T 125 – Finanzinstrumente 2016

Mio. € am 31.12.2016	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+50 bp	–50 bp	+50 bp	–50 bp
Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	–	–	–2,4	2,4
Zinsderivate	25,1	–25,1	0,6	–0,6
Eingebettete Derivate	–	–	–6,4	6,6

bp = Basispunkte

Für die eingebetteten Derivate ergibt sich neben dem Zinsänderungsrisiko auch das Aktienkursrisiko. Wäre am Abschluss-Stichtag aufgrund eines veränderten Aktienkurses der LEG Immobilien AG der Marktpreis für das Gesamtinstrument um 5% höher (niedriger) gewesen, so wäre aus Sicht der Gesellschaft bei im Übrigen unveränderten Parametern der beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate um 46,7 Mio. Euro höher (niedriger) gewesen.

e) Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte unterliegen einer Saldierung:

T126 – Finanzielle Vermögenswerte

Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	erhaltene Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2017						
Unfertige Leistungen	244,4	-233,1	11,3	-	-	11,3
Flüssige Mittel	285,4	-	285,4	-5,4	-	280,0
SUMME	529,8	-233,1	296,7	-5,4	-	291,3
31.12.2016						
Unfertige Leistungen	236,1	-227,2	8,9	-	-	8,9
Flüssige Mittel	166,7	-	166,7	-4,8	-	161,9
SUMME	402,8	-227,2	175,6	-4,8	-	170,8

Die folgenden finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen einer Saldierung:

T127 – Finanzielle Verbindlichkeiten

Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	geleistete Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2017						
Erhaltene Anzahlungen	-272,2	233,1	-39,1	-	-	-39,1
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-4.273,9	-	-4.273,9	5,4	-	-4.268,5
SUMME	-4.546,1	233,1	-4.313,0	5,4	-	-4.307,6
31.12.2016						
Erhaltene Anzahlungen	261,0	227,2	-33,8	-	-	-33,8
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-3.746,0	-	-3.746,0	4,8	-	-3.741,5
SUMME	-3.485,0	227,2	-3.779,8	4,8	-	-3.775,3

Aus dem vertraglich vereinbarten AGB-Pfandrecht der Banken leitet sich ein Aufrechnungsanspruch der Darlehensinanspruchnahmen mit den Kontoguthaben der einzelnen Gesellschaften her.

4. Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in der LEG-Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

T128 – Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten

	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2017	Mitarbeiterkapazität (FTE) 2017	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2016	Mitarbeiterkapazität (FTE) 2016
Operations	699	612	699	609
Management	176	158	176	160
Spezialgesellschaften	371	368	80	77
GESAMT	1.246	1.138	955	846

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

T129 – Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Mio. €	2017	2016
Abschlussprüferleistungen	1,2	1,0
Andere Bestätigungsleistungen	0,2	1,6
Sonstige Leistungen	0,0	0,0
GESAMTHONORAR	1,4	2,6

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten vor allem die Honorare für die Konzernabschlussprüfung sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen der LEG Immobilien AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die Prüfung der Sozialcharta und die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichtes. Die sonstigen Leistungen beinhalten die Untersuchung von Finanzinformationen in Höhe von 1 Tsd. Euro.

6. IFRS 2 Programme

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 Geschäftsjahres) unterteilt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei der Total Shareholder Return sowie die Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der

Performancehürden 2014–2018 wurde per 31.12.2017 ein Personalaufwand in Höhe von 1,4 Mio. Euro (2016: 0,8 Mio. Euro) erfasst. Die Rückstellung hinsichtlich der Long Term Incentive Pläne betrug zum 31.12.2017 2,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro).

Für das LTI 2018 wurde ein Zielerreichungsgrad von 60,7% und für das LTI 2017 wurde ein Zielerreichungsgrad von 75% erreicht (LTI 2016: 89,3% LTI 2015: 97,0%; LTI 2014: 100,0%; LTI 2013: 100%). Siehe zu den Vorstandsstellungsverträgen ebenfalls die Ausführungen im Vergütungsbericht.

Der gesamte innere Wert der Schulden am Ende der Berichtsperiode, bei denen das Recht der Gegenpartei auf Erhalt von flüssigen Mitteln oder anderen Vermögenswerten zum Ende der Berichtsperiode ausübbar war, betrug zum 31.12.2017 1.018 Tsd. Euro (Vorjahr: 800,6 Tsd. Euro).

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen der LEG Immo zählen der Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG. Zwischen dem Vorstand der LEG Immobilien AG und der Geschäftsleitung der LEG NRW GmbH besteht Personenidentität.

Nahestehende Unternehmen

Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG Immo zählen sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten

Unternehmen der LEG-Gruppe, als auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in den folgenden Tabellen dargestellt:

T130 – Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Bilanz		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,5	0,3

T131 – Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen

Mio. €	2017	2016
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0,4	0,3
Erträge aus Beteiligungsunternehmen	3,2	2,1

a) Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Nahestehende Unternehmen, die von der LEG Immo beherrscht werden oder auf die sie einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, sind in den Konzernabschluss einbezogen. Die Leistungen aus bestehenden Dienstleistungs- und Managementverträgen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Mit den weiteren nicht konsolidierten verbundenen sowie den assoziierten Unternehmen hat kein wesentlicher Austausch von Lieferungen und Leistungen stattgefunden.

b) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

T132 – Gesamtbezüge des Vorstands

T €	2017	2016
Festvergütung	1.338	1.313
Nebenleistungen	87	86
Summe fixe Vergütungsbestandteile	1.425	1.399
Einjährige variable Vergütung (STI)	887	862
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.061	1.033
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.948	1.895
GESAMTBEZÜGE	3.373	3.294

Die Nebenleistungen der Vorstände betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 87 Tsd. Euro (Vorjahr: 86 Tsd. Euro).

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-Kaltemiete, Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung, Bereinigtes EBITDA und Funds from Operations I pro Aktie. Die ersten drei Ziele machen jeweils 20% und das letzte Ziel 40% des STI aus. Insgesamt kann der Ziel-STI nicht überschritten werden. Für 2017 (2016) wurde für Herrn Thomas Hegel ein Betrag von 0,4 Mio. Euro (0,4 Mio. Euro), für Herrn Eckhard Schultz 0,4 Mio. Euro (0,3 Mio. Euro) und für Herrn Holger Hentschel 0,3 Mio. Euro (0,2 Mio. Euro) im Personalaufwand erfasst.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2017 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausbezahlt.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien AG betragen in 2017 0,6 Mio. Euro (2016: 0,6 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2017 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausbezahlt.

Zusammenfassend ergibt sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstands und Aufsichtsrats gem. IAS 24.17 wie folgt:

T133 – Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat

T €	2017	2016
Kurzfristig fällige Leistungen	3.026	2.903
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	31	30
Andere langfristig fällige Leistungen	–	–
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	–
Anteilsbasierte Vergütung	1.392	841
SUMME	4.449	3.774

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

8. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse der LEG-Gruppe bestehen wie folgt:

T 134 – Haftungsverhältnisse

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Grundschulden	3.097,3	3.620,1
Patronatserklärungen Betrag der maximalen Inanspruchnahme (Höchstbetragbürgschaft)	–	0,5

Die Gewährleistungsverträge beinhalten ausschließlich Patronatserklärungen gegenüber nicht einbezogenen Konzernunternehmen. Für die bei den Verkäufen gewährten Mietgarantien sind Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet worden.

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

T 135 – Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
Künftige Zahlungen in Operating Lease	79,9	82,5
Verpflichtungen aus Betriebsführungsverträgen	1,9	2,5
Energieeinkauf	12,0	12,6
Bestellobligo	35,1	11,5

Die künftigen Zahlungen aus „operating lease“ ergeben sich insbesondere aus Verpflichtungen aus Grundstücken mit Erbbaurechten in Höhe von 68,4 Mio. Euro (2016: 69,5 Mio. Euro) sowie Mietverpflichtungen in Höhe von 9,5 Mio. Euro (2016: 10,8 Mio. Euro).

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen gliedern sich wie folgt auf:

T 136 – Mindestleasingzahlungen

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2017	4,5	13,5	61,9	79,9
31.12.2016	4,7	13,8	64,0	82,5

Der Aufwand für Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2017 betrug 4,4 Mio. Euro (2016: 3,4 Mio. Euro).

T 137 – Verpflichtungen aus Betriebsführung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2017	0,6	1,3	–	1,9
31.12.2016	0,6	1,9	–	2,5

10. Vorstand

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

HERR THOMAS HEGEL,
Vorstandsvorsitzender (CEO)
der LEG Immobilien AG,
Erftstadt

HERR ECKHARD SCHULTZ,
Finanzvorstand (CFO)
der LEG Immobilien AG,
Neuss

HERR HOLGER HENTSCHEL,
Operativer Vorstand (COO)
der LEG Immobilien AG,
Erkrath

Sitz der Gesellschaft:
Hans-Böckler-Straße 38
40476 Düsseldorf
Deutschland
Handelsregister: HRB 69386
Düsseldorf

11. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG besteht aus 6 Mitgliedern.

Von der Gesellschafterversammlung wurden folgende Mitglieder gewählt:

HERR MICHAEL ZIMMER
– Vorsitzender –, Kaufmann, Pulheim

FRAU NATALIE C. HAYDAY,
Investment-Beraterin, Obermark GmbH,
Kronberg im Taunus,
seit 02/2018 Geschäftsführerin bei
der 7Square GmbH, Frankfurt

HERR STEFAN JÜTTE,
stellvertretender Vorsitzender, Kaufmann, Bonn

HERR DR. JOHANNES LUDEWIG,
Unternehmensberater, Berlin

HERR DR. JOCHEN SCHARPE,
Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH,
München

HERR DR. CLAUS NOLTING,
Senior Advisor bei Lone Star Germany,
Frankfurt

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Portfolioankauf

Am 2. August 2017 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 304 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 1,7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungslst-Miete liegt bei ca. 6,7 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,4%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2018. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

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

13. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Lagebericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter https://www.leg-wohnen.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklärung_161-AktG-Nov2017.pdf zugänglich.

Düsseldorf, den 6. März 2018

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

THOMAS HEGEL
ECKHARD SCHULTZ
HOLGER HENTSCHEL

J. AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

Der Umfang des Konsolidierungskreises der LEG-Gruppe ergibt sich aus folgender Aufstellung:

T 138 – Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
LEG Immobilien AG, Düsseldorf		Obergesellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	109.456	0
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	880.734	-29
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	2)	99,98	1.204.838	86.729
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	559.031	0
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	112.639	0***
Solis GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	103.833	0
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	86.392	0
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	10.196	0
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	78.525	0
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	33.969	0***
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	2.109	305**
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	2.556	0
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	2)	94,86	74.582	0
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	2)	94,00	22.542	0
GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf (vormals: Rheinsee 615. V V GmbH)	2)	100,00	26	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	77	0
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	34	0
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	13.745	0
LEG Grundbesitzerwerb 1 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	-836	-355
LEG Grundbesitzerwerb 2 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	-163	-13
LEG Grundbesitzerwerb 3 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	14	-1
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25.863	0
Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke AG, Düsseldorf	2)	97,70	10.511	-248
LEG Management GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	1.124	0***
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	345	0***
LEG Wohnen Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	50	0
LEG Solution GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	66.718	0
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	64	43
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	13.753	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid	5)	94,86	1.222	3.524
LEG Grundstücksentwicklung Münsterland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	5	-11
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH, Köln	2)	94,90	-7.512	-115
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	2)	100,00	89.970	0***
Ravensberger Heimstätten Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf (vormals: Rheinsee 614. V V GmbH)	2)	100,00	26	0
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	2)	100,00	11.909	0
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	318.566	0***
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	7.452	0

T 138 – Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	2)	100,00	164.978	0***
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	114	0
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0***
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	78.957	0
LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	21.277	232
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	10.094	-407
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0***
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	51,00	6.296	2.066***
TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	51,00	827	0***
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	2)	94,90	3.058	0
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	27.875	2.888**
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.318	0
Vitus Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	29	0
BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	24.169	0
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	6.496	0

* Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2017.
Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

** Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung

*** Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Tätigkeiten der Tochterunternehmen:

- 1) Erbringung von Dienstleistungen und Verwaltung von Beteiligungen innerhalb der LEG-Gruppe
- 2) Immobilienverwaltung und Standortentwicklung
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten
- 4) Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen
- 5) Strom- und Wärmeerzeugung

T139 – Nicht konsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	2)	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	4)	100,00	1.319	-72
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	5	-21
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	99	-2
VitalServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	0	0

*Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2016 bei der LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf, ansonsten um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2017.

Tätigkeiten der nicht konsolidierten Unternehmen:

- 1) Immobilienverwaltung
- 2) Komplementär-GmbH
- 3) Mantelgesellschaft
- 4) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten

T140 – Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	20.453	1.051
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3.617	21

*Es handelt sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2017, bei der Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück, um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2016.

KONZERNANLAGENSPIEGEL/ANLAGE I

T141 – Konzernanlagenspiegel 2017

Mio. €	Anschaffungs- oder Herstellungskosten							
	Stand am 01.01.2017	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Umbuchung	Zugang aus als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in zur Veräußerung gehaltene Vermögens- werte
Sachanlagen	119,9	0,7	7,9	-3,4	0,8	2,1	-2,1	-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	27,6	-	0,1	-	-	2,1	-2,1	-
Technische Anlagen und Maschinen	42,6	0,6	5,0	-1,1	0,7	-	-	-
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	8,8	0,1	0,5	-0,2	-	-	-	-
Finanzierungsleasing	40,9	-	2,3	-2,1	0,1	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	90,9	9,0	0,4	-	-0,8	-	-	-
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	15,0	-	0,4	-	-0,8	-	-	-
Geschäfts- oder Firmenwert	75,9	9,0	-	-	-	-	-	-
SUMME	210,8	9,7	8,3	-3,4	-	2,1	-2,1	-

T142 – Konzernanlagenspiegel 2016

Mio. €	Anschaffungs- oder Herstellungskosten							
	Stand am 01.01.2016	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Umbuchung	Zugang aus als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in zur Veräußerung gehaltene Vermögens- werte
Sachanlagen	109,4	-	11,3	-1,9	-	2,0	-0,5	-0,4
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	26,5	-	0,2	-0,2	-	2,0	-0,5	-0,4
Technische Anlagen und Maschinen	37,6	-	5,4	-0,4	-	-	-	-
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	8,5	-	0,5	-0,2	-	-	-	-
Finanzierungsleasing	36,8	-	5,2	-1,1	-	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	74,4	15,0	1,5	-	-	-	-	-
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	13,5	-	1,5	-	-	-	-	-
Geschäfts- oder Firmenwert	60,9	15,0	-	-	-	-	-	-
SUMME	183,8	15,0	12,8	-1,9	-	2,0	-0,5	-0,4

Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte					Buchwerte		
Stand am 31.12.2017	Stand am 01.01.2017	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2016
125,9	-56,7	-0,1	-9,0	3,4	-62,4	63,5	63,2
27,7	-4,5	-	-0,6	-	-5,1	22,6	23,1
47,8	-24,9	-0,1	-3,4	1,1	-27,3	20,5	17,7
9,2	-7,4	-	-0,6	0,2	-7,8	1,4	1,4
41,2	-19,9	-	-4,4	2,1	-22,2	19,0	21,0
99,5	-13,9	-	-0,2	-	-14,1	85,4	77,0
14,6	-13,9	-	-0,2	-	-14,1	0,5	1,1
84,9	-	-	-	-	-	84,9	75,9
225,4	-70,6	-0,1	-9,2	3,4	-76,5	148,9	140,2

Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte					Buchwerte		
Stand am 31.12.2016	Stand am 01.01.2016	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2016	Stand am 31.12.2016	Stand am 31.12.2015
119,9	-50,3	-	-8,0	1,6	-56,7	63,2	59,1
27,6	-3,9	-	-0,6	-	-4,5	23,1	22,6
42,6	-22,4	-	-2,8	0,3	-24,9	17,7	15,2
8,8	-7,1	-	-0,5	0,2	-7,4	1,4	1,4
40,9	-16,9	-	-4,1	1,1	-19,9	21,0	19,9
90,9	-11,4	-	-2,5	-	-13,9	77,0	63,0
15,0	-11,4	-	-2,5	-	-13,9	1,1	2,1
75,9	-	-	-	-	-	75,9	60,9
210,8	-61,7	-	-10,5	1,6	-70,6	140,2	122,1

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL/ANLAGE II

T143 – Konzernrückstellungsspiegel 2017

Mio. €	Stand am 01.01.2017	Veränderung Konsoli- dierungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung
Personalarückstellung					
Rückstellung aus dem Personalbereich	1,2	-	-0,7	-	-
Übrige Rückstellungen	26,6	0,1	-8,9	-1,6	-
Risiken Pachtobjekte	0,8	-	-	-0,2	-
Baubuchrückstellungen	4,0	-	-1,2	-	-
Prozessrisiken	1,3	-	-0,1	-0,2	0,1
Sonstige übrige Rückstellungen	20,5	0,1	-7,6	-1,2	-0,1
SUMME	27,8	0,1	-9,6	-1,6	-

T144 – Konzernrückstellungsspiegel 2016

Mio. €	Stand am 01.01.2016	Veränderung Konsoli- dierungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte
Personalarückstellung					
Rückstellung aus dem Personalbereich	1,4	-	-0,7	-0,1	-
Übrige Rückstellungen	29,1	-	-4,7	-1,1	-
Risiken Pachtobjekte	0,8	-	-	-	-
Baubuchrückstellungen	4,3	-	-0,5	-	-
Prozessrisiken	2,2	-	-0,6	-0,4	-
Sonstige übrige Rückstellungen	21,8	-	-3,6	-0,7	-
SUMME	30,5	-	-5,4	-1,2	-

				<i>davon</i>		
	<i>Zuführung</i>	<i>Aufzinsung</i>	<i>Abzinsung</i>	Stand am 31.12.2017	<i>Langfristig</i>	<i>Kurzfristig</i>
	0,5	-	-	1,0	0,4	0,6
	5,1	-	-	21,3	9,0	12,3
	-	-	-	0,6	0,4	0,2
	-	-	-	2,8	0,4	2,4
	0,7	-	-	1,8	0,1	1,7
	4,4	-	-	16,1	8,1	8,0
	5,6	-	-	22,3	9,4	12,9

				<i>davon</i>		
	<i>Zuführung</i>	<i>Aufzinsung</i>	<i>Abzinsung</i>	Stand am 31.12.2016	<i>Langfristig</i>	<i>Kurzfristig</i>
	0,6	-	-	1,2	0,5	0,7
	3,2	0,1	-	26,6	11,5	15,1
	-	-	-	0,8	0,5	0,3
	0,2	-	-	4,0	0,5	3,5
	0,1	-	-	1,3	0,4	0,9
	2,9	0,1	-	20,5	10,1	10,4
	3,8	0,1	-	27,8	12,0	15,8

STIMMRECHTSMITTEILUNGEN/ ANLAGE III

T145 – Übersicht Stimmrechtsmitteilungen

Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht
Schroders plc	London	Großbritannien	10.01.2017	1, 3	04.01.2017
Schroders plc	London	Großbritannien	16.01.2017	1	10.01.2017
AXA S.A.	Paris	Frankreich	03.02.2017	1	01.02.2017
BNP Paribas Investment Partners S.A.	Paris	Frankreich	16.02.2017	1	14.02.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	03.03.2017	1, 4	28.02.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	06.03.2017	1, 4	01.03.2017
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	06.03.2017	2	01.03.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	15.03.2017	1, 4	10.03.2017
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	23.03.2017	1, 2	17.03.2017
Sun Life Financial Inc.	Toronto, Ontario	Kanada	27.03.2017	5	24.03.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	11.04.2017	1, 4	06.04.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	03.05.2017	2, 4	27.04.2017
CBRE Clarion Securities LLC	Radnor, PA	USA	04.05.2017	1	03.05.2017
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	18.05.2017	1, 2	15.05.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	22.05.2017	1, 4	17.05.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	23.05.2017	1, 4	18.05.2017
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway	Oslo	Norwegen	01.06.2017	1	31.05.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	05.06.2017	1, 4	31.05.2017
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway	Oslo	Norwegen	05.06.2017	1	01.06.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	12.06.2017	1, 4	07.06.2017
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway	Oslo	Norwegen	16.06.2017	1	14.06.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	21.06.2017	1, 2, 4	16.06.2017
BNP Paribas Asset Management Holding S.A.	Paris	Frankreich	21.06.2017	1	16.06.2017
BlackRock Global Funds	Luxemburg	Luxemburg	22.06.2017	1	19.06.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	22.06.2017	1, 4	19.06.2017
BNP Paribas Asset Management Holding S.A.	Paris	Frankreich	22.06.2017	1	19.06.2017
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway	Oslo	Norwegen	23.06.2017	1	20.06.2017
BNP Paribas Asset Management Holding S.A.	Paris	Frankreich	26.06.2017	1	21.06.2017
BNP Paribas Asset Management Holding S.A.	Paris	Frankreich	28.06.2017	1	26.06.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	10.07.2017	1, 2, 4	05.07.2017
AXA S.A.	Paris	Frankreich	12.07.2017	1	06.07.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	12.07.2017	1, 2, 4	07.07.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	25.07.2017	1, 2, 4	20.07.2017
AXA S.A.	Paris	Frankreich	28.07.2017	1	25.07.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	02.08.2017	1, 2, 4	28.07.2017
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway	Oslo	Norwegen	03.08.2017	1	02.08.2017

Konzernabschluss
STIMMRECHTSMITTEILUNGEN/ANLAGE III

Namen der Aktionäre mit 3 % oder mehr Stimmrechten	Gesamtstimmrechtsanteile ¹			
	Anteil Stimmrechte in % (absolut)		Anteil Instrumente	Summe Anteile
	direkt	zugerechnet		
-	0,00 % (0)	3,04 % (1.919.182)	0,00 %	3,04 %
-	0,00 % (0)	2,99 % (1.887.528)	0,00 %	2,99 %
-	0,00 % (0)	3,04 % (1.918.296)	0,19 %	3,23 %
-	0,00 % (0)	3,044 % (1.923.467)	0,086 %	3,13 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	12,36 % (7.810.094)	1,43 %	13,79 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	12,21 % (7.715.230)	1,42 %	13,63 %
-	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 %	0,00 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	11,94 % (7.544.492)	1,39 %	13,33 %
-	3,67 % (2.318.716)	0,00 % (0)	1,57 %	5,24 %
-	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 %	0,00 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	11,48 % (7.255.281)	1,59 %	13,07 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	11,50 % (7.267.679)	1,66 %	13,16 %
-	0,00 % (0)	2,948 % (1.863.005)	0,00 %	2,948 %
-	0,00 % (0)	0,00 % (0)	0,00 %	0,00 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	11,87 % (7.501.237)	1,88 %	13,75 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	11,77 % (7.434.453)	2,01 %	13,77 %
Norges Bank	0,00 % (0)	3,005 % (1.898.670)	0,20 %	3,21 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	11,90 % (7.517.674)	1,88 %	13,78 %
-	0,00 % (0)	2,53 % (1.598.416)	0,20 %	2,73 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	11,87 % (7.500.320)	1,94 %	13,81 %
Norges Bank	0,00 % (0)	3,05 % (1.928.822)	0,02 %	3,08 %
BlackRock Global Funds	0,00 % (0)	11,71 % (7.402.432)	1,75 %	13,46 %
-	0,00 % (0)	2,98 % (1.883.027)	0,09 %	3,07 %
-	2,94 % (1.855.055)	0,00 % (0)	0,08 %	3,02 %
-	0,00 % (0)	11,49 % (7.262.471)	1,72 %	13,21 %
-	0,00 % (0)	3,0009 % (1.896.227)	0,09 %	3,09 %
-	0,00 % (0)	2,94 % (1.858.886)	0,26 %	3,20 %
-	0,00 % (0)	2,97 % (1.875.974)	0,09 %	3,06 %
-	0,00 % (0)	3,001 % (1.896.246)	0,09 %	3,09 %
-	0,00 % (0)	11,45 % (7.232.755)	1,37 %	12,82 %
-	0,00 % (0)	2,99 % (1.889.487)	0,21 %	3,20 %
-	0,00 % (0)	11,19 % (7.071.422)	1,38 %	12,57 %
-	0,00 % (0)	11,44 % (7.230.817)	1,41 %	12,85 %
-	0,00 % (0)	3,004 % (1.897.980)	0,22 %	3,224 %
-	0,00 % (0)	11,40 % (7.203.926)	1,41 %	12,81 %
Norges Bank	0,00 % (0)	3,04 % (1.921.139)	0,00 %	3,04 %

T145 – Übersicht Stimmrechtsmitteilungen

<i>Mitteilende Gesellschaft</i>	<i>Ort</i>	<i>Land</i>	<i>Tag der Mitteilung</i>	<i>Grund der Mitteilung</i>	<i>Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht</i>
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway	Oslo	Norwegen	08.08.2017	1	04.08.2017
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway	Oslo	Norwegen	08.08.2017	1	07.08.2017
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway	Oslo	Norwegen	09.08.2017	1	08.08.2017
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway	Oslo	Norwegen	11.08.2017	1	10.08.2017
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway	Oslo	Norwegen	15.08.2017	1	14.08.2017
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway	Oslo	Norwegen	18.08.2017	1	17.08.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	23.08.2017	1, 2, 4	18.08.2017
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	30.08.2017	2	25.08.2017
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway	Oslo	Norwegen	30.08.2017	1	29.08.2017
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	18.09.2017	1	12.09.2017
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	20.09.2017	1, 4	15.09.2017
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	25.09.2017	1	19.09.2017
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	27.09.2017	1	22.09.2017
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	13.10.2017	1	10.10.2017
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	20.10.2017	1	17.10.2017
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	23.10.2017	1	18.10.2017

Grund der Mitteilung:

- 1) Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
- 2) Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
- 3) Freiwillige Konzernmitteilung
- 4) Freiwillige Konzernmitteilung mit Schwellenberührung nur auf Ebene Tochterunternehmen
- 5) Wegfall der Zurechnungsvoraussetzungen nach § 22a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG)

* Aktienanzahl: 63.188.185

Konzernabschluss
STIMMRECHTSMITTEILUNGEN/ANLAGE III

		<i>Gesamtstimmrechtsanteile¹</i>			
		<i>Anteil Stimmrechte in % (absolut)</i>			
<i>Namen der Aktionäre mit 3 % oder mehr Stimmrechten</i>		<i>direkt</i>	<i>zugerechnet</i>	<i>Anteil Instrumente</i>	
				<i>Summe Anteile</i>	
-		0,00 % (0)	2,83 % (1.790.829)	0,00 %	2,83 %
Norges Bank		0,00 % (0)	3,01 % (1.899.113)	0,00 %	3,01 %
-		0,00 % (0)	2,48 % (1.567.905)	0,00 %	2,48 %
Norges Bank		0,00 % (0)	3,04 % (1.919.135)	0,00 %	3,04 %
-		0,00 % (0)	2,80 % (1.767.938)	0,00 %	2,80 %
Norges Bank		0,00 % (0)	3,02 % (1.907.329)	0,01 %	3,03 %
-		0,00 % (0)	11,39 % (7.197.996)	1,36 %	12,75 %
-		3,73 % (2.354.321)	0,00 % (0)	1,74 %	5,47 %
-		0,00 % (0)	2,91 % (1.836.229)	0,00 %	2,91 %
-		5,56 % (3.514.858)	0,00 % (0)	2,54 %	8,10 %
-		0,00 % (0)	11,60 % (7.331.515)	1,43 %	13,04 %
-		4,95 % (3.124.710)	0,00 % (0)	2,22 %	7,17 %
-		5,02 % (3.173.528)	0,00 % (0)	2,22 %	7,24 %
-		4,58 % (2.891.813)	0,00 % (0)	2,22 %	6,80 %
-		5,76 % (3.636.582)	0,00 % (0)	3,98 %	9,73 %
-		4,50 % (2.840.739)	0,00 % (0)	3,99 %	8,48 %

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die LEG Immobilien AG, Düsseldorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der LEG Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

1. Bewertung der Investment Properties
2. Abbildung und Bewertung originärer sowie derivativer Finanzinstrumente

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

1. Sachverhalt und Problemstellung
2. Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
3. Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Bewertung der Investment Properties

1.

In dem Konzernabschluss der LEG Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2017 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von € 9.460,7 Mio. ausgewiesen. Die LEG bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden € 1.036,8 Mio. erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichsverfahrens bewertet.

Soweit als möglich verwendet die LEG am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z.B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken). Zusätzlich wird durch einen unabhängigen Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der Investment Properties grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

2.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Experten aus unserem Bereich Valuation & Strategy unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir die von der LEG verwendeten Bewertungsmodelle im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z.B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjekt- und Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand eines DCF-Verfahrens oder auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen.

Das von den gesetzlichen Vertretern der LEG angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrunde liegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder.

3.

Zu den Investment Properties verweisen wir auf die Angaben D.1, D.18, D.23, E.1 und F.3 des Anhangs.

2. Abbildung und Bewertung originärer sowie derivativer Finanzinstrumente

1.

In dem Konzernabschluss der LEG Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2017 Finanzschulden in Höhe von € 4.299,6 Mio. ausgewiesen (Vorjahr: € 3.774,3 Mio.). Die Finanzschulden erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Emission einer Wandelanleihe mit einem Nominalwert von € 400 Mio. und einem IFRS Buchwert zum 31. Dezember 2017 von € 382,7 Mio., der Ausgabe einer Unternehmensanleihe mit einem Buchwert von € 500,8 Mio., weiteren Darlehensaufnahmen und Commercial Paper von insgesamt € 141,8 Mio. sowie Amortisationseffekten aus der Anwendung der Effektivzinsmethode von € 57,8 Mio. Gegenläufig wirkten sich die Rückführung von Förderdarlehen von € 288,5 Mio. und Bankdarlehen von € 193,8 Mio. sowie planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von € 72,5 Mio. aus.

Die Buchwerte der im Bestand befindlichen Wandelanleihen (Basisschuldkomponente) betragen € 657,6 Mio. (Vorjahr € 268,1 Mio.) und die Buchwerte der eingebetteten Derivate € 288,7 Mio. (Vorjahr € 134,7 Mio.). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert aus der Emission einer Wandelanleihe über € 400 Mio., welche aufgrund der im Vertrag enthaltenen Barausgleichsoption vollständig als Fremdkapitalinstrument klassifiziert wurde. Das in der Wandelanleihe enthaltene Wandlungsrecht stellt somit ein abspaltungspflichtiges eingebettetes Derivat dar, welches bei Emission ergebnisneutral in Höhe von € 15,2 Mio. von der Basisschuldkomponente abgespalten wurde. Die Veränderung der eingebetteten Derivate im Vergleich zum Vorjahr resultiert darüber hinaus aus reinen Bewertungseffekten von € 138,8 Mio., welche im Ergebnis aus Marktbewertung von Derivaten ausgewiesen werden.

Zur Absicherung von Zinsvolatilitäten aus variabel verzinslichen Darlehen wurde im Berichtsjahr ein Zinsswap mit einem Gesamtvolumen von € 56,0 Mio. abgeschlossen. Im Rahmen der Refinanzierung und der Ablösung von Altdarlehen wurden die dazugehörigen Sicherungsgeschäfte abgelöst. Dies führte zur ergebniswirksamen Auflösung der bis zum Ablösezeitpunkt im OCI dargestellten Marktwertänderungen der Zinsderivate und resultierte in einem Aufwand von € 9,1 Mio., der in den Zinsaufwendungen dargestellt wird.

Die Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird zum Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt.

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

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

Aufgrund des bestehenden Ermessens bei der Bewertung und dem sachgerechten Ausweis der Finanzinstrumente, insbesondere auch dem Hedge Accounting, waren die abgebildeten Sachverhalte von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

2.

Für die Prüfung der Bilanzierung und Bewertung der Finanzschulden einschließlich der Eigenkapital- und Ergebniseffekte aus derivativen Finanzinstrumenten haben wir unsere Experten aus unserem Bereich Corporate Treasury Solution (CTS) hinzugezogen. Mit diesen gemeinsam haben wir unter anderem das eingerichtete interne Kontrollsystem beurteilt.

Bei den Finanzschulden wurden nach bewusster risikoorientierter Auswahl neue Verträge hinsichtlich der korrekten Erfassung der bewertungsrelevanten Parameter sowie möglicher eingebetteter Derivate beurteilt. Zudem erfolgte eine Nachberechnung der fortgeführten Anschaffungskosten auf Stichprobenbasis sowie analytische Prüfungshandlungen über den gesamten Bestand der Finanzschulden. Die sich im Bestand befindlichen Wandelanleihen wurden vollumfänglich hinsichtlich Ansatz, Bewertung und Ausweis beurteilt.

Bei der Prüfung der beizulegenden Zeitwerte der originären Finanzinstrumente haben wir die Bewertungen anhand der relevanten Marktdaten (Zinskurven) und den verwendeten Basisdaten im Rahmen einer bewussten Stichprobe nachvollzogen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert haben wir ebenfalls bei der Effektivitätsermittlung der Derivate im Hedge Accounting berücksichtigt. In Bezug auf die Dokumentation des Hedge Accountings haben wir nachvollzogen, ob diese den Anforderungen des IAS 39 entspricht.

Zur Beurteilung der Vollständigkeit der erfassten Finanzschulden und Finanzinstrumente haben wir Bankbestätigungen eingeholt.

Der von den gesetzlichen Vertretern der LEG vorgenommene Ausweis der Finanzschulden und derivativen Finanzinstrumente ist sachgerecht. Das angewandte Bewertungsverfahren und die zugrunde liegenden Annahmen und Bewertungsparameter sind aus unserer Sicht insgesamt angemessen.

3.

Zu den originären und derivativen Finanzinstrumenten verweisen wir auf die Angaben D.14, D.15, D.16, D.23, E.11, F.6, F.7 und I.3 des Konzernanhangs.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die in einem gesonderten Abschnitt des Konzernlageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht nach § 315b Abs. 3 HGB

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs.1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwendend sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 17. Mai 2017 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 6. November 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Konzernabschlussprüfer der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Thomas Kieper.

Düsseldorf, den 6. März 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

THOMAS KIEPER
Wirtschaftsprüfer

PPA. MARTIN FLÜR
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Düsseldorf, den 6. März 2018

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

THOMAS HEGEL
ECKHARD SCHULTZ
HOLGER HENTSCHEL

KAPITEL

5

WEITERE
INFORMATIONEN

TABELLEN- UND
GRAFIKVERZEICHNIS

179

GLOSSAR

181

VORSTAND

182

FINANZKALENDER

2018

U3

KONTAKT *er*
IMPRESSUM

U3

TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS

Tabellenübersicht

Seite	Seite	Seite
T1 Kennzahlen	Umschlag	T35 LTI 2014/Performance-Zeitraum III 90
An die Aktionäre		
T2 Kennzahlen der Aktie	22	T36 Performance against EPRA III 90
T3 EPRA-Kennzahlen	24	T37 LTI 2015/Performance-Zeitraum II 90
T4 Akquisitionen 2017	27	T38 Performance against EPRA II 90
T5 Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte	28	T39 LTI 2016/Performance-Zeitraum I 91
T6 Performance des LEG-Portfolios	28	T40 Performance against EPRA I 91
T7 Marktsegmente	30	T41 Gewährte Zuwendungen 92
Unternehmensführung		
T8 Teilnahme Gremientermine Aufsichtsrat 2017	34	T42 Zufluss 93
T9 Teilnahme Gremientermine Präsidiumssitzungen 2017	35	T43 Gesamtbezüge 93
T10 Teilnahme Gremientermine Prüfungsausschuss 2017	36	T44 Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen – Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2017 gewährt wurden oder gewährt werden 95
T11 Erfüllung der Zielsetzungen	40	
T12 Bilanz Einzelabschluss	44	
Konzernlagebericht		
T13 Mitarbeiter LEG zum 31.12.	54	Konzernabschluss
T14 Entwicklung des Immobilienbestandes	55	T45 Konzernbilanz 105
T15 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	61	T46 Konzerngesamtergebnisrechnung 106
T16 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	62	T47 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 107
T17 EPRA-Leerstandsquote	62	T48 Konzernkapitalflussrechnung 108
T18 Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	63	T49 Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen 110
T19 EPRA-Kostenquote	63	T50 Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IAS 39 111
T20 Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	64	T51 Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IFRS 9 111
T21 EPRA-Nettoanfangsrendite	65	T52 Umlegbare Betriebskosten 112
T22 Veräußerung von Vorratsimmobilien	65	T53 Änderungen von Standards 112
T23 Sonstige Leistungen	65	T54 Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen 113
T24 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	66	T55 Anzahl assoziierter Unternehmen at equity 113
T25 Finanzergebnis	66	T56 Gegenleistung 114
T26 Steuern vom Einkommen und Ertrag	67	T57 Kaufpreisallokation 114
T27 Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	68	T58 Bilanz 115
T28 Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	69	T59 Ergebnisrechnung 115
T29 EPRA-NAV	70	T60 Kapitalflussrechnung 115
T30 Loan to Value Ratio	71	T61 Auswirkung assoziierter Unternehmen 115
T31 Kapitalflussrechnung	71	T62 Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen 115
T32 Risikokategorien	77	T63 Bilanz (assoziierte Unternehmen) 116
T33 Vergütungsbestandteile	86	T64 Ergebnisrechnung (assoziierte Unternehmen) 116
T34 Zielkorridore LTI	89	T65 Überleitung (assoziierte Unternehmen) 117
		T66 Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 2017 120
		T67 Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 2016 120
		T68 Nutzungsdauern Sachanlagen 122
		T69 Fair-Value-Hierarchie 126
		T70 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 130
		T71 Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 130
		T72 Sensitivitätsanalyse 2017 131

Konzernabschluss

<i>Tabelle</i>	<i>Seite</i>		<i>Seite</i>	
T73	Sensitivitätsanalyse 2016	131	T121 Derivate 2017	152
T74	Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen	132	T122 Derivate 2016	152
T75	Vermögenswerte aus Finanzierungsleasingverhältnissen	132	T123 Eigenkapitalimplikationen	152
T76	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	132	T124 Finanzinstrumente 2017	152
T77	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	133	T125 Finanzinstrumente 2016	152
T78	Flüssige Mittel	133	T126 Finanzielle Vermögenswerte	153
T79	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	133	T127 Finanzielle Verbindlichkeiten	153
T80	Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis	134	T128 Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	154
T81	Berechnung der Pensionsrückstellungen	134	T129 Gesamthonorar des Abschlussprüfers	154
T82	Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2017	134	T130 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	155
T83	Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2016	135	T131 Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	155
T84	Entwicklung der Pensionsverpflichtungen	135	T132 Gesamtbezüge des Vorstands	155
T85	Sonstige Rückstellungen	135	T133 Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat	155
T86	Finanzschulden	135	T134 Haftungsverhältnisse	156
T87	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	136	T135 Sonstige finanzielle Verpflichtungen	156
T88	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	136	T136 Mindestleasingzahlungen	156
T89	Künftige Mindestleasingzahlungen Überleitung zum 31.12.2017	137	T137 Verpflichtungen aus Betriebsführung	156
T90	Künftige Mindestleasingzahlungen Überleitung zum 31.12.2016	137	T138 Vollkonsolidierte Unternehmen	159
T91	Sonstige Schulden	137	T139 Nicht konsolidierte Unternehmen	161
T92	Aktive und passive latente Steuern	138	T140 Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	161
T93	Latente Steuern aus Verlustvorträgen	138	T141 Konzernanlagenspiegel 2017	162
T94	Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	139	T142 Konzernanlagenspiegel 2016	162
T95	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	140	T143 Konzernrückstellungsspiegel 2017	164
T96	Ergebnis aus sonstigen Leistungen	141	T144 Konzernrückstellungsspiegel 2016	164
T97	Verwaltungs- und andere Aufwendungen	141	T145 Übersicht Stimmrechtsmitteilungen	166
T98	Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen	141		
T99	Zinsaufwendungen	141		
T100	Ertragsteuern	142		
T101	Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern	142		
T102	Ergebnis je Aktie – unverwässert	142		
T103	Ergebnis je Aktie – verwässert	143		
T104	EPRA Ergebnis je Aktie – unverwässert	143		
T105	Überleitungsrechnung Finanzschulden 2017	144		
T106	Überleitungsrechnung Finanzschulden 2016	144		
T107	Kostenarten	145		
T108	Personalaufwand	145		
T109	Verschuldungsgrad	145		
T110	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2017	146		
T111	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2016	147		
T112	Nettoergebnisse	147		
T113	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2017	149		
T114	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2016	149		
T115	Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2017	149		
T116	Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2016	149		
T117	Wertberichtigungen 2017	150		
T118	Wertberichtigungen 2016	150		
T119	Art der Schulden am 31.12.2017	150		
T120	Art der Schulden am 31.12.2016	151		

Grafikübersicht

An die Aktionäre

<i>Grafik</i>	<i>Seite</i>
G1 Aktienkursentwicklung	23
G2 Aktionärsstruktur	23
G3 Die LEG in Nordrhein-Westfalen nach Marktsegmenten	26

Konzernlagebericht

<i>Grafik</i>	<i>Seite</i>
G4 Struktur der LEG-Gruppe	47
G5 Aufgliederung der Mitarbeiter 1	54
G6 Aufgliederung der Mitarbeiter 2	54
G7 Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios	57
G8 Zinssicherungsinstrumente	58
G9 Finanzierungsquellen	58
G10 Risikomatrix	74
G11 Performance-Zeiträume	88
G12 Performance-Zeiträume LTI	89

GLOSSAR

EBIT	Earnings before Interest and Tax Operatives Ergebnis Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern.
EBITDA	Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen.
adj. EBITDA	adjusted (bereinigtes) EBITDA Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Projektkosten mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge.
FFO I	Funds from Operations I Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit. LEG-Berechnung: Bereinigung des adj. EBITDA um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge sowie um zahlungswirksame Steuern.
FFO II	Funds from Operations II FFO I zzgl. des Ergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.
AFFO	Adjusted (bereinigter) FFO I Bereinigung des FFO I um Investitionen für aktivierte Capex-Maßnahmen.
EPRA	European Public Real Estate Association
EPRA-Leerstandsquote	Leerstandsquote nach Definition der EPRA Die Verhältniszahl berechnet sich auf Basis der zu Marktmieten angesetzten entgangenen Mieterlöse, die in Relation zu der Marktmiete des Gesamtportfolios gesetzt werden.
EPRA Ergebnis je Aktie	Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis , angepasst um nicht liquiditätswirksame Bewertungseffekte des Immobilienvermögens sowie Derivate, Akquisitionskosten und aperiodische Finanzierungsaufwendungen und Ertragsteuern, die keine laufenden Ertragsteuern darstellen.
EPRA-NAV	Net Asset Value nach Definition der EPRA Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen entfallen.
EPRA-NNNAV	Triple Net Asset Value nach Definition der EPRA Entspricht dem EPRA-NAV unter Berücksichtigung der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.
EPRA-NIY	Anfängliche Nettomietrendite nach Definition der EPRA Jährliche Mieteinnahmen abzüglich der nicht umlegbaren Immobilienaufwendungen dividiert durch den Marktwert des Immobilienvermögens unter Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten.
EPRA-Kostenquote	Die Kostenquote ist ein Indikator für die operative Effizienz des Unternehmens. Operative und administrative Aufwendungen werden ins Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen gesetzt, angepasst um Erbbauzinsen und, sofern nicht anders gekennzeichnet, um direkte Leerstandskosten.
LTV	Loan to Value Entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (ohne EK-02-Steuerverbindlichkeiten), abzüglich flüssiger Mittel, zur Summe der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.
CAPEX	Capital Expenditure Aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.
Projektkosten	Diese beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und unter vorgegebener Zeit erreicht werden soll.

VORSTAND

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

THOMAS HEGEL

Vorstandsvorsitzender (CEO)
Unternehmensentwicklung
Innovationsmanagement und Digitalisierung
IT
Akquisitionen
Unternehmenskommunikation
Recht, Revision und Compliance
Personal
Vorstands- und Aufsichtsratsbüro

ECKHARD SCHULTZ

Finanzvorstand (CFO)
Controlling & Risikomanagement
Corporate Finance & Treasury
Investor Relations & Strategische Geschäftsanalyse
Portfoliomanagement
Rechnungswesen
Steuern

HOLGER HENTSCHEL

Operativer Vorstand (COO)
Asset und Property Management
Einkauf/Technik
Miet- und Betriebskostenmanagement
Forderungsmanagement
Gerbmanagement
Quartiersmanagement
Integration
Energie- und Reparaturmanagement

FINANZKALENDER 2018

LEG-Finanzkalender 2018

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2017	8. März
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2018	8. Mai
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	17. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2018	10. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2018	9. November

KONTAKT & IMPRESSUM

HERAUSGEBER

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
D-40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 0
Fax +49 (0) 2 11 45 68 - 261
info@leg-wohnen.de
www.leg.ag

KONTAKT

Investor Relations
Burkhard Sawazki/Karin Widenmann/
Katharina Wicher
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-400
ir@leg.ag

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

hw.design, München

FOTOS

Rüdiger Nehmzow, Düsseldorf (Vorstand)
Heleen Berkemeyer, Düsseldorf (Aufsichtsrat)

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2017
liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung
maßgeblich.

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
D-40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 0
Fax +49 (0) 2 11 45 68 - 261
info@leg-wohnen.de
www.leg.ag