

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht 2015

westgrund
AKTIENGESELLSCHAFT

Kennzahlen

	2015	2014	Veränd. in %
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
Gesamtleistung (Mio. €)	169,4	119,2	42,2
davon Umsatzerlöse (Mio. €)	80,5	35,9	124,5
davon Marktbewertung Renditeimmobilien (Mio. €)	72,0	78,9	-8,8
Betriebsergebnis (Mio. €)	106,2	92,2	15,2
EBT (Mio. €)	91,3	71,6	27,5
Konzern-Jahresergebnis (Mio. €)	75,0	60,2	24,6
Funds from Operations I (Mio. €)	19,2	5,6	241,9
Funds from Operations II (Mio. €)	22,1	6,1	259,9
FFO I/Aktie (unverwässert) (€)	0,25	0,19	31,6

Konzern-Bilanz (zum 31.12.)

Aktiva			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Mio.€)	888,1	712,0	24,7
Passiva			
Eigenkapital (Mio. €)	379,6	287,6	32,1
Eigenkapitalquote (%)	40,0	35,5	+4,5 PP
Langfristiges Fremdkapital (Mio. €)	518,0	456,4	13,4
Bilanzsumme (Mio. €)	950,0	809,4	17,4
Net Asset Value (NAV) (Mio. €)	418,7	313,5	33,6
NAV/Aktie (unverwässert) (€)	5,27	4,24	24,5
LTV	51,1	50,1	+ 1,0 PP

Portfolio (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.)

Zahl der Einheiten	18.769	16.104	16,6
davon Wohneinheiten	18.478	15.874	16,4
davon Gewerbeeinheiten	291	230	26,5

Die WESTGRUND AG konzentriert sich auf das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Durch Akquisitionen hat unser Gesamtportfolio in den letzten Jahren kräftig auf insgesamt 18.774 Einheiten zugenommen. Wir sind ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Typischerweise liegen unsere Wohnungsbestände in mittelgroßen und kleineren Städten, die ein stabiles sozioökonomisches Umfeld aufweisen. Unserer Zielgruppe – Mietern mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen – bieten wir dort bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

Mitte des Jahres hat die ADLER Real Estate AG 94,9 Prozent der WESTGRUND-Aktien übernommen. Wir sind seitdem Teil des ADLER Konzerns und mit den wichtigsten zentralen Funktionen in den ADLER Konzern eingebunden.

Inhalt

Brief an die Aktionäre	5
Bericht des Aufsichtsrats	7
WESTGRUND AG	
Am Kapitalmarkt	10
Immobilienbestand	11
Konzern-Lagebericht	
Grundlagen des Konzerns	15
Wirtschaftsbericht	17
Nachtragsbericht	27
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	27
Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzern-Rechnungslegungsprozess	33
Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	34
Vergütungsbericht gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB	34
Übernahmerelevante Angaben/Berichterstattung nach § 315 Abs. 4 HGB	34
Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)	35
Corporate-Governance-Bericht	35
Schlussfolgerung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)	36
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	37
Konzern-Abschluss	
Konzern-Bilanz	38
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	40
Konzern-Kapitalflussrechnung	41
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	42
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	43
A Allgemeine Angaben	44
B Konsolidierungsgrundsätze, Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	50
C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
D Erläuterungen zur Bilanz	66
E Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	89
F Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	95
G Sonstige Angaben	96
Bestätigungsvermerk	110
Impressum	111

Sehr geehrte Aktionäre,

die WESTGRUND AG hat in den letzten Jahren auf Wachstum durch Akquisition gesetzt. Der Ausbau des Immobilienportfolios stand an erster Stelle der Prioritätenliste. Gleichzeitig war das Augenmerk auf die Wirtschaftlichkeit gerichtet. Es ging nicht einfach darum, größer zu werden. Mit dem Erwerb neuer Portfolios sind immer auch Umsatz, Ertrag und Wert des Unternehmens gestiegen. Unser Wachstumsprogramm hatte also eine explizite Wertorientierung. Das kommt im Jahresabschluss zum Ausdruck - mit Ergebnissen, FFO und NAV auf einem Niveau, wie wir es bisher nicht erreicht hatten.

Das Jahr 2015 markiert zugleich eine Zäsur in der Geschichte unseres Unternehmens. Mitte des Jahres übernahm die ADLER Real Estate AG 94,9 Prozent der Aktien der WESTGRUND AG. Seitdem gehört unser Unternehmen zum ADLER Konzern und hat seine Selbstständigkeit eingebüßt. Wie meistens, wenn etwas verloren geht, wird aber auch etwas gewonnen. Der Übernahme ist die Integration gefolgt. Und das bedeutete, vorhandene Prozesse und Strukturen mussten miteinander verglichen und dann vereinheitlicht werden. Daran haben wir aktiv mitgewirkt. Bis Ende des Jahres sind neue, ADLER und WESTGRUND umfassende interne Strukturen entstanden. An der einen Stelle hat dadurch die WESTGRUND von ADLER gelernt und profitiert, an der anderen, das glaube ich ohne Vermessenheit sagen zu dürfen, auch die ADLER von der WESTGRUND.

Wir haben die Integration der Organisationsstrukturen, des Personals und der IT-Infrastruktur auf kooperative Weise und im Sinne einer freundlichen Übernahme geschafft. Als Vorstand der WESTGRUND AG möchte ich allen Verantwortlichen der ADLER Real Estate AG an dieser Stelle dafür danken. Damit haben wir eine gute Voraussetzung geschaffen, das Synergiepotential auch nutzen zu können, das sich durch die Übernahme ergeben hat. Mein Dank gilt zudem allen Mitarbeitern, die bereit waren, in den Veränderungen Chancen für eine erfolgreiche Zukunft zu sehen, den Integrationsprozess konstruktiv zu gestalten und Teil des ADLER Konzerns zu werden.

Auch wenn sich mittlerweile vieles verändert hat: Die Expansionsvorhaben, die wir für 2015 geplant hatten, sind vom Eigentümerwechsel nicht beeinflusst worden. Die Integration der Wohn- und Gewerbeeinheiten aus dem bereits 2014 erworbenen „Berlinovo“- Portfolios haben wir in der ersten Jahreshälfte planmäßig abgeschlossen. Dazu gehörte auch die Weitergabe von Teilportfolios in Görlitz und Neubrandenburg, die zum Geschäftsmodell der WESTGRUND AG nicht passten. In der zweiten Jahreshälfte gingen dann wie geplant Nutzen und Lasten des „Ajax“- Portfolios über, dessen Erwerb ebenfalls bereits 2014 vertraglich gesichert worden war. Die Finanzierung dieser Akquisition haben wir über Eigenmittel und Hypothekendarlehen sichergestellt. Geholfen haben uns dabei die Mittel, die uns zugeflossen sind, weil wir gegen Mitte des Jahres eine Marktgelegenheit in Berlin genutzt und ein kleines, zentral gelegenes Portfolio verkauft haben.

Die bestehenden Expansionspläne haben wir also umgesetzt, neue allerdings nicht mehr in die Wege geleitet. Denn die Planung von möglichen Zukäufen erfolgt nach der Übernahme zentral bei ADLER.

Damit hat sich auch der Fokus unseres Unternehmens inzwischen grundlegend geändert. Er gilt jetzt ausschließlich dem operativen Geschäft. Und das bedeutet Konzentration auf die täglichen Aufgaben der Wohnungsbewirtschaftung: Mieterhöhungspotentiale ausloten und nutzen, die Kosten der Bewirtschaftung niedrig halten oder senken, Dienstleistungsverträge bündeln und so mögliche Synergien nutzen, die Anstrengungen vergrößern, um einen Vermietungsstand auf Zielniveau zu erreichen, zu halten oder zu übertreffen. In dem Bestand, den wir seit längerem bewirtschaften, ist uns das auch gelungen. In diesem letzten Punkt haben sich im zweiten Halbjahr eher zufällig betriebswirtschaftliche Notwendigkeit und gesellschaftliche Verantwortung in vorteilhafter Weise getroffen. Denn mit der zunehmenden Zahl von Flüchtlingen, die nach Deutschland gekommen sind, ist natürlich auch die Notwendigkeit entstanden, sie statt vorübergehend in Notunterkünften dauerhaft in festen Wohnungen unterzubringen. Wir haben daher aus bestehendem Leerstand Wohnungen für die Unterbringung von Asylanten zur Verfügung gestellt, wann immer Städte, Gemeinden oder Landkreise nach Unterkünften für Flüchtlinge

suchten. Wir sind davon überzeugt, dass die Integrationschancen von Flüchtlingen steigen, wenn sie in ordentlicher Nachbarschaft dauerhaft untergebracht sind und nicht ghettoartig ausschließlich unter ihresgleichen leben. Deshalb besteht auch bei uns eine große Bereitschaft, im Rahmen unserer Möglichkeiten und in Kooperation mit Städten und Gemeinden an derartigen Lösungen aktiv mitzuarbeiten. Nach Übernahme der Mehrheitsanteile durch ADLER haben Sie, die verbleibenden Aktionäre der WESTGRUND AG, auch weiterhin Anspruch auf eine ausführliche wirtschaftliche Berichterstattung. Mit der Notierung im regulierten Markt an der Düsseldorfer Börse sind allerdings weniger anspruchsvolle Publizitätsvorschriften verbunden als mit der früheren Notierung im Prime Standard der Deutschen Börse. Das führt zum Beispiel dazu, dass die Berichterstattung nach dem ersten und dem dritten Quartal nur noch in Form einer Mitteilung, nicht in Form eines vollständigen Berichts stattfindet. Im vorliegenden Geschäftsbericht bieten wir Ihnen aber weiterhin ein Maß an Transparenz, das dem Vorjahr vergleichbar ist - damit Sie sich weiterhin ein klares Bild davon machen können, wie sich das Unternehmen weiter entwickelt, an dem Sie als Aktionäre beteiligt sind.

Herzlich



Arndt Krienen

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,
der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG hat auch im Geschäftsjahr 2015 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben mit der angemessenen Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten, die Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht und sich von deren Recht- und Ordnungsmäßigkeit überzeugt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat frühzeitig und im Detail in alle für das Unternehmen bedeutsamen Entscheidungen eingebunden und ihn regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte unterrichtet. Das gilt für die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die Beschäftigungssituation, für geplante und laufende Investitionen und deren Finanzierung sowie für grundsätzliche Fragen der Geschäftsplanung und der Unternehmensstrategie, 2015 insbesondere auch für alle Themen im Zusammenhang mit der zur Mitte des Jahres erfolgten Übernahme durch die ADLER Real Estate AG.

Im Geschäftsjahr 2015 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen, einschließlich der konstituierenden Sitzung am 22. Mai 2015 zusammen gekommen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat 2015 zahlreiche telefonische Sitzungen abgehalten. Der Aufsichtsrat hat somit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. An allen Sitzungen waren stets alle zum jeweiligen Zeitpunkt bestellten Aufsichtsratsmitglieder vertreten. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht aufgetreten.

In seiner Sitzung am 23. März 2016 hat der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG einstimmig beschlossen, dass der vom Vorstand aufgestellte und von der DPHG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln, am 23. März 2016 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testierte Jahresabschluss einschließlich Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 gebilligt und damit gemäß § 172 Satz 1 Aktiengesetz festgestellt wird. Ebenso einstimmig hat er an diesem Tag beschlossen, dass auch der von der DHPG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln, am 23. März 2016 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testierte Konzern-Abschluss einschließlich Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 gebilligt wird.

Der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG besteht aus drei Mitgliedern. Ausschüsse, die zur Beschlussfähigkeit ebenfalls aus drei Mitgliedern bestehen müssten, sind nicht gebildet worden. In seinen Sitzungen beschäftigte sich der Aufsichtsrat eingehend mit den für die Gesellschaft wichtigsten Fragen und Themen. Er setzte sich regelmäßig intensiv mit der Lage der Gesellschaft in Hinblick auf Liquiditäts-, Umsatz- und Ergebnisentwicklung auseinander. 2015 standen dabei vor allem Themen im Vordergrund, die im Zusammenhang mit der Übernahme der WESTGRUND AG durch die ADLER Real Estate AG standen. In der Diskussion der jeweils aktuellen Themen wurde er vom Vorstand der Gesellschaft unterstützt, der an sämtlichen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen und die Mitglieder des Aufsichtsrats über den Gang der laufenden Geschäfte sowie seine Geschäftspolitik detailliert unterrichtet hat.

Auch in der Zeit zwischen den Aufsichtsratssitzungen haben die Aufsichtsratsmitglieder regelmäßig in Kontakt mit dem Vorstand gestanden. Dabei wurden sie vom Vorstand über alle wesentlichen Entwicklungen und Entscheidungen informiert, die für die aktuelle Lage und die zukünftige Weiterentwicklung der Gesellschaft von Bedeutung waren oder hätten sein können. Der Informationsaustausch war insbesondere hilfreich für die Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen, für die Beratungen des Aufsichtsrats und seine Entscheidungen. Sämtliche Maßnahmen des Vorstandes, für die aufgrund Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung eine Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen beschlossen und aufgrund schriftlicher Informationen geprüft, beraten und verabschiedet.

Unternehmensstrategie

Wichtiger Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrats und Gegenstand regelmäßiger Erörterung war im ersten Halbjahr das Übernahmeangebot der ADLER Real Estate AG und die daraus resultierenden Verpflichtungen. In der zweiten Jahreshälfte machte dann die Finanzierung des bereits 2014 vertraglich gesicherten Erwerbs des „Ajax“-Portfolios einen wichtigen Teil der Diskussionen aus.

Die vom Aufsichtsrat ebenfalls regelmäßig diskutierte strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft stand nach der Übernahme von 94,9 Prozent der Aktienanteile durch die ADLER Real Estate AG und der nachfolgenden Neubesetzung von zwei Positionen im Aufsichtsrat durch Vertreter von ADLER naturgemäß unter neuen Voraussetzungen. Statt um eine selbstständige Weiterentwicklung der WESTGRUND AG ging es nun vielmehr im Rahmen der neuen Konzernzugehörigkeit um eine abgestimmte Planung, um die Einbindung von WESTGRUND in den ADLER-Konzern und um die Nutzung von Synergien.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat regelmäßig die gegenwärtige und zukünftige Anwendung des Deutschen Corporate Governance Kodex für das Unternehmen erörtert und dabei die Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 5. Mai 2015 berücksichtigt. Insbesondere hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Gesellschaft mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung niedergelegten Abweichungen die Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex – in der jeweils gültigen aktuellen Fassung – einhält und umsetzt. Am 14. August 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben, die auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist.

Personalia

Personelle Änderungen haben im abgelaufenen Geschäftsjahr sowohl in der Besetzung des Aufsichtsrats als auch im Vorstand stattgefunden. Nachdem der frühere Aufsichtsratsvorsitzende Gerhard Wacker sein Amt aus persönlichen Gründen niedergelegt hatte, wurde Frank Hölzle mit Wirkung zum 22. Mai 2015 in den Aufsichtsrat berufen und in der konstituierenden Sitzung am 22. Mai 2015 aus dem Kreis der Aufsichtsratsmitglieder zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats ernannt. Nach der Übernahme durch ADLER zur Mitte des Jahres legten die beiden früheren Mitglieder des Aufsichtsrates Dr. Marc Schulten und Günther Villing ihre Mandate nieder und wurden per Gerichtsbeschluss durch Axel Harloff, Vorstand der ADLER Real Estate AG und Carsten Wolff, Leiter der Abteilung Rechnungswesen und Finanzen der ADLER Real Estate AG, also Vertreter des neuen Mehrheitsaktionärs ersetzt. Axel Harloff wurde zudem zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats ernannt.

Im Vorstand hat sich ebenfalls eine Änderung ergeben. Im Zuge der Übernahme verließ das ehemalige Mitglied des Vorstands, Sascha Giest, das Unternehmen. Seitdem besteht der Vorstand der WESTGRUND AG wieder aus einer Person.

Feststellung Jahresabschluss

Die DHPG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der WESTGRUND AG sowie den Konzern-Abschluss und den Konzern-Lagebericht zum 31. Dezember 2015 geprüft. Beide Abschlüsse erhielten den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Dabei wurde der Konzern-Abschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) erarbeiteten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Die vorgenannten Unterlagen sind dem Aufsichtsrat vom Vorstand rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 23. März 2016 vorgelegt und vom Aufsichtsrat sorgfältig geprüft worden. Der Jahresabschluss, der Konzern-Abschluss und der Prüfungsbericht der DHPG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats

am 23. März 2016 ausführlich behandelt. An dieser Sitzung nahmen auch Vertreter der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft teil. Nach eingehender Prüfung hatte der Aufsichtsrat keine Einwendungen und stimmt dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2015 wurden gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit nach § 172 Satz 1 Aktiengesetz festgestellt.

Die DHPG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat der Gesellschaft bestätigt, dass sowohl der Jahresabschluss als auch der Konzern-Abschluss der WESTGRUND AG nach seiner Überzeugung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt und die Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Prüfung des Berichts des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat den von ihm aufgestellten Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2015 (Abhängigkeitsbericht) dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt. Die DHPG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und folgenden Bestätigungsvermerk erteilt: „Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass 1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind und 2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“ Der Bericht der DHPG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft über die Prüfung des Abhängigkeitsberichts wurde dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht sowie den Prüfungsbericht hierzu eingehend geprüft und in der Bilanzsitzung am 23. März 2016 ausführlich mit dem Vorstand und den Vertretern der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft besprochen. Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat durchgeführten eigenen Prüfung des Abhängigkeitsberichts sind keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht zu erheben.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WESTGRUND AG sowie beim Vorstand für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete Arbeit.

Berlin, den 30. März 2016



Frank Hölzle

Aufsichtsratsvorsitzender

Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt

Die Präsenz der WESTGRUND AG am Kapitalmarkt hat sich im Zuge der Übernahme der Aktienmehrheit durch die ADLER Real Estate AG zur Mitte des Jahres grundlegend verändert.

Nach Übernahme verliert Aktie an Bedeutung

Die Aktie der WESTGRUND AG war bis zum 13. Juli 2015 im Prime Standard der Deutschen Börse notiert. Bis zum 8. Juni 2015 war die Aktie zudem Teil des SDAX, des Index der 50 kleineren Börsenunternehmen. Nach Übernahme wurde sie in den Open Market der Frankfurter Börse einbezogen – und ist weiterhin noch im regulierten Markt der Börse Düsseldorf notiert, während ADLER die Position von WESTGRUND AG im SDAX übernahm.

Die Aktie der WESTGRUND AG spielt aber nach der Übernahme auf den Kurszetteln der Börsen keine große Rolle mehr, der Free Float machte am Ende des Jahres nur noch 5,9 Prozent des gezeichneten Kapitals aus, die täglichen Umsätze in der Aktie sind ebenfalls auf geringe Prozentwerte der Niveaus vor der Übernahme zusammengeschrumpft. In seiner Stellungnahme zum Übernahmeangebot hatte der Vorstand bereits im Frühjahr 2015 darauf hingewiesen, dass die Handelbarkeit der Aktie deutlich abnehmen und das Risiko von Kursschwankungen deutlich zunehmen würde.

Sichtbarkeit und Wahrnehmung der Aktie haben ebenfalls erheblich abgenommen. Alle Brokerhäuser, die vor Übernahme über die WESTGRUND AG regelmäßig berichtet hatten, haben ihre Coverage eingestellt.

Unter derartigen Umständen erscheint es wenig sinnvoll, die Aktienkursentwicklung mit Indices von Unternehmen ähnlicher Größenordnung oder aus dem direkten Wettbewerbsumfeld zu vergleichen.

Vergleichsweise geringer Finanzierungsbedarf

Da mit der Übernahme durch ADLER neue Akquisitionsmaßnahmen nicht mehr eingeleitet wurden, waren die Finanzierungsnotwendigkeiten im Jahr 2015 deutlich weniger umfangreich als noch ein Jahr zuvor. Sie betrafen lediglich den Ankauf des „Ajax“ – Portfolios, der bereits 2014 vertraglich gesichert worden war. Ein Teil der Finanzierung konnte aus vorhandenen Eigenmitteln in Höhe von 35 Millionen Euro geleistet werden, ein Teil aus Hypothekendarlehen, die in einem Umfang von 76 Millionen Euro neu aufgenommen wurden. Da der Zinssatz für diese Darlehen den vergleichsweise günstigen aktuellen Zinskonditionen entsprach, konnte die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals weiter gesenkt werden. Am Ende des Jahres lag sie bei 2,3 Prozent – nach 2,6 Prozent im Jahr zuvor.

Aktionäre profitieren vom Übernahmeangebot der ADLER Real Estate AG

Zur Mitte des Jahres sind die meisten ehemaligen WESTGRUND Aktionäre Teilhaber an der ADLER Real Estate AG geworden. Am 16. Februar 2015 hatte ADLER das Übernahmeangebot für die WESTGRUND AG angekündigt und gleichzeitig mitgeteilt, dass sie sich bereits 50,1 Prozent des Aktienkapitals durch unwiderrufliche Vereinbarungen mit bestehenden Großaktionären gesichert hatte. Am 23. Juni 2015 ging die Angebotsfrist zu Ende. Bis dahin waren der ADLER 94,9 Prozent der damals vorhandenen WESTGRUND Aktien angedient worden. Für je drei Aktien der WESTGRUND AG zahlte Adler den Aktionären der WESTGRUND AG neun Euro und gewährte zudem 0,565 Prozent an einer neuen ADLER-Stammaktie, deren Ausgabe von der zum 29. April 2015 einberufenen außerordentlichen Hauptversammlung der ADLER Real Estate AG beschlossen worden war. Zum Zeitpunkt der Ankündigung entsprach das Angebot einem Gegenwert für eine WESTGRUND Aktie von 5,00 Euro, zum Zeitpunkt der Übernahme sogar von 5,45 Euro, weil der Aktienkurs während der Angebotsfrist entsprechend gestiegen war.

Immobilienbestand

Das WESTGRUND Portfolio

	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr
Wohneinheiten	18.478	15.874	2.604
Niedersachsen	6.829	4.838	1.991
Brandenburg	3.125	3.142	-17
Sachsen	2.764	1.986	778
Sachsen-Anhalt	1.625	1.658	-33
Berlin	1.534	1.961	-427
Mecklenburg-Vorpommern	1.090	1.101	-11
Thüringen	654	517	137
Rheinland-Pfalz	492	546	-54
Nordrhein-Westfalen	263	307	-44
Schleswig-Holstein	54		54
Bremen	48	48	0
Durchschnittliche Miete €/Monat/qm	4,81	4,76	0,05 €
Vermietungsstand in %	90,0	90,5	-0,5 PP
Bilanzierter Marktwert in Mio. €	888,1	712,0	24,7

Wohnungsbestand auch 2015 weiter ausgebaut

Die WESTGRUND AG hat auch im Geschäftsjahr 2015 den Bestand an Renditeimmobilien weiter ausgebaut. Im ersten Halbjahr resultierte der Zuwachs aus den noch verbliebenen Teilbeständen des „Berlinovo“-Portfolios, das die WESTGRUND bereits im Vorjahr erworben und zum überwiegenden Teil auch bereits integriert hatte. In der zweiten Jahreshälfte gingen dann Nutzen und Lasten des „Ajax“-Portfolios auf WESTGRUND über. Auch dieser Immobilienbestand war bereits 2014 vertraglich gesichert worden. Einzelbestände aus dem „Berlinovo“-Portfolio, die nicht in das Geschäftsmodell der WESTGRUND passten, sind 2015 weiterverkauft worden. Teilportfolien aus dem „Ajax“-Portfolio, für die dasselbe gilt, stehen noch zur Weiterveräußerung an. Veräußert wurde zudem ein kleineres Portfolio aus dem vorhandenen Bestand in Berlin. WESTGRUND nutzte damit eine Marktopportunität und konnte einen angemessenen Ertrag aus der Veräußerung erzielen, der um mehr als 10 Prozent über den nach IFRS ausgewiesenen Buchwerten lag.

Am Ende des Geschäftsjahres standen 18.778 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Bilanz. Das ist der größte Bestand, den WESTGRUND in ihrer Unternehmensgeschichte bisher unter Verwaltung hatte. Ein Jahr zuvor waren es 17.378 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Ende 2015 wurden zudem alle Immobilien als Renditeobjekte qualifiziert, die auf Dauer gehalten werden sollen. Vor Jahresfrist waren das lediglich 16.104 Einheiten, weil 1.274 Wohnungen aufgrund der noch anstehenden Portfoliobereinigungen zur Veräußerung bestimmt waren. Die folgende Analyse bezieht sich ausschließlich auf diese Renditeobjekte.

Keine Änderung der strategischen Ausrichtung

Alle Veränderungen haben sich im Rahmen der bestehenden strategischen Ausrichtung vollzogen, nach der die von WESTGRUND gehaltenen Wohnimmobilien zu einem Marktsegment gehören, das sich an Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen richtet. Diesen wird eine einfache, aber gute Wohnqualität zu marktgerechten Preisen geboten. An dieser grundlegenden Positionierung des Unternehmens hat sich auch 2015 nichts geändert, weder aufgrund eigenständiger Richtungswechsel noch aufgrund der Übernahme durch ADLER.

Die WESTGRUND AG versteht sich als Anbieter von Mietwohnungen: Von den 18.769 Einheiten des Gesamtportfolios, die zum Jahresende gehalten wurden, sind 18.478 Einheiten - entsprechend 98,5 Prozent des Gesamtportfolios - auf Wohnzwecke ausgelegt. Da in manchen städtischen Wohnimmobilien Ladenlokale oder Büros eingerichtet sind, enthält der Gesamtbestand auch einen geringen Anteil von Gewerbeeinheiten. Ende 2015 waren das 291 Einheiten, die einen Anteil von 1,5 Prozent am Gesamtbestand ausmachten. Weil die Vermietung von Gewerbeeinheiten für das Gesamtgeschäft der WESTGRUND AG nur eine marginale Rolle spielt, wird darüber auch nicht im Detail berichtet.

Einheiten Stand 31.12.2015	Wohnen	Gewerbe	Wohnen und Gewerbe	Anteil in %
Summe	18.478	291	18.769	100,0
Niedersachsen	6.829	39	6.868	35,6
Brandenburg	3.125	17	3.142	16,7
Sachsen	2.764	89	2.853	15,2
Sachsen-Anhalt	1.625	27	1.652	8,8
Berlin	1.534	8	1.542	8,2
Mecklenburg-Vorpom- mern	1.090	12	1.102	5,9
Thüringen	654	22	676	3,5
Rheinland-Pfalz	492	56	548	2,7
Nordrhein-Westfalen	263	21	284	1,4
Schleswig-Holstein	54		54	0,3
Bremen	48		48	0,3

Regionale Verteilung des Wohnungsbestands leicht verändert

Die Akquisitionen des Jahres 2015 haben die regionale Ausrichtung des Immobilienbestands leicht verändert. Die zahlenmäßig größten Bestände finden sich mit einem Anteil von rund 35 Prozent am gesamten Portfolio unverändert in Niedersachsen und mit jeweils gut 15 Prozent am Gesamtbestand in Brandenburg und Sachsen. In Berlin und Sachsen-Anhalt hält WESTGRUND jeweils knapp unter 10 Prozent des Gesamtportfolios. Die restlichen Immobilien verteilen sich auf sechs weitere Bundesländer. Der regionale Schwerpunkt liegt damit weiterhin eindeutig im Norden und Osten der Bundesrepublik Deutschland.

Die Ausweitung der Bestände folgte auch 2015 der bisher verfolgten Leitidee, überwiegend in mittelgroßen Städten präsent zu sein, in denen die Ankaufspreise vergleichsweise niedrig liegen, die sozioökonomischen Daten aber erwarten lassen, dass im Zeitverlauf steigende Mieten und damit ansprechende Mietrenditen erzielt werden können. Diese Aufstellung des Portfolios hält WESTGRUND unter Renditeaspekten für vorteilhaft. Vorteile ergeben sich aber auch unter Risikoaspekten, die immer im Zusammenhang mit der langfristigen Natur des Immobiliengeschäfts gesehen werden müssen. Denn ein regional

breit gestreutes Portfolio wird den Anforderungen nach Risikodiversifizierung und Risikovermeidung besser gerecht als ein regional konzentrierter Bestand.

Auf kleine bis mittlere Wohneinheiten ausgerichtet

Das Wohnportfolio der WESTGRUND AG ist auf kleine bis mittelgroße Wohneinheiten ausgerichtet. Etwas mehr als zwei Drittel des Bestands machen Wohnungen aus, die zwischen 45 und 75 Quadratmetern aufweisen. Rund 13 Prozent sind kleiner als 45 Quadratmeter, etwa 15 Prozent zwischen 75 und 90 Quadratmeter groß. Damit ist das Portfolio gut an die Wünsche der Zielgruppe, Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen, angepasst. In dieser Mietkategorie gibt es einen hohen und wachsenden Bedarf. Das Angebot wird damit dem seit geraumer Zeit anhaltenden Trend gerecht, dass die Zahl der Single-Haushalte in Deutschland trotz rückläufiger Bevölkerungszahl stetig zunimmt. Zudem wird das Risiko von Mietausfällen dadurch begrenzt, dass Mieter mit geringem Einkommen bei der Begleichung ihrer Mietschulden auf entsprechende Unterstützung der Sozialkassen vertrauen dürfen. Nicht zuletzt dürfte auf diese Kategorie von bezahlbarem Wohnraum auch das Augenmerk von Städten und Gemeinden fallen, wenn es darum geht, Flüchtlingen eine feste Bleibe zu verschaffen.

Wohnungsgröße	Anzahl Einheiten	In Prozent des Gesamtbestands	Miete/qm/Monat in €
< 45 qm	2.480	13,4	5,31
>= 45 und < 60 qm	5.877	31,8	4,78
>= 60 und < 75 qm	6.912	37,4	4,75
>= 75 und < 90 qm	2.675	14,5	4,81
> 90 qm	543	2,9	4,60
Summe	18.487	100,0	4,81

Durchschnittsmiete im Bestandsportfolio leicht gestiegen

In dem Wohnportfolio, wie es sich zum Ende des Geschäftsjahres 2015 darstellte, erzielte die WESTGRUND AG zum Stichtag einen durchschnittlichen Mieterlös pro Quadratmeter und Monat von 4,81 Euro. Im Vorjahr waren es 4,76 Euro. In der Veränderung spiegeln sich zwei gegenläufige Entwicklungen: In den bestehenden Wohneinheiten war WESTGRUND in der Lage, die durchschnittlichen Mieterlöse pro Quadratmeter und Monat um gut zwei Prozent auf 4,83 Euro anzuheben. In den Portfolien hingegen, die 2015 neu hinzugekommen sind, lagen die durchschnittlichen Mieterlöse unterhalb des bisherigen Durchschnitts.

Für kleinere Wohnungen mit weniger als 45 Quadratmetern erzielte WESTGRUND am Ende des Jahres durchschnittlich 5,31 Euro je Quadratmeter, für Wohnungen mit 75 bis 90 Quadratmetern 4,81 Euro je Quadratmeter.

Hoher Vermietungsstand

Am Ende des Jahres waren 90,0 Prozent der Bestandwohnungen vermietet. Ein Jahr zuvor waren es 90,5 Prozent. Die Veränderung des Vermietungsstands spiegelt dieselben Einflussfaktoren wieder, die schon die Veränderung der durchschnittlichen Mieterlöse geprägt haben. Im bestehenden Bestand nahm der Vermietungsstand um gut einen Prozentpunkt auf 91,5 Prozent zu, weil sich das Asset Management intensiv um die Bestandspflege kümmerte. Die neu erworbenen Bestände hingegen wiesen einen deutlich niedrigeren Vermietungsstand auf. Damit bieten sie aber auch ein Entwicklungspotential, das, wenn man es nutzen kann, die Akquisitionen attraktiv macht.

Marktwert weiter erhöht

Mit der Ausweitung des Immobilienbestands hat sich auch der nach IFRS berechnete Marktwert des Portfolios entsprechend erhöht. Er nahm von 712,0 Millionen Euro am Ende des Vorjahres auf 888,1 Millionen Euro am Ende des Berichtsjahres zu. Der Zuwachs resultierte überwiegend aus den akquirierten Neubeständen. Aber auch in den bestehenden Portfolien konnten Wertzuwächse erzielt werden. Sie gehen im Wesentlichen auf bereits umgesetzte und erwartete Mietanpassungen zurück, die in vielen Fällen wieder eng mit investiven Maßnahmen zur Wohnwertsteigerung, also Renovierungen, energetischen Sanierungen oder auch Schönheitsreparaturen zusammenhängen.

Grundlagen des Konzerns

Die WESTGRUND AG - Geschäftsmodell

Die WESTGRUND AG konzentriert ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Ende 2015 machte das Gesamtportfolio 18.769 Einheiten aus. Die WESTGRUND AG ist ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Ihrer Zielgruppe, Mietern mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen, bietet das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

Die WESTGRUND AG hat in der Vergangenheit Wohnungsbestände nur dann erworben, wenn sie auch schon unmittelbar nach Erwerb einen positiven Cash Flow abzuwerfen versprochen. Risiken, wie sie mit dem Bauträgergeschäft, gewerblichen Immobilien oder Luxussanierungen verbunden sind, geht die Gesellschaft nicht ein. Nachdem die ADLER Real Estate AG Mitte des Jahres 94,9 Prozent des damaligen Bestands an WESTGRUND-Aktien übernommen hat, ist die bis dahin eigenständige Wachstums- und Finanzierungsplanung der WESTGRUND AG in den Zentralfunktionen des ADLER Konzerns aufgegangen und in die Konzernstrategie von ADLER eingebunden.

Die WESTGRUND AG setzt auf eine schlanke Organisation. Sie beschäftigte am Jahresende in den dezentralen Konzerngesellschaften insgesamt 9 Vollzeitmitarbeiter. Die Beschäftigten in den zentralen Funktionen sind mit Zusammenlegung dieser Funktionen im ADLER Konzern zum Jahresende in die ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Auch wenn sie formal nicht mehr Mitarbeiter der WESTGRUND AG sind, erfüllen sie doch weiterhin Aufgaben für die WESTGRUND AG. Sie konzentrieren sich unverändert darauf, die wirtschaftliche Entwicklung des bestehenden Portfolios an Wohnimmobilien zu überwachen und mit dem Ziel zu managen, ein möglichst hohes und positives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung zu erreichen.

Das operative Tagesgeschäft wiederum - also die Verwaltung der Wohneinheiten, das Gebäudemanagement und der Kontakt zu den Mietern - liegt überwiegend in den Händen von externen Dienstleistern, die diese Aufgaben für die WESTGRUND AG unter Führung und in Abstimmung mit dem Asset Management wahrnehmen. Auch diese Dienstleistungen sind im Zuge der Übernahme gebündelt worden, sodass mittlerweile Immobilienbestände von WESTGRUND und ADLER von denselben Partnern betreut werden. Darunter sind auch zum ADLER Konzern gehörende Gesellschaften wie die Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH in Wilhelmshaven oder die WBG GmbH in Helmstedt.

Ziele und Strategien

Die WESTGRUND AG hatte sich bis zu ihrer Übernahme durch die ADLER Real Estate AG ehrgeizige Wachstumsziele gesetzt. Seit dem Verlust der Unabhängigkeit Mitte 2015 ist die eigene Planung in der des ADLER Konzerns aufgegangen. Ob zukünftig vom ADLER Konzern neu akquirierte Portfolien in die bestehende Portfoliostruktur der WESTGRUND integriert werden, lässt sich heute nicht abschätzen. Unverändert ist die Zielsetzung, dass WESTGRUND auf den deutschen Markt beschränkt bleibt und hier insbesondere auf Wohnraum im mittleren bis niedrigen Mietpreissegment, also auf das Segment, in dem das Unternehmen die beste Expertise für einen nachhaltigen Erfolg mitbringt.

Da Mehrwert durch Wachstum eigenständig nicht mehr zu erreichen ist, konzentriert sich die WESTGRUND AG auf die Verbesserung der Immobilienbewirtschaftung, auf die Kostensenkung in der Verwaltung und bei Dienstleistern, auf den Abbau vorhandener Leerstände und die Anpassung der Mietkonditionen. Das kann umso besser gelingen, je rascher und besser das Asset und Property Management der WESTGRUND mit dem von ADLER zusammenwächst. Die entsprechenden organisatorischen Vorkehrungen dafür sind bereits getroffen.

Steuerungssystem

Alle Entscheidungen der WESTGRUND AG sind darauf ausgerichtet, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Der Unternehmenswert wird auf der Grundlage der von der European Public Real Estate Association (EPRA) definierten Standards definiert und bemisst sich nach Maßgabe des Net Asset Value (NAV), der im Rahmen der wirtschaftlichen Berichterstattung regelmäßig veröffentlicht wird. Der Net Asset Value wird aus dem um latente Steuern und Derivate bereinigten Eigenkapital ermittelt. Verbessern lässt sich der Unternehmenswert auf zweierlei Weise:

Erstens durch verbessertes Management der bestehenden Bestände. Der Wertbeitrag aus den bestehenden Beständen hängt maßgeblich von ihrer Wirtschaftlichkeit und damit wesentlich von der Qualität der Wohnungsverwaltung ab. Diese Aufgaben hatte die WESTGRUND AG schon vor Übernahme durch ADLER an externe Dienstleister vergeben, mit denen entsprechend erfolgsabhängige Vergütungsstrukturen vereinbart worden sind. Daran hat sich vom Grundsatz her nichts geändert. Allerdings werden Dienstleister mittlerweile gemeinsam mit ADLER ausgewählt, um so Skaleneffekte zu erzielen. Dabei werden auch konzernerne Dienstleister berücksichtigt, mit denen WESTGRUND bis dahin keine Vertragsverhältnisse unterhielt. Werden konzerninterne Verwalter mit der Wohnungsverwaltung beauftragt, kann das nicht nur zu einer besseren Auslastung vorhandener Personalkapazitäten führen, sondern auch dabei helfen, im Umfang der konzerninternen Dienstleistungen die Zahlung von Mehrwertsteuer zu vermeiden.

Der Immobilienbewirtschaftungserfolg wird an unterschiedlichen Kennzahlen wie beispielsweise dem Vermietungsstand, der Miete je Quadratmeter oder dem Investitionsbedarf gemessen und über ein standardisiertes, monatliches Reporting gesteuert. Pro Standort können so über Plan-Ist-Vergleiche unerwartete Entwicklungen analysiert und korrigiert werden. Veränderungen in der Vermietungssituation, in den Leerständen, der Miethöhe, den notwendigen Investitionen in den Erhalt oder die Verschönerung der Objekte schlagen sich nicht nur in der Liquidität und im Ertrag nieder, sie finden ihren Niederschlag auch unmittelbar im Wert der Immobilien.

Zweitens kann der Unternehmenswert gesteigert werden, indem das Portfolio um Bestände erweitert wird, deren Kaufpreis unter dem Marktwert liegt. Deshalb kommt der Steuerung des Gesamtportfolios ebenfalls Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens zu. Diese Option stünde dem WESTGRUND-Teilkonzern aber nur dann noch zur Verfügung, wenn ihm im Rahmen der ADLER Gesamtstrategie neue Portfolios zugeordnet würden.

Auf Konzernebene werden weitere finanzielle Indikatoren zur Steuerung genutzt. Die nach Vorgaben der EPRA berechnete Kennzahl der Funds from Operation (FFO I) gibt Anhaltspunkte für den aus dem operativen Geschäft erzielten Zahlungsmittelüberschuss. Und damit nicht nur für die Ertragskraft, sondern auch für die Fähigkeit, aus eigener Kraft überleben und weiter wachsen zu können. Die Kennzahl Loan-to-Value (LTV) lässt Schlüsse auf die finanzielle Solidität zu und damit auf die potentielle Krisenanfälligkeit eines Immobilienunternehmens.

Der WESTGRUND-Teilkonzern hat sich zum Ziel gesetzt, den NAV vornehmlich durch operative Maßnahmen weiter zu steigern. Dasselbe gilt für den FFO, der von operativen Verbesserungen ebenfalls profitieren sollte. Bei einer Bilanzstruktur, die sich mit Blick auf einen mittelfristigen Horizont nur wenig ändern sollte, wird eine Verbesserung des LTV durch die in den Finanzierungsvereinbarungen vorgesehenen ordentlichen Tilgungen erreicht.

Eine Dividendenausschüttung ist für 2015 nicht vorgesehen.

Forschung und Entwicklung

Im Geschäftsmodell der WESTGRUND AG sind Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten nicht vorgesehen.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wachstumstreiber Konsum

Die deutsche Wirtschaft ist nach noch vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes 2015 um 1,7 Prozent gewachsen. Eine maßgebliche Stütze des Wachstums war dabei der private Konsum, der sich vorläufigen Schätzungen nach mit einem Zuwachs von 1,9 Prozent etwas stärker entwickelt hat als das Bruttoinlandsprodukt. Der private Konsum dürfte, sofern gesamtwirtschaftliche Größen überhaupt als Indikatoren für eine spezielle Branchenentwicklung dienen können, das für Unternehmen der Wohnungswirtschaft wichtigste gesamtwirtschaftliche Aggregat sein. Als stimulierende Faktoren für den privaten Konsum galten vor allem die mit mehr als 43 Millionen Menschen hohe Zahl der Beschäftigten in Deutschland und der anhaltend niedrige Ölpreis. Die konjunkturellen Rahmenbedingungen waren also günstig. Hinzu kam, dass die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank weiterhin für niedrige Zinsen sorgte und so für eine Stimulanz der Immobilienbranche, weil dadurch die Finanzierungsbedingungen günstig blieben.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wohnungsmarkt: Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiter zu

In der Nachfrage nach Wohnraum setzten sich 2015 die wesentlichen Trends, die bereits die letzten Jahre geprägt hatten, weiter fort: Die Zahl der Haushalte steigt, auch wenn die Bevölkerungszahl mehr oder weniger konstant bleibt, die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nimmt weiter zu. Zudem kamen in der zweiten Jahreshälfte Flüchtlinge und Asylsuchende in rasch wachsender Zahl nach Deutschland. Städte und Gemeinden suchen seitdem nach Wohnraum vor allem für solche Menschen, denen aller Voraussicht nach Asyl gewährt wird.

Um zu verhindern, dass eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in besonders angespannten Märkten zu übermäßigen Mietsteigerungen führt, hatte die Bundesregierung gesetzgeberische Maßnahmen angekündigt und dann auch beschlossen. Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz traten Mitte 2015 Regeln in Kraft, die in angespannten Wohnungsmärkten die Mieterhöhungen bei Neuvermietung begrenzen sollen. Diese sogenannte Mietpreisbremse soll dafür sorgen, dass in besonderen Gebieten, die von den jeweiligen Landesregierungen bestimmt werden, übermäßige Mietsteigerungen unterbleiben. Anbieter von Wohnraum befürchten dadurch mittelfristig Renditeeinbußen.

Dass derlei Schutzbemühungen für Mieter zudem die Neigung, in Mietwohnungsbau zu investieren, nicht fördern, liegt auf der Hand. Zwar haben 2015 im Umfeld niedriger Zinsen Bautätigkeit und Baugenehmigungen weiter zugenommen. Aber das gilt überwiegend für Eigenheime und Wohnungen im gehobenen Preissegment, nicht für den Angebotsbereich, in dem Mieter mit mittleren oder niedrigen Einkommen zu Hause sind.

Mieten steigen weiter

In diesem Umfeld zunehmender Nachfrage und nur geringfügig wachsenden Angebots war auch das Jahr 2015 von einem Anstieg der Wohnungsmieten gekennzeichnet. Im Index für die Lebenshaltungskosten wird die Steigerung der darin enthaltenen Ausgaben für die Nettokaltmiete mit 1,2 Prozent im Jahresdurchschnitt beziffert. Nach einer Studie des Marktforschungsinstituts „bulwiengesa“ lagen die Mieten bei Wiedervermietung bestehender Wohnungen allerdings um 3,0 Prozent höher als vor einem Jahr, bei Neubauten um 3,2 Prozent.

Immobilientransaktionsmarkt: Volumen stark gestiegen

Für ein Unternehmen, dessen wirtschaftlicher Erfolg auch von Veränderungen im Portfolio und damit von Immobilientransaktionen abhängt, sind Zustand und Entwicklung des Immobilientransaktionsmarktes ebenfalls von Bedeutung. Nach Erkenntnissen des Marktforschungsinstituts „bulwiengesa“ haben

sich die Preise für Wohnimmobilien 2015 um 4,2 Prozent erhöht. Sie sind damit im elften Jahr hintereinander gestiegen. Das Transaktionsvolumen mit Wohnimmobilien hat 2015 nach Berechnungen des Beratungsunternehmens Ernst & Young 23,5 Milliarden Euro erreicht und damit fast doppelt so hoch gelegen wie im Vorjahr. Es war maßgeblich von den Konsolidierungsbestrebungen deutscher Wohnungsgesellschaften geprägt. So machten allein die drei größten Einzeltransaktionen die Hälfte des gesamten Umsatzes aus. In beiden Entwicklungen drückt sich die anhaltend hohe Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes aus, die laut Umfrage von Ernst & Young unter wesentlichen Marktteilnehmern auch 2016 anhalten sollte.

Konsolidierung in der Immobilienbranche fortgesetzt

Der Konsolidierungsprozess, der die Struktur der Wohnimmobilienbranche schon 2014 stark verändert hatte, prägte die Branche auch im Jahr 2015. Darin spielte auch die WESTGRUND AG eine Rolle – als Übernahmeobjekt der ADLER Real Estate AG. ADLER übernahm zudem im dritten Quartal mit der Beteiligung von 24,9 Prozent am Aktienkapital der österreichischen conwert Immobilien Invest SE. Zuvor war ein Angebot der Deutsche Wohnen AG für die conwert gescheitert, das allen Aktionären galt. Später machte die Deutsche Wohnen, zweitgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Deutschland, ein Angebot für die LEG Immobilien AG. Dieses Angebot wiederum wurde hinfällig, nachdem sich die Vonovia AG, die größte deutsche Immobiliengesellschaft mit Börsennotierung entschlossen hatte, für die Deutsche Wohnen zu bieten. Dieser Übernahmeversuch scheiterte allerdings im Februar 2016, weil das geforderte Annahmequorum für das Angebot nicht erreicht wurde.

Subventionsmaßnahmen für mehr Wohnraum

Die hohe – und weiter wachsende Zahl – von Flüchtlingen stellt den Wohnungsmarkt vor besondere Herausforderungen. Wie viele zusätzliche Wohnungen benötigt werden, hängt dabei von der Frage ab, mit welcher Zahl von Menschen aus anderen Ländern zu rechnen ist, die auf Dauer in Deutschland bleiben werden. Und davon, in welchem Umfang der aktuelle Leerstand zur Unterbringung genutzt werden kann. Weitgehend unbestritten ist, dass die absehbare Neubauaktivität - die Zahl der Baugenehmigungen lag Ende 2015 bei rund 300.000 Wohnungen - nicht ausreicht, um den Bedarf zu decken.

Um den Bau von Wohnungen im Segment des „bezahlbaren“ Wohnraums zu beleben, hat die Bundesregierung Anfang 2016 deshalb entsprechende finanzielle Fördermaßnahmen beschlossen, die sich im Wesentlichen auf Sonderabschreibungen beim Bau preiswerter Wohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt beziehen. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich der Nachfrageüberhang im Laufe der nächsten Jahre nach und nach verringert.

Geschäftsverlauf

Ertragslage

	2015	2014	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	80.508	35.854	44.654	124,5
Bestandsveränderung	16.901	4.373	12.528	286,5
Marktbewertung Renditeimmobilien	72.007	78.941	-6.934	-8,8
Gesamtleistung	169.416	119.168	50.248	42,2
Materialaufwand	-57.758	-20.484	-37.274	182,0
Rohertrag	111.658	98.684	12.974	13,1
Personalaufwand	-5.748	-2.808	-2.940	104,7
Planmäßige Abschreibungen	-93	-123	30	-24,4
Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	-4.453	-3.861	-592	15,3
Andere betriebliche Erträge	4.867	352	4.515	1.282,7
Betriebsergebnis	106.231	92.244	13.987	15,2
Zinsergebnis	-14.193	-21.375	7.182	-33,6
Beteiligungsergebnis	772	482	290	60,2
Periodenfremdes Ergebnis	-1.537	223	-1.760	-789,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	91.273	71.574	19.699	27,5
Ertragsteuern	-16.252	-11.344	-4.908	43,3
Konzern-Jahresergebnis	75.021	60.230	14.791	24,6

Gesamtleistung nahezu verdoppelt

Die Gesamtleistung der WESTGRUND AG hat sich im Geschäftsjahr 2015 vor allem aufgrund der umfangreichen Zukäufe von Immobilien erheblich erhöht. Sie nahm um 42,2 Prozent auf 169,4 Millionen Euro zu (Vorjahr 119,2 Millionen Euro). Wesentlicher Grund für die Steigerung der Gesamtleistung waren die Umsatzerlöse, die zum überwiegenden Teil Mieterlöse enthalten und sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelten. Sie nahmen um 44,7 Millionen Euro auf 80,5 Millionen Euro zu. Dieser Zuwachs hängt im Wesentlichen mit der Ausweitung des Gesamtportfolios zusammen, das im ersten Halbjahr mit dem Erwerb des „Berlinovo“-Portfolios kräftig, im zweiten Halbjahr mit dem Erwerb des „Ajax“-Portfolios in geringerem Umfang zunahm. Die Mieteinnahmen hätten aber auch ohne den Zuwachs im Portfolio zugenommen, weil im vorhandenen Bestand Leerstand abgebaut und Mieteinnahmen erhöht werden konnten.

In der Position „Bestandsveränderungen“ werden Vorauszahlungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten erfasst, die erst im folgenden Jahr endgültig abgerechnet werden. Diese zweite, wesentlich kleinere Komponente der Gesamtleistung nahm mit der Ausweitung des Portfolios ebenfalls kräftig zu - um 12,5 Millionen Euro auf 16,9 Millionen Euro.

Aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien, der dritten Komponente der Gesamtleistung, wurden 2015 Erträge von 72,0 Millionen Euro erzielt. Das waren 6,9 Millionen Euro weniger als im Vorjahr (78,9 Millionen Euro). 21,2 Millionen Euro davon entfallen auf die in 2015 erworbenen Bestände, insbesondere das „Ajax“-Portfolio. In diesem Wert spiegelt sich wider, dass der WESTGRUND-Konzern in der Lage war, die neuen Immobilienbestände in entsprechendem Umfang unter Marktwert zu erwerben. Der andere Teil der Erträge aus der Marktbewertung entfällt auf den Altbestand, also solche Immobilien, die bereits Ende 2014 in der Bilanz aktiviert waren. Dieser Zuwachs im Bewertungsergebnis in 2015 dokumentiert die insgesamt gute operative Performance des praktizierten Asset-Managements.

Rohrertrag nimmt mit Gesamtleistung zu

Nach Abzug des Materialaufwands ergab sich ein Rohrertrag in Höhe von 111,7 Millionen Euro. Das entspricht einer Steigerung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert um 13,0 Millionen Euro (Vorjahr: 98,7 Millionen Euro).

Aufwandpositionen durch Übernahme beeinflusst

Die Personalaufwendungen beliefen sich 2015 auf 5,7 Millionen Euro. Das waren 2,9 Millionen Euro mehr als im Vorjahr (2,8 Millionen Euro). Allerdings sind sie zum Vorjahr nur eingeschränkt vergleichbar. Zum einen enthalten die Aufwendungen 2015 einen einmaligen Betrag von 3,4 Millionen Euro, der im Zusammenhang mit der Übernahme durch ADLER entstanden ist. Er resultiert in Höhe von 2,5 Millionen Euro aus dem Barausgleich für begebene Aktienoptionen, der den Optionsberechtigten im Fall eines Kontrollwechsels zustand. Zudem wurden Abfindungen in einer Größenordnung von 0,9 Millionen Euro gezahlt.

Andererseits ist seit dem Übergang der WESTGRUND Mitarbeiter aus den zentralen Funktionen in die ADLER Real Estate Service GmbH in der Zentrale des WESTGRUND-Teilkonzern nur noch ein Mitarbeiter beschäftigt, was im vierten Quartal 2015 zu entsprechenden Einsparungen bei den Personalaufwendungen geführt hat.

Die Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen haben sich in 2015, insbesondere bedingt durch den zusätzlichen Aufwand im Zuge der erfolgten Übernahme durch die ADLER Real Estate AG, um 0,6 Millionen Euro auf 4,4 Millionen Euro erhöht.

Verbessertes Zinsergebnis und Konzern-Jahresergebnis

Nach Berücksichtigung aller operativen Aufwandpositionen ergab sich ein Betriebsergebnis in Höhe von 106,2 Millionen Euro. Das waren 14,0 Millionen Euro mehr als im Vorjahr (92,2 Millionen Euro). In diesem Ergebnis ist der Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 4,4 Millionen Euro enthalten, die im Wesentlichen aus dem Verkauf eines kleinen Bestands in Berlin zur Mitte des Jahres resultierten. Das Zinsergebnis hat sich von minus 21,4 Millionen Euro im Jahr 2014 auf minus 14,2 Millionen Euro im Jahr 2015 verbessert, obwohl das Gesamtvolumen der verzinslichen Fremdfinanzierung um knapp 49,6 Millionen Euro zugenommen hat. Abgenommen hat die Zinsbelastung vor allem, weil 2014 Einmalaufwendungen aus der Zwischenfinanzierung des „Berlinovo“-Portfolios in Höhe von 10,8 Millionen angefallen waren, die sich in 2015 nicht wiederholten. Weil die Zinsen für die 2015 neu aufgenommenen Verbindlichkeiten - der Marktentwicklung entsprechend - günstig waren, hat sich der durchschnittliche Zinssatz, den der WESTGRUND-Konzern für seine Fremdfinanzierung leistet, von 2,6 Prozent im Vorjahr auf 2,3 Prozent in 2015 verringert.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) fiel mit 91,3 Millionen Euro deutlich besser aus als im Vorjahr (71,6 Millionen Euro). Ebenso hat sich das Konzern-Jahresergebnis von 60,2 Millionen Euro um 14,8 Millionen Euro auf 75,0 Millionen Euro erhöht.

Funds from Operations (FFO) gesteigert

Die WESTGRUND AG berichtet bestimmte Kennzahlen nach einem Berechnungsmuster, das die European Public Real Estate Association (EPRA) entwickelt hat und ihren Mitgliedern empfiehlt. Mit den Funds from Operations wird eine Ergebnisgröße errechnet, die gewisse Ergebnisbestandteile ausschließt. Im Wesentlichen sind das Erträge und Aufwendungen, die aus Marktbewertungen stammen und daher nicht zahlungswirksam sind, sowie Erträge und Aufwendungen, die nicht aus dem unterjährigen operativen Geschäft resultieren, also zum Beispiel aus dem Verkauf von Immobilien. Die FFO sind damit eine cash-flow-orientierte Ergebnisgröße, die ein zutreffenderes Bild vom laufenden, dem sogenannten „underlying“ Geschäft vermitteln soll. Die Berechnung geht im Einzelnen aus der folgenden Tabelle hervor.

Konzern-Funds-from-Operations-Rechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Konzern-Jahresergebnis nach Minderheiten	74.933	60.096
(+) Finanzergebnis	14.193	21.374
(+) Ertragsteuern	16.252	11.344
EBIT	105.378	92.814
(+) Abschreibungen	93	123
EBITDA	105.471	92.937
(-) Bewertungsergebnis Renditeimmobilien	-72.007	-78.941
(-) Gewinn aus Immobilienverkäufen	-5.148	-515
(-) Gewinn aus Erstkonsolidierungen	0	-101
(+) Aufwand Aktienoptionen/Abfindungen	3.391	361
Bereinigtes EBITDA	31.707	13.741
(-) Zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Einmaleffekte	-12.487	-8.151
(+) Zahlungswirksame Ertragsteuern	-9	25
Funds From Operations I (FFO I)	19.211	5.615
(+) Gewinn aus Immobilienverkäufen	5.148	515
(-) Ertragsteuern aus Immobilienverkäufen	-2.283	0
Funds From Operations II (FFO II)	22.076	6.130
	2015	2014
	€	€
FFO I/Aktie (unverwässert)	0,25	0,14
FFO I/Aktie (verwässert)	0,24	0,12
FFO II/Aktie (unverwässert)	0,29	0,15
FFO II/Aktie (verwässert)	0,28	0,14

Danach hat die WESTGRUND AG im Jahr 2015 Funds from Operations I in Höhe von 19,2 Millionen Euro erzielt. Das waren 13,6 Millionen Euro mehr als im Vorjahr (5,6 Millionen Euro). Entsprechend kräftig nahm auch der FFO I/Aktie zu - von 0,14 Euro auf 0,25 Euro auf Basis der zum Jahresende ausgegebenen Aktienanzahl (unverwässert). Verwässert nahm der FFO I/Aktie von 0,12 Euro auf 0,24 Euro zu.

Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung %
	TEUR	% der Bilanzsumme	TEUR	% der Bilanzsumme	
AKTIVA					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	888.146	93,5	712.021	88,0	24,7
Sachanlagen und immat. Anlagevermögen	339	0,0	235	0,0	44,3
Finanzanlagen	28	0,0	28	0,0	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	473	0,1	2.034	0,3	-76,7
Langfristiges Vermögen	888.986	93,6	714.318	88,3	24,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	177	0,0	236	0,0	-25,0
Noch nicht abgerechnete Leistungen	28.673	3,0	11.878	1,5	141,4
Unfertige Leistungen	737	0,1	737	0,1	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.063	0,7	0	0,0	0,0
Übrige Vermögenswerte	6.952	0,7	42.997	5,3	-83,8
Flüssige Mittel	17.371	1,8	39.222	4,9	-55,7
Kurzfristiges Vermögen	60.973	6,4	95.070	11,8	-35,9
	949.959	100,0	809.388	100,0	17,4
PASSIVA					
Gezeichnetes Kapital	79.384	8,4	73.975	9,1	7,3
Rücklagen	124.785	13,1	113.130	14,0	10,3
Anteile anderer Minderheitsgesellschafter	1.063	0,1	977	0,1	8,8
Konzern-Bilanzgewinn	174.417	18,4	99.483	12,3	75,3
Eigenkapital	379.649	40,0	287.565	35,5	32,0
Latente Steuerverbindlichkeiten	33.738	3,5	19.675	2,4	71,5
Pensionsrückstellungen	92	0,0	95	0,0	-3,2
Langfristige Bankverbindlichkeiten	472.006	49,7	407.087	50,3	15,9
Derivate	6.316	0,7	7.128	0,9	-11,4
Anleihen	0	0,0	17.098	2,1	-100
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	5.300	0,5	4.716	0,6	12,4
Übriges langfristiges Fremdkapital	565	0,1	624	0,1	-9,5
Langfristiges Fremdkapital	518.017	54,5	456.423	56,4	13,5
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	13.153	1,4	12.591	1,6	4,5
Anleihen	604	0,1	0	0,0	>100
Steuerverbindlichkeiten	2.321	0,2	47	0,0	>100
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	36.215	3,8	52.762	6,5	-31,4
Kurzfristiges Fremdkapital	52.293	5,5	65.400	8,1	-20,0
	949.959	100,0	809.388	100,0	17,4

Wert des Immobilienbestands kräftig gesteigert

Die Aktivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG wird wesentlich durch die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestimmt. Sie machen mit 888,1 Millionen Euro 93,5 Prozent der Bilanzsumme aus. 2015 haben sie sich im Vergleich zum Vorjahr um 176,1 Millionen Euro oder 24,7 Prozent erhöht.

Von diesem Zuwachs gehen gut 100 Millionen Euro auf den Erwerb des „Ajax“-Portfolios zurück und weitere 72,0 Millionen Euro resultieren aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien.

Das langfristige Vermögen machte Ende 2015 889,0 Millionen Euro aus, 174,7 Millionen Euro mehr als am Ende des Vorjahres (714,3 Millionen Euro).

Kurzfristiges Vermögen nimmt leicht ab

Das kurzfristige Vermögen nahm im Vorjahresvergleich leicht ab und macht nur noch 6,4 Prozent der Bilanzsumme aus. Die noch nicht abgerechneten Leistungen haben sich von 11,9 Millionen Euro im Vorjahr auf 28,7 Millionen Euro erhöht, was insbesondere auf den gestiegenen Immobilienbestand zurückzuführen ist. Erstmals unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen wird ein an die Muttergesellschaft ausgereichtes Darlehen in Höhe von 7,1 Millionen Euro. Die flüssigen Mittel haben sich gegenüber dem Vorjahresstand um 21,9 Millionen Euro auf 17,3 Millionen Euro verringert. Das lag zum einen an einem vergleichsweise hohen Vorjahresbestand. Damals waren die Mittel, die im Rahmen der im Herbst 2014 durchgeführten Kapitalerhöhung zugeflossen waren, noch nicht vollständig für Kaufpreiszahlungen verbraucht. Zum anderen wurden in 2015 liquide Mittel im Umfang von 35 Millionen Euro für die Kaufpreiszahlung des „Ajax“-Portfolios verwendet.

Keine zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte mehr

In der Bilanz des Jahres 2015 sind keine zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte mehr enthalten. Im Vorjahr hatte diese Position noch 31,0 Millionen Euro umfasst. Darin waren die Teilportfolien aus dem Erwerb des „Berlinovo“-Portfolios enthalten, die zur Weiterveräußerung anstanden, weil sie nicht in das Geschäftsmodell der WESTGRUND AG passten.

Finanzierungsstruktur bleibt solide

Auf der Passivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG hat sich die Finanzierungsstruktur nur mäßig geändert. 2015 wurde – auch als Ergebnis der Übernahme durch ADLER - zusätzliches Kapital nur durch Hypothekendarlehen aufgenommen. Das gezeichnete Kapital nahm zwar um 5,4 Millionen Euro zu, doch ging die Zunahme fast ausschließlich auf Wandlungen der noch ausstehenden Pflichtwandelschuldverschreibung zurück. Vor allem im Zusammenhang mit der Übernahme durch ADLER hatten die ehemaligen Inhaber in großem Umfang von ihren durch den Kontrollwechsel ausgelösten Wandlungsrechten Gebrauch gemacht. Durch diesen Effekt und die Zuführung des Konzern-Jahresergebnisses nahm das Eigenkapital um 92,1 Millionen Euro auf 379,6 Millionen Euro zu. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich dadurch von 35,5 Prozent im Vorjahr auf 40,0 Prozent zum Bilanzstichtag in 2015.

Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals machte Ende 2015 54,5 Prozent aus, nach 56,4 Prozent im Vorjahr. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich einige Einzelpositionen, die zu den langfristigen Verbindlichkeiten gehören, deutlich geändert haben. Die latenten Steuerverbindlichkeiten stiegen deutlich auf 33,7 Millionen Euro. Die verbleibenden, wegen der umfangreichen Wandlungen erheblich gesunkenen Verbindlichkeiten aus Anleihen wurden wegen anstehender Fälligkeit im April 2016 in die kurzfristigen Verbindlichkeiten umgruppiert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen mit der Finanzierung des „Ajax“-Portfolios auf 472,0 Millionen Euro zu.

In dieser Struktur spiegelt sich die solide, langfristig angelegte Finanzierung der WESTGRUND AG wider. Die Finanzierungsstruktur entspricht damit im Wesentlichen auch der Zielgröße, die der Vorstand aus wirtschaftlichen und risikobezogenen Aspekten als angemessen ansieht.

Nur geringes kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital nahm um 13,1 Millionen Euro auf 52,3 Millionen Euro ab (Vorjahr 65,4 Millionen Euro). Entsprechend fiel der Anteil, den die kurzfristigen Verbindlichkeiten an der Bilanzsumme ausmachen, auf 5,5 Prozent (Vorjahr 8,1 Prozent). Im Vorjahr waren allerdings im Umfang von 25,2 Millionen Euro Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten enthalten. Diese Position ist 2015 auf null zurückgegangen.

LTV verbessert

Die Solidität in der Finanzierungsstruktur spiegelt sich auch im Loan-to-Value (LTV) wieder, bei dessen Ermittlung sich die WESTGRUND AG an die Berechnungsweise des neuen Mehrheitsgesellschafters anlehnt. Dabei werden die Netto-Finanzverbindlichkeiten mit dem Gesamtvermögen abzüglich der aktiven liquiden Mittel ins Verhältnis gesetzt (während im Vorjahr das Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten mit dem Marktwert des Portfolios betrachtet wurde). Er lag 2015 mit 50,1 Prozent einen Prozentpunkt unter dem Wert des Vorjahres.

Mio. Euro	2015	2014
Langfristige Bankverbindlichkeiten	472,0	407,1
Anleihen	0,6	17,1
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	13,2	12,6
./. liquide Mittel (inklusive verpfändete Guthaben)	-20,5	-47,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	465,3	389,1
Vermögenswerte ./. Zahlungsmittel	929,5	761,7
LTV	50,1	51,1

Net Asset Value kräftig gesteigert

Die Zuwächse in den Marktbewertungen der Renditeimmobilien haben auch den Net Asset Value nach Maßgabe der EPRA-Berechnung kräftig steigen lassen. Diese für die Einschätzung des Unternehmenswertes der WESTGRUND AG bedeutende Kennziffer belief sich zum 31. Dezember 2015 auf unverwässertes Basis auf 5,27 Euro je Aktie (Vorjahr 4,24 Euro je Aktie). Verwässert, also unter Berücksichtigung der aus der Pflichtwandelanleihe spätestens im April 2016 entstehenden zusätzlichen Aktien, ergab sich ein EPRA NAV je Aktie in Höhe von 5,27 Euro (Vorjahr 4,13 Euro).

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Bilanzielles Konzern-Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS)	378.585	286.589
(+) Latente Steuern	33.738	19.675
(+) Derivate	6.421	7.240
EPRA NAV	418.744	313.504
EPRA NAV in Euro/Aktie (unverwässert)	5,27	4,24

Finanzlage

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	15.708	9.403
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-91.154	-404.536
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	48.156	438.358
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-27.291	43.225
Davon Veränderung des zur Veräußerung vorgesehenen Finanzmittelfonds	78	423
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	47.672	4.024
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	20.459	47.672
Davon nicht frei verfügbar	3.088	8.450
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)	17.371	39.222

Auf Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit fokussiert

Der Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit konnte gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden. Der wesentliche Grund dafür liegt darin, dass mit der Ausweitung des Portfolios auch die Umsatzerlöse in entsprechendem Umfang gestiegen sind und daher vor allem der zahlungswirksame Teil des Ergebnisses kräftig zugenommen hat. Damit ist die WESTGRUND AG ihrer nach der Übernahme veränderten Zielsetzung gerecht geworden, sich verstärkt auf die Wohnungsbewirtschaftung zu konzentrieren und daraus operative Erlöse zu erzielen.

Die neue Orientierung wurde durch die Übernahme ausgelöst und den Umstand, dass nach dem erfolgreichen Erwerb des „Ajax“-Portfolios die Phase starken Wachstums zunächst zu Ende gegangen ist. Nach Übernahme durch ADLER sind neue Wachstumsschritte für die WESTGRUND AG auch nicht eingeleitet worden. Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit fällt daher 2015 mit 88,6 Millionen Euro wesentlich niedriger aus als im Vorjahr (404,5 Millionen Euro). Dabei wurden 133,8 Millionen Euro in den Erwerb von Renditeimmobilien, im Wesentlichen das „Ajax“-Portfolio, sowie nachhaltige Bestandsverbesserungen investiert. 34,6 Millionen Euro wurden aus den Verkäufen von Renditeimmobilien Erlöse erzielt, das war im Wesentlichen die Veräußerung eines Teilportfolios in Berlin, mit dem die WESTGRUND AG eine Marktopportunität nutzen konnte.

Auch der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit fiel mit 49,3 Millionen Euro wesentlich geringer aus als im Vorjahr, da außer der Finanzierung für das „Ajax“-Portfolio keine weiteren Fremdmittel benötigt wurden. 2014 hatte der Mittelzufluss aus Kapitalerhöhungen und Fremdfinanzierungen mit insgesamt 438,4 Millionen Euro gut das Vierfache ausgemacht.

Auf weitere Fremdmittel brauchte auch deshalb nicht zurückgegriffen zu werden, weil die WESTGRUND AG aus den Finanzierungsmaßnahmen des Vorjahres zu Beginn des Geschäftsjahres ein Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 47,7 Millionen Euro zur Verfügung stand, auf den zumindest teilweise zurückgegriffen werden konnte. Am Ende des Berichtsjahres belief sich der Finanzmittelfonds auf 20,5 Millionen Euro, von dem 17,4 Millionen Euro frei verfügbar waren.

Die Zahlungsfähigkeit der WESTGRUND AG und ihrer Tochtergesellschaften war während des Geschäftsjahres und zum Abschlussstichtag stets gegeben.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2015 hat die WESTGRUND-Unternehmensgruppe ihren Wachstumskurs erfolgreich fortgesetzt. Alle wesentlichen Kennzahlen, z. B. Konzern-Jahresergebnis, FFO oder NAV haben sich deutlich verbessert. Da der überwiegende Teil der erworbenen Immobilien erst in der zweiten Jahreshälfte zugegangen ist, werden sie zu einer entsprechenden Steigerung der Mieterlöse erst 2016 beigetragen. Im Zusammenhang mit der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG Mitte des Jahres 2015 hat die

WESTGRUND AG keine weiteren Expansionspläne mehr verfolgt. Seitdem konzentriert sich die Gesellschaft auf die Verbesserung des operativen Geschäfts und die Stärkung der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung. Die WESTGRUND AG hat auch 2015 in ihrer Finanzstruktur einen soliden Mix aus Eigen- und Fremdkapital erhalten. In der zweiten Jahreshälfte wurde die Integration der zentralen Funktionen mit dem ADLER Konzern vorangetrieben. Insgesamt ist in diesem neuen Rahmen eine gute Basis für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens in der Zukunft geschaffen worden.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Netzwerk

Die WESTGRUND-Unternehmensgruppe verfügt aufgrund der langen Unternehmenshistorie über ein weites Netzwerk an hochkarätigen und verlässlichen Geschäftspartnern auf dem deutschen Immobilienmarkt. Dieses Netzwerk war im abgelaufenen Geschäftsjahr ein wesentlicher Faktor zur Realisierung der Kapital- und Immobilienmarkttransaktionen.

Mitarbeiter

Nach der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 sind alle Mitarbeiter der WESTGRUND AG, die sich für eine Weiterbeschäftigung in der neuen Struktur entschieden haben, in die ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Dadurch wird die Integration gefördert und sichergestellt, dass das Asset Management für alle Immobilienbestände des ADLER Konzerns zentral und einheitlich ausfällt. In den zentralen Funktionen hat WESTGRUND also keine eigenen Mitarbeiter mehr, sondern bedient sich der Dienste ihrer früheren Mitarbeiter über vertragliche Regelungen mit der ADLER Real Estate Service GmbH. Mit dieser Lösung sind auch alle Funktionen der Mitarbeiterführung, der Gestaltung der Anreizsysteme, eventuelle Weiterbildungs- und Fördermaßnahmen oder der rechtlichen Ausgestaltung der Anstellungsverhältnisse zu ADLER abgewandert.

Der WESTGRUND-Teilkonzern beschäftigt nur noch 9 Vollzeitmitarbeiter dezentral in unterschiedlichen Funktionen in einzelnen Tochtergesellschaften. Sie sind überwiegend mit der Betreuung von Immobilienbeständen vor Ort betraut.

Immobilienwirtschaftliche Indikatoren

Auch nach der konzerninternen Restrukturierung im vierten Quartal 2015 hat sich an der Art und Weise, wie die externen Partner, die für das Property-Management zuständig sind, anhand von finanziellen und nichtfinanziellen Indikatoren geführt und überwacht werden, nichts geändert. Im monatlichen Reporting der Property-Manager werden weiterhin regelmäßig Soll-Ist-Vergleiche unterschiedlicher Indikatoren wie zum Beispiel Miethöhe, Mieterfluktuation, Vermietungsstand, zu erwartende Instandhaltungen oder auch der Erreichbarkeit der Verwalter erstellt. Weichen die Istwerte in größerem Umfang oder dauerhaft von den Sollwerten ab, werden im Gespräch zwischen dem zuständigen Mitarbeiter des Asset-Managements und dem Property-Manager Maßnahmen festgelegt, mit denen die Differenz abgebaut werden kann.

Nichtfinanzielle Aspekte spielen naturgemäß auch bei der Prüfung und Bewertung von Akquisitionsmöglichkeiten eine große Rolle. So hängt die Attraktivität einer Immobilie nicht allein vom aktuellen Mietwert ab, sondern maßgeblich von den Erwartungen über die Zukunft. Und die wiederum hängen zum Beispiel mit der Altersstruktur der Mieter, der erwarteten demografischen Entwicklung des Umfelds, mit zu erwartenden Infrastrukturmaßnahmen in der Region, ihrem sozioökonomischen Profil und seiner möglichen Veränderung in der Zeit zusammen. Diese und andere Indikatoren werden von den Asset-Managern bei allen Entscheidungen über Verkauf oder Zukauf berücksichtigt. Allerdings findet diese Bewertung mittlerweile zentral im ADLER Konzern statt und ist keine originäre Aufgabe der WESTGRUND mehr.

Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 1. Januar 2016 wurde Arndt Krienen zum Mitglied des Vorstands der ADLER Real Estate AG berufen. Seine Funktion als Vorstand der WESTGRUND AG bleibt davon aber unberührt.

Sonstige Ereignisse, die für die WESTGRUND AG von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags- Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens führen könnten, haben zwischen Ende des Geschäftsjahres und dem Zeitpunkt der Berichterstattung nicht stattgefunden. Der Geschäftsverlauf bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung bestätigt die im Prognosebericht getroffenen Aussagen.

Prognose-,Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2016 basieren auf der aktuellen Planung der WESTGRUND AG. Als Konzernunternehmen der ADLER Real Estate AG plant die WESTGRUND AG die Weiterentwicklung des Portfolios nicht mehr autonom, sondern im Konzernverbund. Die Planungen für 2016 stehen damit unter Voraussetzungen der Koordination und Absprache, wie sie in vergangenen Jahren nicht gegeben waren. Wenn ein Prozess wie dieser zum ersten Mal eingeführt wird, ist eine vorübergehende Zunahme der Prognoseunsicherheit nicht ganz auszuschließen.

Im Geschäftsjahr 2016 könnte der Bestand an Wohnimmobilien erstmalig seit Jahren leicht abnehmen. Damit wäre die Wachstumsphase der letzten Jahre zunächst beendet. Der Rückgang würde daraus resultieren, dass einige Teilbestände aus dem 2015 übernommenen „Ajax“-Portfolio eventuell veräußert werden sollen, weil sie zum Geschäftsmodell der WESTGRUND nicht gut passen. Eine abschließende Entscheidung ist allerdings noch nicht gefallen.

Die Mieterlöse werden 2016 dennoch höher ausfallen als 2015, weil das „Ajax“-Portfolio erstmals für ein ganzes Jahr zu den Mieterlösen beitragen wird. 2015 war das nur für wenige Monate der Fall. Außerdem rechnet die WESTGRUND AG damit, dass die Bestandsmieten wegen des insgesamt positiven Marktumfeldes auf den Wohnungsmärkten leicht angehoben werden können und auch der Vermietungsstand sich steigern lässt. Insgesamt dürften die Mieterlöse 2016 mit einer niedrigen zweistelligen Rate zunehmen. Eine ähnliche Steigerungsrate wird für die Funds from Operations (FFO I) erwartet. Hier sollte sich die erwartete Steigerung der Mieterlöse ebenso niederschlagen wie der Umstand, dass die WESTGRUND AG erwartet, die Steigerung der wohnungswirtschaftlichen Aufwendungen in Grenzen halten zu können. Denn im neuen Konzernverbund sollten sich gewisse Kostenvorteile unter anderem über die Bündelung von Dienstleistern ergeben, die sich ebenfalls positiv auf die FFO I niederschlagen.

Eine Einschätzung von Vor- oder Nachsteuerergebnis fällt ungleich schwerer, da es maßgeblich von der Marktbewertung der Renditeimmobilien abhängt, die 2015 auch wegen der akquisitionsbedingten Ausweitung der Immobilienbestände zugenommen hat. Dieser Effekt wird sich 2016 nicht wiederholen, weil gemäß aktueller Planung keine neuen Immobilien erworben werden sollen. In welchem Umfang es gelingen kann, den Marktwert der Immobilien durch eine Steigerung der Mieten oder den Abbau von Leerstand anzuheben, ist seriös nicht vorherzusagen – zumal der Wert der Immobilien auch von allgemeinen Marktentwicklungen abhängt, welche die WESTGRUND AG nicht kontrollieren kann.

Insbesondere von der Ergebnisentwicklung 2016 hängt die Veränderung des Eigenkapitals im kommenden Geschäftsjahr ab. Deshalb gilt die für eine diesbezügliche Prognose bestehende Unsicherheit in gleicher Weise auch für die Prognose der Entwicklung des Net Asset Value (NAV) im kommenden Geschäftsjahr. Da die WESTGRUND AG sich im Interesse ihrer Aktionäre der Steigerung des Unternehmenswertes verpflichtet hat, zielt die interne Planung konsequenterweise auf eine Steigerung des NAV ab. Dabei wird ein Anstieg in einem mittleren einstelligen Prozentbereich für realistisch angesehen, auch wenn der Korridor der Unsicherheit in diesem Fall besonderes breit ist.

Die Finanzierungsstruktur, abgebildet durch den Loan-to-Value (LTV) würde sich unter der Prämisse eines zunehmenden NAV weiter verbessern. Denn das Eigenkapital würde zunehmen, die Finanzverbindlichkeiten hingegen im Rahmen der geleisteten Tilgungszahlungen zurückgehen. Da weder die Aufnahme

von Eigen- oder Fremdkapital geplant ist, würden diese Veränderungen sowohl zu einem höheren Eigenkapitalanteil in der Bilanz führen als auch den LTV verringern.

Die WESTGRUND AG rechnet damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2016 für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft insgesamt günstig bleiben. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland erscheint robust, ein Wachstum des Bruttosozialprodukts zwischen ein und zwei Prozent wird von den meisten Wirtschaftsforschern für wahrscheinlich gehalten. Gleichzeitig besteht die Erwartung, dass die Zinsen in 2016 auf niedrigem Niveau bleiben, auch wenn die Zinswende im Verlauf des Jahres erwartet wird. Aufgrund der beobachtbaren, teils demografisch bedingten Nachfragetrends und des anhaltend hohen Zustroms von Flüchtlingen erscheint zudem die Annahme realistisch, dass die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt steigen wird. Da auch unter den veränderten Vorzeichen staatlicher Förderung mit dem Neubau einer ausreichenden Zahl zusätzlicher Wohnungen wegen der nötigen Vorlaufzeiten kurzfristig nicht zu rechnen ist, dürften sich die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten erhöhen und der Vermietungsstand steigen. Auch mit gewissen Spielräumen zur Mietanpassung ist in einem derartigen Umfeld zu rechnen. In Summe sind das für Unternehmen der Immobilienwirtschaft gute Rahmenbedingungen, um auch 2016 erfolgreich wirtschaften zu können.

Die Erwartungen, die im Prognosebericht des vergangenen Jahres für das Jahr 2015 formuliert worden waren, sind im Wesentlichen übergetroffen. Daran haben auch die Übernahme durch ADLER und der nach Übernahme eingeleitete Integrationsprozess in den ADLER Konzern nichts geändert. Zur Prognosequalität trägt sicherlich bei, dass bestimmte Kennzahlen - etwa die erwarteten Mieteinnahmen in einem vorhandenen Bestand - aufgrund der langfristigen Natur des Vermietungsgeschäfts relativ präzise vorhergesagt werden können. Für neue Bestände indes gilt dies nicht, vor allem dann nicht, wenn schwer abzuschätzen ist, wann genau Nutzen und Lasten im Verlauf eines Jahres übergehen. So gesehen war die Prognose für die Umsatzerlöse im letzten Jahr konservativ geprägt. Prognostiziert war ein Zuwachs mit mindestens einer niedrigen bis mittleren zweistelligen Rate, erreicht wurde mehr als eine Verdopplung der Umsatzerlöse. Die Vorhersage der FFO fällt wegen der vergleichsweise geringen Basiszahl ungleich schwerer, weil schon kleine absolute Veränderungen hohe prozentuale Veränderungen mit sich bringen können. Für die Entwicklung der FFO war in etwa eine Verdoppelung vorhergesagt, tatsächlich haben sie sich sogar mehr als verdreifacht. Dem NAV wurde vor einem Jahr eine Steigerung um einen niedrigen mittleren Prozentsatz prognostiziert. Auch das erwies sich als konservative Schätzung. Denn mit 33,6 Prozent lag die Zunahme etwas höher als erwartet. Insgesamt lagen alle Vorjahresprognosen eher unter den tatsächlich in 2015 erreichten Werten und haben sich zwar als vorsichtig, aber auch nicht als unrealistisch erwiesen.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der WESTGRUND AG umfasst den gesamten WESTGRUND-Teilkonzern und ist systematisch aufgebaut. Es dient dazu, die Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns zu erhalten und zu stärken, indem es Einzelrisiken identifiziert, bewertet und transparent aufbereitet. Dadurch macht es einen angemessenen Umgang mit den unterschiedlichen Einzelrisiken möglich. Das Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, bestandsgefährdende Risiken auf jeden Fall auszuschließen.

Das unternehmerische Risiko, also das Nutzen von Marktchancen für den wirtschaftlichen Erfolg, will und kann das Risikomanagement jedoch nicht vermeiden. Dieses Risiko muss eine auf Gewinn abzielende Gesellschaft eingehen. Unternehmerische Risiken werden daher im Rahmen der auf das Geschäftsziel ausgerichteten Aktivitäten bewusst eingegangen, wenn sie überschaubar und beherrschbar sind und gleichzeitig einen angemessenen Ertrag erwarten lassen oder unvermeidbar sind. Sofern solche Risiken zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen versicherbar sind, werden sie versichert. Sofern ihre Vermeidung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Geschäftstätigkeiten hat, werden sie vermieden. Lassen sich die Risikoauswirkungen vermindern, dann fallen Entscheidungen für risikomindernde Maßnahmen auch unter Abwägung ihrer Kosten und Nutzen. Nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG

werden zudem eigene Risikoabwägungen mit denen von ADLER abgeglichen und Maßnahmen zur Risikominderung abgestimmt.

Im Risikomanagementhandbuch hat die WESTGRUND AG die Rahmenbedingungen für ein umfassendes Risikomanagement formuliert und die konkreten Prozesse des Risikomanagements geregelt. Es zielt auf die systematische Identifikation, Beurteilung, Kontrolle und Dokumentation aller Risiken ab, die eine vom Management festgelegte Wertgrenze überschreiten. Dabei werden unter Beachtung definierter Risikokategorien Risiken der Geschäftsfelder, der operativen Einheiten, der bedeutenden assoziierten Unternehmen sowie der zentralen Bereiche identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und möglichen Schadenshöhe bewertet.

Für jedes Risiko ist ein Verantwortlicher benannt, der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Absicherung des jeweiligen Risikos entwickeln und gegebenenfalls auch umsetzen muss. Die wesentlichen Risiken sowie die eingeleiteten Gegenmaßnahmen werden turnusmäßig überwacht. Die für das Risikomanagement verantwortlichen Mitarbeiter berichten regelmäßig über die identifizierten Risiken an den Vorstand, der wiederum an den Aufsichtsrat. Zusätzlich zur Regelberichterstattung gibt es eine Ad-Hoc-Berichterstattungspflicht bei unerwartet auftretenden Risiken.

Das Risikomanagementsystem ermöglicht es dem Vorstand, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zur Risikominderung oder -vermeidung einzuleiten. Ist der Eintritt eines Risikos wahrscheinlich oder sicher, wird es zudem hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die wirtschaftliche Berichterstattung untersucht und bewertet. Hierdurch lassen sich frühzeitig Informationen zur Einschätzung und Abbildung bilanzieller Risiken gewinnen, etwa zu drohenden Wertminderungen oder möglichen Zeitwertänderungen von Vermögenswerten. In diesem Bereich arbeitet die WESTGRUND AG eng mit externen Wirtschaftsprüfern zusammen.

In regelmäßigen Zeitabständen werden das Risikomanagement und die zugehörigen Kontrollsysteme auf Angemessenheit und Effizienz überprüft, beurteilt und bei Bedarf angepasst.

Risiken

Im Rahmen des Risikomanagements werden insbesondere die folgenden für die Geschäftstätigkeit des WESTGRUND-Teilkonzerns als wesentlich eingeschätzten Risikogruppen unterschieden und laufend überwacht:

Konjunktur- und Finanzmarktrisiko

Die nationalen und globalen Immobilien- und Finanzmärkte unterliegen einer ständigen Veränderung der gesetzlichen, wirtschaftlichen und nicht zuletzt auch der politischen Rahmenbedingungen. Neue gesetzliche Regelungen wie die sogenannte Mietpreisbremse zur Begrenzung von Mietanstiegen, Regelungen, dass Maklergebühren ausschließlich vom Vermieter getragen werden müssen oder der in fast allen Bundesländern zu beobachtende Anstieg der Grund- und Grunderwerbsteuern haben Auswirkungen auf den Immobilienmarkt als Ganzes. Vor solchen Risiken kann man sich als Unternehmensgruppe jedoch kaum schützen. Man muss sie in die täglichen Geschäftsabläufe integrieren und sich darum bemühen, dass eventuell entstehende Kostenbelastungen nicht die eigene Ertragslage verschlechtern.

Ähnliches gilt für andere externe Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung, Veränderungen in der Nachfrage nach Wohnraum oder Entwicklung des Zinsniveaus. Auch sie sind bedeutsam für die Verhältnisse auf den Immobilien- und Finanzmärkten und damit für den wirtschaftlichen Erfolg der WESTGRUND. Im gegebenen Umfeld von stabiler Konjunktur, niedrigen Zinsen und einer anhaltend guten – durch den Zustrom von Flüchtlingen noch gestiegenen – Nachfrage nach Wohnraum, erscheinen diese Risiken für das Jahr 2016 allerdings gering.

Zinsveränderungen können zudem Einfluss auf die Marktbewertung der Renditeimmobilien und damit auch auf Gesamtleistung und Ertragsstärke der WESTGRUND ausüben. Dieses Risiko lässt sich nicht diversifizieren oder mindern, es muss getragen werden. WESTGRUND geht allerdings davon aus, dass die von ihr im Bestand gehaltenen Immobilien mit den in diesem Zusammenhang angebotenen Dienstleistungen auf voraussehbare Zeit wertbeständig bleiben.

Miet- und Forderungsausfallrisiko

WESTGRUND versteht sich als Bestandhalter von Wohnimmobilien. Die wesentliche Einnahmequelle stellen deshalb die Mieterlöse dar. Sie können geringer als erwartet ausfallen, wenn Wohnungen nicht vermietet werden können und der Leerstand über das geplante Maß hinaus steigt. Dafür kann es unterschiedliche Gründe geben, Gründe, die von WESTGRUND nicht zu beeinflussen sind wie etwa Veränderungen in der Infrastruktur, der regionalen Nachfrage oder in den wirtschaftlichen Verhältnissen der Mieter. Es kann aber auch sein, dass Mängel in der eigenen Organisation die Mieterlöse beeinträchtigen, etwa wenn Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnwertes nicht im geplanten Umfang oder nicht rechtzeitig umgesetzt werden können.

Dem Risiko hoher Fluktuation oder lang anhaltender Leerstände begegnet WESTGRUND im Wesentlichen mit Maßnahmen zur Steigerung der Mieterzufriedenheit. So werden Mieten in der Regel nur moderat und vor allem den lokalen Marktverhältnissen entsprechend angehoben. Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnwertes – Schönheitsreparaturen, Renovierungen und Ähnliches zielen in dieselbe Richtung. Sie werden mit Schwerpunkt auf solche Wohnobjekte umgesetzt, in denen das Leerstandsrisiko hoch ist. Derartige Maßnahmen und Entscheidungen gehören zu den wesentlichen Aufgaben des Asset-Managements, das mittlerweile in einer konzernübergreifenden Zentralfunktion der neuen Muttergesellschaft aufgegangen ist.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Die Geschäftstätigkeit der WESTGRUND AG ist in erheblichem Maße von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Diese Abhängigkeit bezieht sich nach der Übernahme durch ADLER stärker auf die Refinanzierung von auslaufenden Krediten als auf die Neufinanzierung, da eventuelle Wachstumsschritte zentral durch die neue Muttergesellschaft geplant werden.

Zur Refinanzierung stehen in 2016 Kredite im Umfang von rund einer Millionen Euro an, 2017 sind es weniger als 15 Millionen Euro. Der Refinanzierungsbedarf ist damit überschaubar und dürfte sowohl unter Aspekten der Verfügbarkeit als auch unter dem Aspekt des Zinsänderungsrisikos unproblematisch sein.

Ein durchschnittlicher Fremdkapitalzins von 2,3 Prozent (Vorjahr 2,6 Prozent) dokumentiert, dass die WESTGRUND AG mit diesem Themenkomplex in der Vergangenheit erfolgreich umzugehen wusste.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die zahlungswirksamen operativen Aufwendungen jederzeit bedient werden können. Dafür bedarf es einer ausreichenden Liquiditätsausstattung. Die laufende Überwachung der Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ist deshalb ein zentraler Bestandteil des Risikomanagementprozesses bei der WESTGRUND AG. Die Übernahme durch ADLER hat sich in dieser Beziehung risikomindernd ausgewirkt, weil die WESTGRUND AG im unwahrscheinlichen Fall eines außerordentlichen Liquiditätsbedarfs auch auf Ressourcen aus dem neuen Konzernverbund zurückgreifen könnte.

Die tägliche Überwachung der Liquidität findet im Rahmen einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung statt, in die alle wesentlichen erwarteten und geplanten Ein- und Auszahlungen eingehen. Sie liegt in den Händen des Controllings.

Beschaffungsmarktrisiko

Da der Erwerb von Unternehmen und Immobilienportfolien nach Übernahme durch ADLER zentral durch das neue Mutterunternehmen erfolgt, kann die WESTGRUND AG Entscheidungen zum Erwerb zusätzlicher Portfolien nicht mehr alleine treffen. Entsprechend hat sich auch die Risikobewertung in die neue Konzernzentrale verlagert. Dort werden beim Erwerb von Unternehmen und Immobilienportfolien die qualitativen und quantitativen Eigenschaften des jeweiligen Zielobjektes erfasst und beurteilt. Neben dem Risiko einer falschen Beurteilung des Zielobjektes besteht auch das Risiko, dass ein unangemessen hoher Kaufpreis gezahlt wird. Zudem kann auch die Integration von erworbenen Unternehmen und Immobilienportfolien in die bestehenden Organisationsstrukturen mit Schwierigkeiten verbunden sein.

Ein dem Beschaffungsrisiko vergleichbares Risiko von Fehleinschätzungen und damit einhergehenden Vermögensverlusten besteht auch bei der Veräußerung von Wohnungsportfolien. Auch hier gilt, dass die wesentlichen Entscheidungen über Portfolio-Bereinigungen auf der Ebene der neuen Muttergesellschaft

getroffen werden. Durch die Übernahme der vorher in der WESTGRUND-Konzernzentrale tätigen Mitarbeiter sowie die seit dem 1. Januar 2016 bestehende teilweise Personenidentität auf Vorstandsebene ist sichergestellt, dass sich die Muttergesellschaft – wie vorher die WESTGRUND AG – bei diesen Themen auf Mitarbeiter stützen kann, die nicht nur langjährige Erfahrung in der Immobilienwirtschaft haben, sondern auch die WESTGRUND-Immobilienbestände aus eigener Anschauung gut kennen. Zudem sind regelmäßig externe Berater mit ebenfalls spezialisiertem Fachhintergrund eingebunden. Auf diese Weise wird das Risiko von Fehlentscheidungen gering gehalten.

Personelle Risiken

Der wirtschaftliche Erfolg der WESTGRUND AG hängt maßgeblich von den personellen Ressourcen und den organisatorischen Strukturen ab, auf die die Gesellschaft zugreifen kann. Im Zuge der Übernahme durch ADLER sind alle Mitarbeiter, die in zentralen Funktionen weiterhin für die Gesellschaft tätig bleiben wollten, in die ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Dort sind sie aber weiterhin mit den Aufgaben des Asset Managements, des Controllings oder der Finanzierung für die WESTGRUND AG betraut.

Es gibt keine Garantie, dass die neue Organisationsform den Anforderungen des täglichen Geschäfts in gleicher Weise gewachsen ist wie die alte. Das Risiko eines Abfalls der Leistungsfähigkeit ist aber gering, da einerseits eine hohe personelle Kontinuität gewahrt bleibt und andererseits die Integration des Asset Managements und anderer zentraler Funktionen den Austausch von Know-how innerhalb des ADLER Konzerns verbessert. Davon kann auch die WESTGRUND AG profitieren.

Unter den neuen Voraussetzungen haben sich die Arbeitsbedingungen für Mitarbeiter, die sich um die Angelegenheiten der WESTGRUND AG kümmern, wenig geändert - auch wenn sie mittlerweile formal bei ADLER beschäftigt sind. Sie arbeiten in einem kleinen, professionell ausgerichteten Team, das dem Einzelnen einen großen Freiraum zur Entfaltung seiner Fähigkeiten bietet. Unter diesen Bedingungen ist zu erwarten, dass frei werdende oder neue Positionen jederzeit mit ausreichend fachkundigem Personal besetzt werden können.

Organisationsrisiken

Wie in jedem Konzern, so ergeben sich auch bei der WESTGRUND AG Risiken aus der eigenen Organisation. Sie kann mangelhaft oder ineffizient sein, Arbeitsfelder können sich überschneiden oder gar nicht besetzt sein, Informationen nicht zur rechten Zeit an der richtigen Stelle ankommen, Entscheidungswege unnötig lang oder undurchsichtig sein, Kompetenzen nicht klar genug geregelt, nötige Kontrollen können fehlen oder unzureichend vorgenommen werden.

Diesen Risiken baut die WESTGRUND AG mit einer schlanken Organisation vor, in welcher der tägliche und enge Kontakt aller Mitarbeiter untereinander jederzeit möglich ist. Unstimmigkeiten in den Arbeitsabläufen können so schnell und unbürokratisch behoben werden. Das hat sich auch dadurch nicht geändert, dass die Mitarbeiter in den zentralen Funktionen formal nicht mehr zur WESTGRUND AG gehören. In der Zusammenarbeit mit den externen Property-Managern, die vor Ort im Kundenkontakt für das operative Geschäft zuständig sind, halten klare Vorgaben für Mieterlöse, Leerstände und Investitionen die Risiken von Fehlentwicklungen gering. Die Vorgaben werden Monat für Monat im Sinne von Soll-Ist-Vergleichen überwacht.

Übernahmerisiken

Die WESTGRUND AG ist in einer Branche tätig, die in den letzten Jahren einen intensiven Konsolidierungsprozess erfahren hat. So war es nicht unbedingt verwunderlich, dass die Gesellschaft selbst Gegenstand eines Übernahmeangebots geworden ist, Mitte 2015 ihre Selbstständigkeit verloren hat und seitdem zum ADLER Konzern gehört. ADLER hat aber den WESTGRUND Aktionären einen fairen Aufpreis geboten. Das spricht dafür, dass auch das WESTGRUND-Management in angemessener Weise mit diesem Risiko umgegangen ist.

Als Teil des ADLER Konzerns unterliegt die WESTGRUND AG dem Risiko, dass die Muttergesellschaft möglicherweise daran interessiert sein könnte, auch die restlichen Aktien zu erwerben und dann die Gesellschaft von der Börse zu nehmen oder gänzlich aufzulösen. In dem Fall würde die WESTGRUND AG als eigenständige Gesellschaft nicht weiter existieren. Dieses Risiko kann die WESTGRUND AG nicht beeinflussen.

Weitere Risiken

Das wesentliche Vermögen der WESTGRUND AG besteht in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum Ende des Geschäftsjahres 2015 einen Bilanzwert von 888,1 Millionen Euro hatten. Dieser Bestand ist zwangsläufig Wertänderungsrisiken ausgesetzt. Im negativen Fall einer Wertminderung oder eines Wertverlustes, etwa durch Naturgewalten oder durch menschliches Einwirken, wird diesen Risiken im Rahmen einer zum Teil gesetzlich vorgeschriebenen Versicherungslösung vorgebeugt, die den größten Teil dieser möglichen Schäden abdeckt.

Versichert sind zudem Ertragsausfälle, die sich zwangsläufig ergäben, wenn eine Immobilie vom Tag eines Schadenfalls bis zum Zeitpunkt seiner Behebung vorübergehend nicht oder nur teilweise genutzt werden könnte. Da die Versicherung des Risikos von Schäden im Bestand zur täglichen, teils gesetzlich vorgeschriebenen Routine in Immobilienunternehmen gehört, werden diese Risiken nicht einzeln im Risikobericht erfasst oder quantifiziert.

Aus der Geschäftstätigkeit ergeben sich zwangsläufig weitere Risiken im Zusammenhang mit den vielfältigen wirtschaftlichen Beziehungen, die eine Gesellschaft in der Größenordnung der WESTGRUND AG einschließlich ihrer Tochtergesellschaften unterhält. Unter Berücksichtigung von Eintrittswahrscheinlichkeit und denkbarem Schadensmaß stellen sie sich jedoch als unwesentlich dar. Sie werden deshalb an dieser Stelle nicht weiter erörtert. Es findet aber im Rahmen des Risikomanagements eine laufende unterjährige Überprüfung dieser Risiken und ihrer Einschätzung statt.

Außerdem gilt für alle Risiken, dass sie, sollte ihr Eintritt als überwiegend wahrscheinlich angesehen werden, in Einzel- und Konzernabschluss in der dafür vorgesehenen Weise – Wertberichtigungen, Rückstellungen etc. – abgebildet und kommentiert werden.

Das bestehende Risikomanagementsystem wird weiterentwickelt, um die im Unternehmen bestehende wertorientierte Risikokultur, welche die Basis für unternehmerisches Handeln auf allen Unternehmensebenen bildet, laufend an die sich permanent verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Zur Weiterentwicklung gehört auch der Abgleich mit und die Integration in das Risikomanagementsystem der Muttergesellschaft.

Der Vorstand ist davon überzeugt, im Rahmen des Risikomanagements die wesentlichen Risiken des Geschäfts identifiziert und hinreichend abgedeckt zu haben. Bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor.

Chancenbericht

Die WESTGRUND AG rechnet damit, dass sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt 2016 aus Sicht von Immobilienunternehmen positiv entwickeln wird, weil die Nachfrage nach Wohnraum voraussichtlich deutlich stärker zunehmen wird als das Angebot. Die Diskrepanz wurde in der Vergangenheit dadurch ausgelöst, dass immer mehr Menschen allein wohnen wollen oder müssen, und dass sie städtisches Wohnen ländlichen Standorten vorziehen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird mittlerweile noch dadurch verstärkt, dass eine große und wachsende Zahl von Flüchtlingen feste, dauerhafte Unterkünfte benötigt.

Die WESTGRUND AG hat bereits in der zweiten Jahreshälfte überall dort Kontakt zu Städten, Gemeinden und Landkreisen gesucht, wo geeignete leerstehende Wohnungen aus dem eigenen Bestand angeboten werden konnten. In zahlreichen Fällen sind Flüchtlinge in den Wohnanlagen auch untergekommen. Die WESTGRUND AG rechnet damit, auf diesem Weg 2016 zusätzliche Wohnungen vermieten zu können. Darin liegt eine Chance, den wohnungswirtschaftlichen Erfolg zu verbessern.

Dass die Vermietung an Asylanten nicht ganz ohne Risiko ist, liegt auf der Hand. Denn Asylanten sind, von ihrer eigenen Zielsetzung her, zunächst nur an einem vorübergehenden Aufenthalt im Gastland interessiert. Wenn der Grund wegfällt, der sie aus ihrem Heimatland vertrieben hat, werden viele dorthin zurückkehren wollen. Sie sind also zunächst nicht als Dauermieter zu betrachten. Außerdem besteht immer das Risiko, dass die räumliche Nähe zu Flüchtlingen vorhandenen Mietern nicht passt und sie deswegen aus Wohnanlagen ausziehen, wenn Asylanten in großer Zahl einziehen. Die WESTGRUND AG sieht daher die besten Integrationschancen, wenn Asylanten und ihre Familien, wie bisher der Fall, immer nur punktuell und einzeln in Wohnanlagen untergebracht werden.

Im zweiten Halbjahr 2015 hat die WESTGRUND AG das „Ajax“-Portfolio mit knapp 2.700 Wohneinheiten übernommen. Das Portfolio wies einen vergleichsweise hohen Leerstand auf. Dieser Leerstand lässt sich nach Auffassung des Managements durch unterschiedliche Maßnahmen verringern. Diese Maßnahmen sind auch bereits initiiert. Bis sie sich positiv auch in den Ergebnissen niederschlagen, braucht es aber seine Zeit. Gleichwohl liegt darin eine Chance auf Verbesserung des wohnungswirtschaftlichen Ergebnisses.

Chancen auf der Aufwandsseite ergeben sich durch die zum Teil bereits umgesetzte Zusammenlegung von Aktivitäten im ADLER Konzern. Sie sollten Synergieeffekte auslösen, die anteilig auch der WESTGRUND AG zu Gute kommen. Dabei geht es im Wesentlichen um die Bündelung von externen Dienstleistungen, die zunehmende Übernahme von Aufgaben im Property Management durch konzern-eigene Gesellschaften, die Nutzung einheitlicher Infrastruktur wie zum Beispiel der IT-Systeme oder die Vermeidung von Doppelarbeit.

Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzern-Rechnungslegungsprozess

Das Risikomanagementsystem zielt darauf ab, das Vermögen der WESTGRUND-Unternehmensgruppe zu sichern und die betriebliche Effizienz zu steigern. Dafür ist im Rahmen des Risikomanagementsystems ein internes Kontrollsystem eingerichtet worden, zu dessen Aufgabe auch gehört, die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sicherzustellen sowie die Einhaltung der internen Vorgaben und gesetzlichen Vorschriften zu gewährleisten.

Im Rahmen dieses Systems wurden die einzelnen Funktionsbereiche analysiert, nach ihren Aufgaben organisiert und die Arbeitsabläufe an die gewonnenen Erkenntnisse angepasst. Unvereinbare Tätigkeiten werden getrennt erledigt, Kontrollspannen angemessen dimensioniert. Auf überschneidungsfreie Verantwortlichkeiten wird mit der Maßgabe geachtet, dass Aufgabe, Kompetenz und Verantwortung gebündelt sind. Zudem sind – weitgehend automatisierte – Kontrollen, wie zum Beispiel IT-Zugriffsberechtigungen, in die Arbeitsabläufe eingebaut.

Die wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems finden in allen Funktionsbereichen Anwendung. Die rechnungslegungsbezogenen Kontrollen in der Aufbau- und Ablauforganisation stellen die Integrität von Daten und Angaben sicher, die in die Finanzberichte eingehen. Außerdem stellen sie sicher, dass Jahres- und Konzern-Abschlüsse sowie unterjährige Quartalsabschlüsse regelungskonform erstellt werden.

Die operative Buchhaltung der WESTGRUND AG und ihrer Tochtergesellschaften erfolgt nach einheitlichen Vorgaben. Die laufende Finanzbuchhaltung aller Gesellschaften wird im zentralen Controlling regelmäßigen Soll-Ist-Vergleichen unterzogen. Die in die Abschlusserstellung und -überwachung sowie die Abschlussanalyse eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend qualifiziert und verfügen über das notwendige Immobilienfachwissen. Ihnen stehen bei Bedarf zudem externe Fachleute zur Seite. Vorgaben zur konzerneinheitlichen Bilanzierung und Bewertung der in den WESTGRUND-Konzern-Abschluss einzubeziehenden Gesellschaften erfolgen zentral durch die WESTGRUND AG, die sich nach der Übernahme durch ADLER sukzessive an die entsprechenden Grundsätze der neuen Konzernmutter anlehnt. Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Abschlusserstellung für den WESTGRUND Konzern sind klar definiert.

Neben diesen im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche durch das Führungspersonal sowie durch fallweise Kontrollen Dritter überwacht. Für diese Zwecke wird eng mit externen Wirtschaftsprüfern zusammengearbeitet. Darüber hinaus wirkt ein externer Wirtschaftsprüfer qualitätssichernd auch im Abschlusserstellungsprozess mit. Der Vorstand überwacht ausgewählte Posten des Konzern-Abschlusses und damit zusammenhängende Finanzkennzahlen. Die Personalstärke im Berichtswesen wurde insbesondere im Geschäftsjahr 2014 dem erhöhten Immobilienbestandsvolumen angepasst.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weder das Risikomanagementsystem noch das interne Kontrollsystem absolute Sicherheit gewährleisten, dass die vorgegebenen Ziele auch erreicht werden. Wie alle Entscheidungen können auch solche zur Errichtung angemessener Systeme fehlerhaft sein.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Ausführliche Informationen zu den bestehenden Zins-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken und deren Management im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten finden sich im Konzern-Anhang.

Vergütungsbericht gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB

Die Struktur des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands wird vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung für jedes Vorstandsmitglied setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Sachbezügen, während die erfolgsbezogene Komponente als Tantieme vergütet wird. Daneben erhielt der Vorstand in der Vergangenheit zur langfristigen Bindung an die Gesellschaft Aktienoptionen. Pensionszusagen an den Vorstand wurden nicht erteilt.

Die mit den Mitgliedern des Vorstands abgeschlossenen Dienstverträge weisen branchenübliche Laufzeiten von zwei bis vier Jahren mit den üblichen Kündigungsregelungen auf.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgabe des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage und die Erfolgs- und Zukunftsaussichten des Unternehmens. Das Fixum als leistungsunabhängige Grundvergütung wird monatlich als Gehalt ausgezahlt. Zusätzlich erhalten die Vorstandsmitglieder Sachbezüge, die im Wesentlichen in der Nutzung von Dienstwagen bestehen. Diese Sachbezüge sind von den Vorstandsmitgliedern zu versteuern. Die Tantieme wird als erfolgsbezogene Vergütung gewährt. Kriterium für die Messung des Erfolgs ist dabei der Gesamterfolg des Unternehmens sowie ein individueller mit dem Aufsichtsrat vereinbarter Zielkatalog.

Für den Ausübungsgewinn aus den gewährten Aktienoptionen wurde für den Fall außerordentlicher Entwicklungen im Sinne des § 87 Abs. 1, Satz 3, 2. Halbsatz AktG eine Vergütungsobergrenze in Höhe des Fünffachen des Zeitwertes der Aktienoptionen zum Zeitpunkt ihrer Gewährung festgelegt. Aufgrund des in 2015 erfolgten Barausgleichs auch für die den Mitgliedern des Vorstands gewährten Aktienoptionen ist diese Regelung ab 2016 gegenstandslos. Die erneute Ausgabe von Aktienoptionen ist aktuell nicht vorgesehen.

Informationen über die Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats ergeben sich aus dem Konzernanhang.

Übernahmerelevante Angaben/Berichterstattung nach § 315 Abs. 4 HGB

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag 79.384.414 Euro (Vorjahr: 73.975.244 Euro). Es ist eingeteilt in 79.384.414 Inhaberstückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt 1,00 Euro. Alle Aktien sind vollständig eingezahlt. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestehen nicht. 94,9 Prozent des Aktienkapitals werden laut Meldung vom 23. Juni 2015 von der ADLER Real Estate AG gehalten. Am Jahresende liegt dieser

Anteil bei 94,1 Prozent, weil neue Aktien durch Wandlung von Teilen der ausstehenden Pflichtwandel-schuldverschreibung entstanden sind. Stimmbindungsvereinbarungen mit Arbeitnehmer-Aktionären be-stehen nicht. Auch bestehen keine anderen Stimmrechtskontrollen von Arbeitnehmern, die am Kapital beteiligt sind.

Vorstände sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen der §§ 84, 85 AktG zu bestellen und abzube-rufen. Änderungen der Satzung erfolgen gemäß §§ 133, 179 AktG.

Der Vorstand ist im Rahmen des auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2011 sowie des auf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2014 zur Ausgabe von Aktienoptionen berechtigt. Zudem wurden im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2008 bereits Aktienoptionen an Mitarbeiter sowie an den Vorstand ausgegeben.

Die Ermächtigungsbeschlüsse für diese Aktienoptionsprogramme erlaubten dabei, für den Fall eines Change of Control vorzusehen, dass die Bezugsrechte auch bereits vor Ablauf der Wartezeit innerhalb einer angemessenen Frist nach Eintritt eines Change of Control ausgeübt oder von der Gesellschaft ge-kündigt werden dürfen, sofern für diesen Fall eine Erfüllung durch Barzahlung bestimmt ist. Von diesen Ermächtigungen haben Vorstand und Aufsichtsrat Gebrauch gemacht. Daher haben Mitarbeiter und Vor-stände nach Übernahme der Mehrheit der WESTGRUND AG Aktien durch ADLER einen Barausgleich ihrer Aktienoptionen verlangt. In Zusammenhang mit diesen Aktienoptionen belief sich die Summe der Aus-zahlungen auf 3,3 Millionen Euro.

Weitere besondere Vereinbarungen mit Vorstand oder Arbeitnehmern über an diese zu leistende Ent-schädigungen im Falle eines Übernahmeangebots bestehen nicht.

Für den Rückkauf eigener Aktien gelten die gesetzlichen Beschränkungen der §§ 71 ff. AktG.

Die von den Unternehmen der WESTGRUND-Unternehmensgruppe abgeschlossenen Kreditverträge se-hen überwiegend keine Change-of-Control-Klauseln vor. Nur in einem Fall war ein Sonderkündigungs-recht für diesen Fall vereinbart worden. Auf dieses Sonderkündigungsrecht hat der Kreditgeber aber verzichtet, sodass die Übernahme keinerlei Notwendigkeit zur Neufinanzierung ausgelöst hat.

Die WESTGRUND AG hat im April 2014 eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von 19,9 Millionen Euro begeben. In den Anleihebedingungen ist gemäß § 15 geregelt, dass den Anleihegläubi-gern im Falle eines von der Anleiheschuldnerin bekannt gemachten Kontrollwechsels ein vorzeitiges Wandlungsrecht gemäß den dafür vorgesehenen Bestimmungen der Anleihebedingungen zusteht. Da- von haben zahlreiche Inhaber der Anleihe Gebrauch gemacht. Im Angebotszeitraum für die Übernahme sind durch Wandlung rund 4,8 Millionen neue WESTGRUND Aktien entstanden. Eine Wandlungspflicht ist für den Fall des Change of Control nicht vorgesehen. Sie entsteht erst am Ende der Laufzeit am 22. April 2016.

Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft (www.WESTGRUND.de) öffentlich zugänglich.

Corporate Governance Bericht

Die WESTGRUND AG hat den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Gover-nance Kodex“ in der Fassung vom 5. Mai 2015 mit den in der Entsprechenserklärung vom 14. August 2015 aufgeführten Ausnahmen entsprochen.

Abweichend von Ziffer 3.8 Abs. 3 des Kodex ist bei dem für die Organe abgeschlossenen D&O-Versiche-rungsvertrag kein Selbstbehalt für den Aufsichtsrat vereinbart worden. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Motivation und die Wahrnehmung der Aufgaben des Aufsichtsrats bei der WESTGRUND AG durch die Vereinbarung eines Selbstbehaltes nicht verbessert werden können.

Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex besteht der Vorstand seit dem 13. Juli 2015 nur aus einem Mitglied. Nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG bedarf die Gesellschaft aus Sicht des Mehrheits-eigentümers keines Vorstands, der aus mehreren Personen besteht. Dementsprechend ist auch kein Vorsitzender oder Sprecher des Vorstands bestellt.

Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 6 des Kodex wird auf die Information der Hauptversammlung über die Grundzüge des Vergütungssystems durch den Aufsichtsratsvorsitzenden verzichtet, weil die Grundzüge des Vergütungssystems und die genaue Höhe der jeweiligen Vergütungen bereits im Jahresabschluss beschrieben und genannt sind.

Abweichend von Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 des Kodex sieht die WESTGRUND AG keine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder vor. Die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder erscheint im Hinblick auf das Alter des aktuellen Vorstands derzeit nicht geboten. Eben so wenig hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße für Frauen im Vorstand festgelegt, da dies bei einem Vorstand, der lediglich aus einer Person besteht, wenig sinnvoll erscheint.

Abweichend von Ziffer 5.3.1 des Kodex hat der Aufsichtsrat zurzeit keine Ausschüsse gebildet. Abweichend von Ziffer 5.3.2 ist ein Prüfungsausschuss (Audit Committee) nicht eingerichtet. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen. Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Nominierungsausschuss gebildet. Der gesamte Aufsichtsrat befasst sich mit den Wahlvorschlägen von geeigneten Kandidaten an die Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus der Mindestanzahl von drei Mitgliedern, die gemäß AktG vorgeschrieben ist. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats von drei Mitgliedern hält der Aufsichtsrat eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht für angebracht.

Abweichend von Ziffer 5.4.1 des Kodex legte der Aufsichtsrat für den Anteil von Frauen innerhalb des Aufsichtsrats keine Zielgrößen fest. Der Aufsichtsrat wird dies im Rahmen der zukünftigen Sitzungen nachholen und bei der nächstmöglichen Bestellung berücksichtigen.

Abweichend von Ziffer 5.4.2 des Kodex dürfen Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen oder Beratungsaufgaben auch bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Erfahrungen aus der Praxis solcher Tätigkeiten gewinnbringend für die WESTGRUND AG genutzt werden können.

Abweichend von Ziffer 5.4.6 Abs. 3 des Kodex wird die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder nicht individualisiert, aufgliedert nach Bestandteilen im Corporate-Governance-Bericht ausgewiesen. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat ist es ausreichend, wenn sich die Vergütung des Aufsichtsrats aus der Satzung ergibt.

Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodex erfolgt die Zugänglichmachung des Konzern-Abschlusses nach den gesetzlichen Bestimmungen über die Offenlegung. Die WESTGRUND AG sieht derzeit keine Verbesserung der Kapitalmarkttransparenz, wenn Geschäftszahlen schneller veröffentlicht werden als es das Gesetz vorgibt.

Schlusserklärung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und darin folgende Erklärung abgegeben: Der Vorstand erklärt, dass die WESTGRUND AG nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen im Interesse oder auf Veranlassung des herrschenden Unternehmens oder der mit ihm verbundenen Unternehmen sind nicht getroffen und auch nicht unterlassen worden.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der WESTGRUND AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Abschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage des Konzerns vermittelt. Er versichert weiterhin, dass im Konzern-Lagebericht der Geschäftsverlauf, die Geschäftsergebnisse und die Lage des Konzerns ebenfalls so dargestellt sind, dass sie ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermitteln. Zudem sind die wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben, die den Konzern in seiner weiteren Entwicklung beeinflussen können.

Berlin, 22. März 2016

WESTGRUND Aktiengesellschaft



Arndt Krienen
Vorstand

Konzern-Abschluss

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

	AKTIVA	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A.	Langfristige Vermögenswerte				
I.	Immaterielle Vermögenswerte				
1.	Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	D.1	143.840,00		2
2.	Geschäfts- oder Firmenwert	D.2	0,00	143.840,00	0
II.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.3.		888.145.582,00	712.021
III.	Sachanlagen	D.4.			
1.	Technische Anlagen und Maschinen		150.160,00		198
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		45.261,04	195.421,04	35
IV.	Finanzanlagen				
	Wertpapiere des Anlagevermögens			27.512,00	28
V.	Sonstige langfristige Vermögenswerte	D.5.		472.715,29	2.034
B.	Kurzfristige Vermögenswerte				
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	D.7.	177.181,13		236
2.	Noch nicht abgerechnete Leistungen	D.6.	28.673.321,24		11.878
3.	Unfertige Leistungen	D.8.	737.025,00	29.587.527,37	737
II.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.9.			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.139.874,10		1.695
2.	Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		7.062.751,00		
3.	Tatsächliche Steuerforderungen		36.325,39		20
4.	Sonstige Vermögenswerte		4.776.291,08	14.015.241,57	10.313
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.10.		17.371.471,19	39.222
C.	Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	D.11.		0,00	30.969
				949.959.310,46	809.388

	PASSIVA	Anhang	€	€	Vorjahr. T€
A.	Eigenkapital				
I.	Gezeichnetes Kapital	D.13.	79.384.414,00		73.975
II.	Rücklagen	D.13.	124.784.149,15		113.130
III.	Anteile Minderheitsgesellschafter		1.063.857,78		976
IV.	Konzernbilanzgewinn		174.416.801,82	379.649.222,75	99.483
B.	Langfristige Verbindlichkeiten				
1.	Latente Steuerverbindlichkeiten	D.12.	33.737.870,29		19.675
2.	Pensionsrückstellungen	D.17.	92.418,00		95
3.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.18.	472.005.785,77		407.087
4.	Derivate	D.20.	6.315.790,25		7.128
5.	Wandelanleihen	D.19.	0,00		17.098
6.	Leasingverbindlichkeiten	D.18.	5.299.658,51		4.716
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	D.18.	565.006,89	518.016.529,71	624
C.	Kurzfristige Verbindlichkeiten				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.18.	13.152.874,54		12.591
2.	Erhaltene Anzahlungen	D.18.	28.559.905,96		12.925
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D.18.	2.890.526,64		2.623
4.	Derivate	D.20.	105.179,50		112
5.	Anleihen	D.18.	604.018,46		0
6.	Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	D.18.	2.321.172,00		47
7.	Leasingverbindlichkeiten	D.18.	12.983,55		12
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	D.18.	4.646.897,35	52.293.558,00	11.850
D.	Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräuße- rung vorgesehenen Vermögenswerten	D.11.		0,00	25.241
				949.959.310,46	809.388

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

		Anhang	€	€	Vorjahr T€
1.	Umsatzerlöse	E.1		80.508.076,58	35.854
2.	Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten und unfertigen Leistungen			16.900.536,77	4.373
3.	Ergebnis aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	D.3.		72.007.113,12	78.941
4.	Sonstige betriebliche Erträge	E.2		2.713.584,39	640
5.	Materialaufwand				
a)	Hausbewirtschaftung	E.3	-57.697.368,45		-20.484
b)	Verkauf von Grundstücken		-61.102,90	-57.758.471,35	0
6.	Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			4.380.763,37	0
7.	Personalaufwand				
a)	Löhne und Gehälter	E.4	-5.492.947,76		-2.616
b)	Soziale Abgaben	E.4	-254.919,47	-5.747.867,23	-192
8.	Abschreibungen	E.5		-92.950,91	-123
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.6		-8.217.685,53	-3.926
10.	Erträge aus Beteiligungen			5.368,32	0
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	E.7		163.286,78	27
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	E.7		-14.355.576,23	-21.402
13.	Gewinn aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften			767.023,49	381
14.	Gewinne aus Erstkonsolidierungen			0,00	101
15.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			91.273.201,57	71.574
16.	Steuern vom Ertrag	E.8		-16.252.488,39	-11.344
17.	Konzern-Jahresergebnis			75.020.713,18	60.230
18.	Gewinne, die den Minderheitsanteilen zuzurechnen sind			-87.387,91	-134
19.	Gewinne, die den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnen sind			74.933.325,27	60.096
20.	Konzern-Gewinnvortrag			99.483.476,71	39.387
21.	Konzern-Bilanzgewinn			174.416.801,98	99.483
	Ergebnis je Aktie				
	Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EURO)	E.9.		0,98	1,46
	Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EURO)	E.9.		0,95	1,35

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	T€	Vorjahr: T€
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	91.273	71.574
Berichtigungen für		
Finanzaufwendungen	14.356	21.402
Finanzerträge	-163	-28
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	93	123
Gewinn (-) / Verlust (+) aus der Zeitwertbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-72.007	-78.941
Gewinn (-) / Verlust (+) aus Abgang von Anlagevermögen	-4.381	0
Gewinn (-) aus Unternehmenserwerben	0	-101
Gewinn (-) aus Unternehmensveräußerungen	-767	-381
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	2.228	361
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-34	-32
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-17.242	-5.958
Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	14.876	8.445
Gezahlte Zinsen (-)	-12.644	-7.114
Erhaltene Zinsen (+)	163	28
Erhaltene (+) / gezahlte (-) Steuern	-43	25
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	15.708	9.403
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien	34.586	0
Auszahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien	-132.082	-404.747
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und Sachanlagevermögen	-316	0
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten gemäß IFRS 5 abzgl. veräußerter liquider Mittel	6.660	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen abzgl. veräußerter liquider Mittel	0	249
Auszahlungen für den Erwerb von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel	-2	-38
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-91.154	-404.536
Tilgung von Darlehen bei Kreditinstituten	-27.945	-282.592
Einzahlungen in Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen bei Kreditinstituten	93.221	574.291
Einzahlungen in Zusammenhang mit der Aufnahme von Finanzierungsverbindlichkeiten	0	21.300
Tilgung von Finanzierungsverbindlichkeiten	-2.355	-1.831
Auszahlungen für Kosten der Kreditbeschaffung	-2.287	-13.445
Auszahlungen von Konzerndarlehen	-7.063	0
Abfindungszahlungen für Aktienoptionen	-2.779	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung abzgl. Transaktionskosten	-2.636	140.635
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	48.156	438.358
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-27.291	43.225
Davon Veränderung des zur Veräußerung vorgesehenen Finanzmittelfonds	78	423
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	47.672	4.024
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	20.459	47.672
davon nicht frei verfügbar	3.088	8.450
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (verfügbar)	17.371	39.222

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Gezeichnetes Kapital €	Rücklagen €	Gewinnvortrag €	Anteile Min- derheitsge- sellschafter €	Periodenergeb- nis €	Summe €
Stand 01.01.2014	24.089.626,00	12.288.286,43	21.586.185,95	332.433,44	17.801.280,99	76.097.812,81
Gewinnverwendung 2013	0,00	0,00	17.801.280,99	0,00	-17.801.280,99	0,00
Veränderung Aktienoptionspro- gramm	0,00	361.319,15	0,00	0,00	0,00	361.319,15
Barkapitalerhöhung	42.392.364,00	105.741.672,60	0,00	0,00	0,00	148.134.036,60
Kosten Barkapitalerhöhung	0,00	-8.675.639,76	0,00	0,00	0,00	-8.675.639,76
Sachkapitalerhöhung	3.628.368,00	8.708.084,60	0,00	0,00	0,00	12.336.452,60
Kapitalerhöhung aus Gesell- schaftsmitteln	3.011.036,00	-3.011.036,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalerhöhung aus Wandlun- gen Anleihe	703.858,00	1.613.277,00	0,00	0,00	0,00	2.317.135,00
Ausübung von Aktienoptionen	150.000,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	156.000,00
Zugang Minderheiten	0,00	3.001,96	0,00	509.984,37	0,00	512.986,33
Einziehung eigener Anteile	-8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8,00
Sonstiges Ergebnis des Ge- schäftsjahres	0,00	-3.904.725,59	0,00	-92,55	0,00	-3.904.818,14
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	134.144,61	60.096.009,77	60.230.154,38
Stand 31.12.2014	73.975.244,00	113.130.240,39	39.387.466,94	976.469,87	60.096.009,77	287.565.430,97
Stand 01.01.2015	73.975.244,00	113.130.240,39	39.387.466,94	976.469,87	60.096.009,77	287.565.430,97
Gewinnverwendung 2014	0,00	0,00	60.096.009,77	0,00	-60.096.009,77	0,00
Aufwand aus Aktienoptionspro- gramm	0,00	2.227.736,00	0,00	0,00	0,00	2.227.736,00
Abfindung von Aktienoptionen	0,00	-2.778.958,19	0,00	0,00	0,00	-2.778.958,19
Kapitalerhöhung aus Wandlun- gen Anleihe	5.393.279,00	11.541.711,00	0,00	0,00	0,00	16.934.990,00
Ausübung von Aktienoptionen	15.891,00	635,64	0,00	0,00	0,00	16.526,64
Sonstiges Ergebnis des Ge- schäftsjahres	0,00	662.784,31	0,00	0,00	0,00	662.784,31
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	87.387,91	74.933.325,11	75.020.713,02
Stand 31.12.2015	79.384.414,00	124.784.149,15	99.483.476,71	1.063.857,78	74.933.325,11	379.649.222,75

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	€	Vorj.: T€
Konzernjahresüberschuss	75.020.713,18	60.230
Sonstiges Ergebnis des Geschäftsjahres		
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-31.644,00	-30
Wertänderungen von Zinsswaps	819.079,33	-4.609
Steuern leistungsorientierte Pläne	5.009,25	5
Steuern Zinsswaps	-129.660,27	729
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres	75.683.497,49	56.325
davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	75.596.109,58	56.191
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	87.387,91	134
	75.683.497,49	56.325

WESTGRUND AG

Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2015

A. Allgemeine Angaben

1. Grundlagen

Die WESTGRUND Aktiengesellschaft ist die Muttergesellschaft des Westgrund-Konzerns. Der Sitz und die Geschäftsleitung der Gesellschaft befinden sich in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin / Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft werden an der Börse öffentlich gehandelt.

Die Geschäftstätigkeit des Westgrund-Konzerns umfasst sämtliche Geschäfte im Rahmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Abgedeckt wird die gesamte Wertschöpfungskette vom Ankauf der Immobilien über deren Entwicklung und Veredelung sowie deren Bewirtschaftung bis zur Veräußerung. Der Immobilienbestand des Westgrund-Konzerns wird aus rechtlichen und steuerlichen Gründen zum Großteil von Tochtergesellschaften der WESTGRUND AG gehalten.

Einziges wesentliches Berichtssegment ist das Segment „Immobilienbewirtschaftung“. Eine Segmentberichterstattung erfolgt deshalb nicht.

Die WESTGRUND AG hat ihren Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und Konzernanhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften, den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Hierbei wurden alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) berücksichtigt. Der Konzernabschluss steht damit im Einklang mit den IFRS. Die Voraussetzungen gemäß § 315a HGB für die Aufstellung des Konzernabschlusses nach den IFRS, wie sie von der EU verabschiedet sind, sind daher erfüllt. Zudem werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses alle Vorschriften nach deutschem Handelsrecht erfüllt, für die eine Anwendungspflicht besteht.

Der Konzernabschluss ist in EURO aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Jede wesentliche Postengruppe ist im Konzernabschluss gesondert dargestellt. Posten einer nicht ähnlichen Art oder Funktion werden gesondert erfasst, sofern sie nicht unwesentlich sind.

Sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Eine Erläuterung dieser Posten erfolgt im Anhang. In der Bilanz wird zwischen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten sowie lang- und kurzfristigem Fremdkapital unterschieden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte, Rückstellungen und Verbindlichkeiten angesehen,

die innerhalb eines Jahres fällig sind oder dessen Verkauf innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird.

Die Freigabe des Konzernabschlusses zur Veröffentlichung wurde durch den Vorstand am 22. März 2016 erteilt. Vorbehalte gegen die Veröffentlichung des vorliegenden Abschlusses bestehen nicht.

2. Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen, die zum 1. Januar 2015 wirksam geworden sind:

a) Im Jahr 2015 anzuwendende Neuerungen

Im Geschäftsjahr 2015 waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

- **IFRIC 21:** IFRIC 21 betrifft Unternehmen, die zur Zahlung von öffentlichen Abgaben, die nicht in den Anwendungsbereich des IAS 12 fallen, verpflichtet sind. Diese Interpretation stellt klar, wann und in welcher Höhe diese Abgaben zu erfassen sind, wobei der Eintritt des verpflichtenden Ereignisses ausschlaggebend ist.

Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2011-2013):

- **IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“:** Der Anwendungsbereich des IFRS 3 wird angepasst und schließt zukünftig – analog zu IFRS 11 – die Bilanzierung der Gründung aller Arten von gemeinsamen Vereinbarungen aus.
- **IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“** sieht für Portfolios von finanziellen Vermögenswerten und Schulden, die entsprechend gesteuert werden, auch eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert auf Nettobasis vor (Portfolioausnahme). Durch die Änderung wird klargestellt, dass von der Portfolioausnahme auch Verträge erfasst werden, die nach den Definitionskriterien in IAS 32 keine finanziellen Vermögenswerte oder Schulden (z.B. Commodities) darstellen. Entscheidend ist, ob die Verträge wie Finanzinstrumente qualifiziert und entsprechend den Regelungen in IFRS 9 bzw. IAS 39 bilanziert werden.
- **IAS 40 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“:** Durch die Änderung des IASB wird hervor gehoben, dass die Regelungen in IFRS 3 und in IAS 40 gleichwertig nebeneinander stehen und sich nicht gegenseitig ausschließen. Die Frage, ob der Erwerb einer bzw. mehrerer Immobilien als Erwerb eines einzelnen Vermögenswertes, einer Gruppe von Vermögenswerten oder eines eigenständigen Geschäftsbetriebes (business) gemäß IFRS 3 zu bilanzieren ist, hat anhand der Kriterien in IFRS 3 zu erfolgen. Losgelöst davon ist anhand der Kriterien in IAS 40 zu entscheiden, ob es sich bei den erworbenen Immobilien um eine selbstgenutzte Immobilie oder um eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie handelt.

Im Geschäftsjahr 2015 haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns aus den oben genannten Änderungen ergeben.

b) In 2015 veröffentlichte aber noch nicht anzuwendende Neuerungen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden die folgenden, bereits verabschiedeten Standards und Auslegungen noch nicht angewendet. Eine Anwendung erfolgt, sobald sie in Kraft getreten sind und eine Übernahme durch die Europäische Kommission erfolgt ist:

Bei folgenden Änderungen ist das EU-Endorsement erfolgt:

- IAS 1 „*Angabeninitiative*“: Gemäß den Änderungen zu IAS 1 soll zukünftig ein stärkerer Fokus auf den Grundsatz der Wesentlichkeit erfolgen und bei der Erstellung des Anhangs wird es eine größere Flexibilität bei der Reihenfolge der Angaben geben. Zudem werden die bisherigen Vorgaben in Bezug auf die Identifizierung bedeutender Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden als Bestandteil der Anhangangaben aufgehoben und weitere Vorgaben zur Mindestgliederung in der Bilanz gemacht. Die Übernahme durch die Europäische Kommission ist erfolgt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.
- IAS 16 und IAS 38 „*Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethode*“: Die Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ beinhalten Leitlinien, welche Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten verwendet werden können. Danach ist die umsatzbasierte Methode keine zulässige Abschreibungsmethode gem. IAS 16 und IAS 38. Denn diese Methode bildet nicht das Verbrauchsmuster des künftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts, sondern lediglich das Muster der Generierung des erwarteten künftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts ab. In wenigen bestimmten Fällen, wie z.B. in der Filmbranche bei erworbenen Filmrechten, könnten Umsatzerlöse für die Bestimmung des erwarteten Verbrauchsmusters des künftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts zugrunde gelegt werden, sofern die Anwendung dieser Methode zu demselben Ergebnis wie die Anwendung einer leistungsabhängigen Methode führt. Die Änderungen sind prospektiv für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.
- IFRS 11 „*Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten*“: Die Änderungen an IFRS 11 beinhalten zusätzliche Leitlinien, die klarstellen, dass ein Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ darstellt, nach den Vorschriften von IFRS 3 (d. h. nach der Erwerbsmethode) und anderer relevanter Standards zu bilanzieren ist. Die Änderungen treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.
- IAS 19 „*Leistungsorientierte Pläne - Arbeitnehmerbeiträge*“: Die Änderungen an IAS 19 stellen klar, wie Arbeitnehmerbeiträge oder Beiträge Dritter zu leistungsorientierten Plänen zu bilanzieren sind. Dabei ist die Bilanzierung davon abhängig, ob die Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre abhängen oder nicht. Ist die Höhe der Beiträge unabhängig von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre, wenn bspw. das Lebensalter ein entscheidendes Merkmal für die Beitragshöhe ist, besteht ein Wahlrecht, die Beiträge als Reduzierung des Dienstzeitaufwands in der Periode zu erfassen, in der die entsprechende Dienstzeit erbracht wird, oder mithilfe des Anwartschaftsbarwertverfahrens auf die Dienstzeit des Arbeitnehmers zu verteilen. Sofern die

Höhe der Beiträge von der Anzahl der Dienstjahre abhängig ist, müssen die Beträge den Dienstleistungsperioden mithilfe des Anwartschaftsbarwertverfahrens zugerechnet werden. Die Änderungen treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen.

Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2010-2012):

- IFRS 2 „*Anteilsbasierte Vergütungen*“: Die Änderung betrifft eine Klarstellung zu den Definitionen „Ausübungsbedingungen“ und „Marktbedingungen“ und fügt darüber hinaus eigenständige Definitionen für „Leistungsbedingungen“ und „Dienstbedingungen“ hinzu. Leistungsabhängige Bedingungen müssen durch den Mitarbeiter beeinflussbare Größen sein, wie z. B. Umsatz, EBIT oder Aktienkurs des eigenen Unternehmens. Dienstbedingungen zeichnen sich dadurch aus, dass diese ausschließlich an eine bestimmte Verweildauer im Unternehmen geknüpft sind. Die Abgrenzung der einzelnen Ausübungsbedingungen nach Dienstbedingungen, marktbezogenen und sonstigen Leistungsbedingungen hat Auswirkungen auf die Bewertung einer anteilsbasierten Vergütung.
- IFRS 3 „*Unternehmenszusammenschlüsse*“: Bedingte Gegenleistungen, die als Vermögenswert oder Schuld klassifiziert werden, sind zu jedem Berichtsstichtag zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Diese Folgebewertung ist unabhängig davon, ob es sich bei der Gegenleistung um ein Finanzinstrument im Sinne des IFRS 9 bzw. IAS 39 oder einen nicht finanziellen Vermögenswert bzw. eine nicht finanzielle Schuld handelt.
- IFRS 8 „*Geschäftssegmente*“: Ein Unternehmen hat bei der Zusammenfassung von Geschäftssegmenten zu einem berichtspflichtigen Segment offenzulegen, anhand welcher Ermessensentscheidung das Management die Segmentierung vorgenommen hat. In diesem Zusammenhang ist auch eine Kurzbeschreibung der einzelnen zusammengefassten Segmente gefordert. Zudem muss eine Überleitung der Summe der zu berichtenden Vermögenswerte auf das Gesamtvermögen des Unternehmens nur dann erfolgen, wenn die Vermögenswerte des Segments auch für interne Zwecke dem Management gemeldet werden.
- IFRS 13 „*Bemessung des beizulegenden Zeitwerts*“: Bei kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten kann auch weiterhin auf die Abzinsung verzichtet werden, solange die Auswirkungen hieraus nicht wesentlich sind. Trotz der Abschaffung der Erleichterungsvorschrift für kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten im Rahmen der Einführung des IFRS 13, findet für die Beurteilung das allgemeine Wesentlichkeitskriterium des IAS 8 Anwendung, so dass auf eine Diskontierung bei unwesentlichen Zinseffekten verzichtet werden kann.
- IAS 38 „*Immaterielle Vermögenswerte*“: Bei der Neubewertung eines Vermögenswerts wird die Änderung des Bruttowerts nach derselben Methode wie die Nettobuchwertänderung ermittelt. Die kumulierten Abschreibungen ergeben sich als Differenz zwischen Brutto- und Nettobuchwert.
- IAS 24 „*Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen*“: Durch die Änderung wird der Kreis der nahe stehenden Personen um solche erweitert, die Managementdienstleistungen für das berichtende Unternehmen oder das Mutterunternehmen erbringen. Diese Personen gelten auch dann als nahe stehende Personen, wenn sonst keine weiteren rechtlichen oder persönlichen Beziehungen zum berichtenden Unternehmen bestehen.

Die Änderungen des jährlichen Verbesserungszyklus 2010 – 2012 sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen.

Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2012-2014):

- IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“: Die Änderung sieht eine Aufnahme gesonderter Leitlinien in IFRS 5 für Fälle vor, in denen ein Unternehmen einen Vermögenswert aus der Kategorie „zur Veräußerung gehalten“ in die Kategorie „zu Ausschüttungszwecken gehalten“ umklassifiziert oder umgekehrt. Ferner werden Leitlinien für Fälle eingeführt, in denen die Bilanzierung als „zu Ausschüttungszwecken gehalten“ beendet wird.
- IFRS 7 „Finanzinstrumente“: Es wird klargestellt, unter welchen Voraussetzungen die Verwaltung eines übertragenen Finanzinstruments ein fortgesetztes Engagement darstellt und daher angabepflichtig ist. Darüber hinaus sind die Angaben zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden nicht verpflichtend in allen Zwischenberichten nach IAS 34 aufzunehmen.
- IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“: Die Änderungen an IAS 19 betreffen die Ermittlung des Abzinsungssatzes. Durch die geplanten Änderungen sollen hochwertige Unternehmensanleihen, die bei der Ermittlung des Abzinsungssatzes für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses verwendet werden, die gleiche Währung aufweisen wie die zu leistenden Zahlungen.
- IAS 34 „Zwischenberichterstattung“: Angaben und Informationen, die entgegen IAS 34 nicht im Zwischenabschluss selbst, sondern an anderer Stelle im Geschäftsbericht aufgeführt werden, sollen durch einen Querverweis im Zwischenabschluss kenntlich gemacht werden.

Die Änderungen des jährlichen Verbesserungszyklus 2012 – 2014 sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

Bei folgenden Änderungen ist das EU-Endorsement noch nicht erfolgt:

- IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“: Mit dem neuen IFRS 15 werden die bisherigen Standards und Interpretationen, die bislang Regelungen zur Umsatzrealisierung enthielten, zusammengeführt. IFRS 15 ist branchenübergreifend auf sämtliche Umsatztransaktionen anzuwenden und enthält ein prinzipienorientiertes fünfstufiges Modell: Identifizierung des Vertrags mit dem Kunden, Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtungen in dem Vertrag, Bestimmung des Transaktionspreises, Verteilung des Transaktionspreises auf die Leistungsverpflichtungen des Vertrags, Erlöserfassung bei Erfüllung der Leistungsverpflichtungen durch das Unternehmen. Künftig erfolgt die Umsatzrealisierung bei Übergang der Kontrolle an den Gütern oder Dienstleistungen auf den Kunden. Die Übertragung von Chancen und Risiken stellt nur noch einen Indikator dar. Darüber hinaus sind explizite Regelungen zu Mehrkomponentengeschäften in IFRS 15 enthalten. Ferner gibt es neue Leitlinien dazu, ob Erlöse zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen Zeitraum hinweg zu erfassen sind. Für variable Erlöse werden neue Erlösschwellen eingeführt.

Nach Inkrafttreten von IFRS 15 werden IAS 11 *Fertigungsaufträge* und IAS 18 *Umsatzerlöse* sowie die Interpretationen IFRIC 13 *Kundenbindungsprogramme*, IFRIC 15 *Verträge über die Errichtung von Immobilien*, IFRIC 18 *Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden* und SIC 31 *Umsatzerlöse - Tausch von Werbedienstleistungen* ihre Gültigkeit verlieren. Die neuen

Regelungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, anzuwenden.

- IFRS 9 „*Finanzinstrumente*“: Der neue IFRS 9 enthält nunmehr auch Vorschriften zur Wertminderung von Finanzinstrumenten sowie zu einer neuen Bewertungskategorie für ergebnisneutrale Fair Value-Bewertung (FVOCI). Die Regelungen hierzu stellen künftig auf erwartete Ausfälle ab (expected loss model). Nach diesem zweistufigen Modell werden ab Erstantritt grundsätzlich 12-Monats-Verlusterwartungen erfasst. Bei wesentlicher Kreditrisikoverschlechterung ist ab diesem Zeitpunkt auf die Erfassung von erwarteten Gesamtverlusten überzugehen. Künftig ist zusätzlich eine dritte Bewertungskategorie für eine ergebnisneutrale Fair Value-Bewertung für bestimmte Fremdkapitalinstrumente der Aktivseite vorgesehen (finanzielle Vermögenswerte, die verpflichtend zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung der Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden, FVOCI). Bedingungen für eine FVOCI-Einstufung sind, dass (a) die betreffenden Instrumente das Cashflow-Kriterium erfüllen, das identisch auch für die amortised cost-Bewertungskategorie erfüllt sein muss, und (b) das zugrunde liegende Geschäftsmodell sowohl Halten als auch Verkaufen vorsieht. Der Zeitpunkt der erstmaligen verpflichtenden Anwendung ist - vorbehaltlich EU-Endorsement - auf den 1. Januar 2018 festgelegt. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden derzeit geprüft, wobei eine frühzeitige Anwendung im Konzern nicht geplant ist.
- IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 „*Investmentgesellschaften*“: Die Änderungen dienen zur Klärung von Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht nach IFRS 10.4, wenn das Mutterunternehmen eine Investmentgesellschaft ist. Die neuen Regelungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, anzuwenden.
- IFRS 10 und IAS 28 „*Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture*“: Dieser Änderungsstandard sollte die Erfassung von Ergebniseffekten aus Transaktionen zwischen einem Investor und seinem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen klarstellen. Die Erfassung der Ergebniseffekte sollte künftig davon abhängig sein, ob ein Geschäftsbetrieb übertragen wird oder nicht. Ursprünglich war vorgesehen, dass die Klarstellungen erstmals für Geschäftsjahre gelten, die nach dem 31. Dezember 2015 beginnen. Das IASB schlägt nunmehr vor (ED/2015/7), diesen Erstanwendungszeitpunkt (1. Januar 2016) auf unbestimmte Zeit zu verschieben. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Anwendung soll jedoch erhalten bleiben. Hintergrund für die vorgeschlagene Verschiebung des verpflichtenden Erstanwendungszeitpunkts auf unbestimmte Zeit ist, dass sich das IASB im Rahmen des Forschungsprojekts zur Equity-Methode nochmals mit derartigen Transaktionen befassen möchte. Die Übernahme durch die EU wurde ebenfalls verschoben.
- IFRS 14 „*Regulatorischer Abgrenzungsposten*“: Der Interimsstandard IFRS 14 bietet Bilanzierungsmöglichkeiten für preisregulierte Geschäftsvorfälle für IFRS-Erstanwender. Aufgrund des äußerst limitierten Anwenderkreises wird die Europäische Kommission eine Übernahme in die EU nicht vorschlagen.
- IFRS 16 „*Leasingverhältnisse*“: Der Standard regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss von Unternehmen, die

nach IFRS bilanzieren. Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt 12 Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert (jeweils Wahlrecht). Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen (finance bzw. operate lease). Das Bilanzierungsmodell von IFRS 16 unterscheidet sich hierbei nicht wesentlich von dem in IAS 17 Leasingverhältnisse. IFRS 16 wurde im Januar 2016 veröffentlicht und ist erstmals auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, verpflichtend anzuwenden.

Die Anwendung dieser neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen kann in den kommenden Konzernabschlüssen teilweise zu zusätzlichen Angabepflichten führen. Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns werden sich durch die Änderungen voraussichtlich nicht ergeben.

B. Konsolidierungsgrundsätze, Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

a) Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Westgrund AG und ihrer einbezogenen Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2015. Zum Kalenderjahr abweichende Geschäftsjahre liegen im Konzern nicht vor.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Als Beherrschung wird dabei die Möglichkeit verstanden, die Geschäfts- und Finanzpolitik des Tochterunternehmens zu bestimmen, um aus dessen geschäftlicher Tätigkeit Nutzen zu ziehen.

Von einer Beherrschung ist grundsätzlich auszugehen, wenn die Westgrund AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte an einem anderen Unternehmen hält.

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

b) Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 wurden neben der WESTGRUND AG 30 Tochterunternehmen einbezogen. Der Konsolidierungskreis mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen stellt sich zum 31. Dezember 2015 wie folgt dar:

1	Westconcept GmbH, Berlin	100%	
2	IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Berlin	100%	
3	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
4	HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
5	HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
6	Westgrund Immobilien GmbH (vormals: Westgrund Immobilien GmbH & Co. KG), Berlin	100%	
7	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin	100%	
8	Westgrund Immobilien II. GmbH (vormals: Westgrund Immobilien II. GmbH & Co. KG), Berlin	100%	
9	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin	100%	
10	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin	100%	
11	Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	89,2%	Mittelbare Beteiligung
12	Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin	94,6%	Mittelbare Beteiligung
13	WESTGRUND Immobilien IV. GmbH, Berlin	100%	
14	WESTGRUND Immobilien V. GmbH, Berlin	94,0%	
15	WESTGRUND Immobilien VI. GmbH, Berlin	100%	
16	Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen am Rhein	99,7 %	4,9% als mittelbare Beteiligung
17	TREUHAUS Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen am Rhein	100 %	Mittelbare Beteiligung
18	WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen am Rhein	99,7 %	Mittelbare Beteiligung
19	Liaen Lorentzen Partners AG, Zug/Schweiz	94,0 %	
20	Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin	100%	
21	Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin	100%	
22	Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin	100%	
23	Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin	100%	
24	Westgrund VII. GmbH, Berlin	100%	
25	Westgrund I. Halle GmbH, Berlin	94,9%	
26	Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
27	Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
28	Westgrund VIII. GmbH, Berlin	100%	
29	Westgrund IX. GmbH, Berlin	100%	
30	Xammit GmbH, Berlin	100%	

Die Gesellschaft Nummer 30 wurde in 2015 als Vorratsgesellschaft zu einem Kaufpreis von TEUR 26 erworben. Aus der Erstkonsolidierung ergab sich ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 6, welcher sofort erfolgswirksam erfasst wurden.

Weitere Anteilskäufe oder Neugründungen haben im Geschäftsjahr 2015 nicht stattgefunden.

Die WAG Görlitz GmbH sowie die WAG Neubrandenburg GmbH, beide Berlin, wurden im Geschäftsjahr 2015 planmäßig veräußert. Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 wurden die Gesellschaften jeweils gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und mit diesen in Verbindung stehenden Schulden ausgewiesen. Die Veräußerung der Gesellschaften hat in Höhe des Gewinns von TEUR 767 zum Konzern-Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2015 beigetragen.

Die Tochtergesellschaften mit den Nummern 25 bis 27 wurden im Juni 2014 im Wege der Sachkapitalerhöhung in die WESTGRUND AG eingelegt. Der Kaufpreis für 94,9 % der Geschäftsanteile an der Westgrund I. Halle GmbH (vormals: Brilliant 2000 GmbH), welche jeweils zu 100% an der Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH (vormals: Brillant 1816. GmbH) und der Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG (vormals: Brillant 1816. GmbH & Co. Immobilienverwaltung KG) beteiligt ist, betrug EUR 9.433.060 und wurde vollständig durch die Ausgabe von 2.774.429 neuen Aktien der WESTGRUND AG zu einem Kurs von EUR 3,40 geleistet. Die Westgrund I. Halle GmbH einschließlich deren Tochtergesellschaften verfügten zum Zeitpunkt der Eintragung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister am 12. Juni 2014 (Übertragungstichtag) konsolidiert über folgende Vermögenswerte und Schulden:

	Zeitwert TEUR	Buchwert TEUR
Immobilien	29.420	25.840
Unfertige Leistungen	262	262
Liquide Mittel	7	7
Sonstige Vermögenswerte	209	209
Latente Steuerverbindlichkeiten	923	923
Bankverbindlichkeiten	18.486	18.486
Erhaltene Anzahlungen	403	403
Sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)	28	28
Anteile anderer Gesellschafter	512	
Nettovermögen	9.546	

Die Kaufpreisallokation zum Zwecke der Erstkonsolidierung wurde auf der Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Erkenntnisse und vorhandenen Informationen durchgeführt. Der Zeitwert der Immobilien wurde auf der Grundlage des Bewertungsgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Aus der Erstkonsolidierung resultiert ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 101, welcher sofort erfolgswirksam vereinnahmt und in der Gewinn- und Verlustrechnung als separate Position ausgewiesen wird. Das Pro-Forma-Ergebnis für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 12. Juni 2014 betrug TEUR -396.

Die 75% - Beteiligung an der Cologne Real Estate GmbH, Berlin, einschließlich der beiden durch die Cologne Real Estate gehaltenen 20%-Beteiligungen wurde im Januar 2014 für TEUR 1 zuzüglich der Vereinbarung eines Besserungsscheins bis maximal TEUR 150 veräußert. Aus der Entkonsolidierung im Januar 2014 ergab sich ein positiver Konzernergebniseffekt von ca. TEUR 246. Die Cologne Real Estate GmbH hat im Geschäftsjahr 2014 mit einem Verlust von TEUR 0 zum Konzernergebnis beigetragen.

c) Konsolidierungsmethoden

Alle Tochtergesellschaften unter den Nummern 1 bis 30 werden in den Konzernabschluss im Rahmen einer Vollkonsolidierung einbezogen.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß IFRS 3 nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Verbleibende Unterschiedsbeträge werden nach der Zuordnung von stillen Reserven und stillen Lasten als Geschäfts- oder Firmenwert behandelt. Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens die übertragene Gesamtgegenleistung, wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei der Schuldenkonsolidierung werden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten miteinander aufgerechnet. Restbeträge verbleiben nicht. Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls miteinander aufgerechnet.

Minderheitenanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Reinvermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Der auf die Minderheitenanteile entfallende Anteil am Konzernergebnis wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gesondert ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzern-Bilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Verluste eines Tochterunternehmens werden den Minderheiten auch dann zugeordnet, wenn dies zu einem negativen Saldo führt. Minderheitenanteile an Personengesellschaften werden aufgrund der vorhandenen Kündigungsmöglichkeiten nach den Vorgaben des IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen.

d) Währungsumrechnung

Die Posten des Konzernabschlusses werden in der funktionalen Währung des Konzerns bewertet, die der Währung des wirtschaftlichen Umfeldes, in dem das Unternehmen operiert, entspricht. Die Berichtswährung des Konzernabschlusses ist der EURO, der die funktionale Währung des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen darstellt.

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Bilanzstichtag in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen und aus Umrechnungen von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Fremdwährung zu Stichtagskursen resultieren, werden erfolgswirksam erfasst.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte liegen ausschließlich mit begrenzter Nutzungsdauer vor und werden nach IAS 38 zu Anschaffungskosten bilanziert und über die Nutzungsdauer (i.d.R. drei Jahre) planmäßig linear abgeschrieben. Selbst geschaffene immaterielle Vermögenswerte liegen nicht vor.

2. Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs bemessen sich gemäß den zum Tauschzeitpunkt beizulegenden Zeitwerten der hingegebenen Vermögenswerte, emittierten Eigenkapitalinstrumente und eingegangenen oder übernommenen Schulden zuzüglich der dem Unternehmenserwerb direkt zurechenbaren Kosten. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene identifizierbare Vermögenswerte und übernommene Schulden und Eventualschulden werden zunächst mit den jeweiligen beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt angesetzt, ungeachtet des Umfangs etwaiger Minderheitsbeteiligungen.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses über den Anteil des Konzerns an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens bemessen. Liegen die Anschaffungskosten unter dem beizulegenden Zeitwert des Reinvermögens des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach einer nochmaligen Beurteilung im Sinne des IFRS 3.36 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Eine planmäßige Abschreibung eines bilanzierten Geschäfts- oder Firmenwertes erfolgt nicht. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die von den Synergieeffekten aus dem Unternehmenszusammenschluss profitieren sollen. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des erworbenen Unternehmens diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden.

Die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts wird mindestens einmal jährlich überprüft. Ein Werthaltigkeitstest wird auch dann durchgeführt, wenn Ereignisse oder Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert gemindert sein könnte. Die Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrags der Zahlungsmittel generierenden Einheit (oder der Gruppe von Zahlungsmittel generierenden Einheiten) bestimmt, der/denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheit (oder der Gruppe von Zahlungsmittel generierenden Einheiten) den Buchwert der Zahlungsmittel generierenden Einheit (oder der Gruppe von Zahlungsmittel generierenden Einheiten), der/denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf nicht in den nachfolgenden Berichtsperioden aufgeholt werden.

3. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" wird der Immobilienbestand des Konzerns ausgewiesen, der zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten wird und der nicht für die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen, für Verwaltungszwecke oder für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit genutzt wird (IAS 40.5). Ganz überwiegend handelt es sich um Wohnimmobilien, in geringerem Umfang werden Gewerbeimmobilien vermietet. Die Immobilien werden ausschließlich an Dritte vermietet.

"Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" werden bei Zugang mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Immobilien mit dem beizulegenden Wert (IAS 40.33) bewertet, wobei der Grundsatz der zeitlichen und sachlichen Stetigkeit beachtet wird. Die Bewertung zu Marktwerten weicht vom deutschen Handelsrecht ab. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Werte der "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Das Gleiche gilt für Gewinne oder Verluste, die aufgrund einer Umgliederung von Immobilien des Vorratsvermögens zu den "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" resultieren (IAS 40.63).

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

4. Sachanlagen

Sachanlagen werden nach IAS 16 zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und, soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, über die voraussichtliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben. Fremdkapitalkosten werden ohne Rücksicht auf die Verwendung des Fremdkapitals in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind, da qualifizierte Vermögenswerte nicht hergestellt werden. Folgende Nutzungsdauern werden angesetzt:

	ND in Jahren
Außenanlagen	10 – 18
Technische Anlagen und Maschinen	10 – 18
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 20

5. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Anteil an einem Gemeinschaftsunternehmen darstellt.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich der nach dem Erwerb eingetretenen Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst. Der mit dem assoziierten Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des assoziierten Unternehmens. Unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens ausgewiesene Änderungen werden vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und ggf. in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen eliminiert.

Der Anteil am Gewinn eines assoziierten Unternehmens wird in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Hierbei handelt es sich um den den Anteilseignern des assoziierten Unternehmens zurechenbaren Gewinn nach Steuern und Minderheitenanteilen.

Die Abschlüsse der assoziierten Unternehmen werden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Soweit erforderlich werden Anpassungen an konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an assoziierten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert sein könnte. Ist dies der Fall, so wird die Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag und dem Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst.

6. Leasingtransaktionen

Das wirtschaftliche Eigentum an beweglichen und unbeweglichen Leasinggegenständen wird demjenigen Vertragspartner in einem Leasingverhältnis zugerechnet, der die wesentlichen Chancen und Risiken trägt, die mit dem Leasinggegenstand verbunden sind. Trägt der Leasinggeber die wesentlichen Chancen und Risiken (Operating Lease), wird der Leasinggegenstand vom Leasinggeber in der Bilanz angesetzt. Trägt der Leasingnehmer die wesentlichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind (Finance Lease), so hat der Leasingnehmer den Leasinggegenstand in der Bilanz anzusetzen.

Bei einem Finance Lease wird der Leasinggegenstand beim Leasingnehmer im Zugangszeitpunkt mit seinem beizulegenden Zeitwert oder dem niedrigeren Barwert der künftigen Mindestleasingzahlungen bewertet und – sofern abnutzbar - über die geschätzte Nutzungsdauer oder die kürzere Vertragslaufzeit abgeschrieben. Restwertänderungen des Leasinggegenstandes sind dabei zu berücksichtigen. Der Leasingnehmer setzt im Zugangszeitpunkt zugleich eine Leasingverbindlichkeit an, die in ihrer Höhe dem Buchwert des Leasinggegenstandes entspricht. Die Leasingverbindlichkeit wird in den Folgeperioden nach der Effektivzinsmethode getilgt und fortgeschrieben. Der Leasinggeber in einem Finance Lease setzt eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingverhältnis an. Die Leasingerträge werden in Tilgungen der Leasingforderung und Finanzerträge aufgeteilt. Die Forderung aus dem Leasingverhältnis wird nach der Effektivzinsmethode getilgt und fortgeschrieben. Restwertänderungen des Leasinggegenstandes sind dabei zu berücksichtigen.

7. Noch nicht abgerechnete Leistungen

Unter den noch nicht abgerechneten Leistungen werden die umlagefähigen Betriebskosten von vermieteten Immobilienbeständen ausgewiesen, welche durch die Unternehmen des Westgrund-Konzerns vorausgezahlt wurden. Die Betriebskostenabrechnung ist im Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung bzw. Kon-

zernabschlusserstellung regelmäßig noch nicht erfolgt, so dass diese noch nicht abgerechneten Vorauszahlungen als unfertige Leistungen aktiviert werden. Mit der Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern, welche regelmäßig im folgenden Geschäftsjahr erfolgt, werden die unfertigen Leistungen über die Bestandsveränderung entsprechend vermindert. Im Zeitpunkt des Zugangs erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung eventuell vorhandener Wertminderungen gemäß IAS 2.9.

8. Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden die in der Bearbeitung befindlichen Projekte ausgewiesen, welche aufgrund des erreichten Projektentwicklungsstandes einen mit hinreichender Sicherheit bewertbaren Vermögenswert darstellen. Die unfertigen Leistungen werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten. Kosten, die bei der Bilanzierung angesetzt sind, umfassen die den Projekten direkt zurechenbaren Projekteinzelnkosten sowie angemessene Teile der allgemeinen Verwaltungskosten.

9. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Die „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ werden bei der erstmaligen Bilanzierung mit den bis zum Bilanzstichtag angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt gemäß IAS 2.9 zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung eines eventuell vorhandenen niedrigeren voraussichtlichen Nettoverkaufserlöses (geschätzter Verkaufspreis abzüglich noch anfallender Kosten).

10. Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden im Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. In den Folgeperioden werden die finanziellen Vermögenswerte je nach Kategorie, der sie angehören, entweder mit ihrem beizulegenden Zeitwert oder mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Kategorisierung erfolgt beim erstmaligen Ansatz. Sofern im Anhang kein gesonderter Marktwert angegeben wird, entspricht der Marktwert dem Buchwert.

Folgende Kategorien sind zu unterscheiden:

- Zu Handelszwecken gehaltene Vermögenswerte werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derartige Vermögenswerte existieren im Westgrund-Konzern nicht.
- Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (Held to Maturity) werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Wesentliche derartige Vermögenswerte existieren im Westgrund-Konzern nicht.

- Kredite und Forderungen, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, werden grundsätzlich mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Dazu gehören insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen und sonstige Vermögenswerte, die nicht Steuerforderungen sind.
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hierbei handelt es sich um Schuldtitel, die für einen bestimmten Zeitraum gehalten werden sollen und die als Reaktion auf einen Liquiditätsbedarf verkauft werden können. Hierunter werden die liquiden Mittel kategorisiert.
- Leasingverträge, bei denen der Konzern Leasinggeber ist und aufgrund eines Finanzierungsleasings eine Leasingforderung besteht, werden entsprechend IAS 39.2 nicht als Finanzinstrument klassifiziert. Lediglich in Bezug auf die Ausbuchung und Wertminderung findet IAS 39 Anwendung.

Marktübliche Käufe von finanziellen Vermögenswerten werden generell zum Erfüllungstag bilanziert, d.h. am Tag der Lieferung. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt zugleich die Erfassung der aus dem Erwerb resultierenden Verbindlichkeit.

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Die Gesellschaft hat ihre vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auf Dritte übertragen.

An jedem Berichtsstichtag wird ermittelt, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten gilt nur dann als wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintreten, objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen und dieser Schadensfall eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte hat, die sich verlässlich schätzen lässt. Hinweise auf eine Wertminderung können dann gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass der Schuldner oder eine Gruppe von Schuldnern erhebliche finanzielle Schwierigkeiten hat, wenn Zins- oder Tilgungszahlungen ausbleiben oder nur mit Verzug geleistet werden, wenn die Insolvenz eines Schuldners oder ein sonstiges Sanierungsverfahren wahrscheinlich erscheinen oder wenn beobachtbare Daten auf eine messbare Verringerung der erwarteten künftigen Cashflows hinweisen, wie Änderungen der Rückstände oder der wirtschaftlichen Bedingungen, die mit Ausfällen korrelieren.

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich bei finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst. Erhöht oder verringert sich die Höhe eines geschätzten Wertminderungsaufwands in einer der folgenden Berichtsperioden

aufgrund eines Ereignisses, das nach der Erfassung der Wertminderung eintrat, wird der früher erfasste Wertminderungsaufwand durch Anpassung des Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erhöht oder verringert.

Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung bei erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten, wird der kumulierte Verlust – der sich als der Unterschiedsbetrag aus den Anschaffungskosten und dem derzeitigen beizulegenden Zeitwert abzüglich eines etwaigen früher erfolgswirksam verbuchten Wertminderungsaufwands aus diesen Vermögenswert ergibt – aus dem sonstigen (ergebnisneutralen) Ergebnis entfernt und erfolgswirksam erfasst. Wertberichtigungen für Eigenkapitalinstrumente werden nicht erfolgswirksam rückgängig gemacht; ein späterer Anstieg des beizulegenden Zeitwertes wird im sonstigen (erfolgsneutralen) Ergebnis erfasst.

Der Konzern schließt Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten ab. Insbesondere neue Mietverträge werden nur nach laufender Bonitätsprüfung des Mieters abgeschlossen. Zudem werden die Mietforderungsbestände fortlaufend überwacht. Entsprechend gering ist die Wahrscheinlichkeit, dass hohe Mietforderungen gegen einzelne Mieter entstehen können, die sich als nicht werthaltig erweisen. Zudem werden die Forderungsausfallrisiken durch die Vereinbarung von Sicherheiten reduziert.

11. Latente Steuern

Latente Steuern werden nach IAS 12 für alle zeitlich begrenzten Bilanzierungs- und Bewertungsdifferenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der IFRS-Konzernbilanz gebildet. Zusätzlich sind aktive latente Steuern auf Vorteile aus noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen zu aktivieren, sofern ein zukünftiges zu versteuerndes Einkommen zur Nutzung der Verlustvorträge mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

Der Buchwert der latenten Ertragsteueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Für die Steuerabgrenzung werden – unter Beachtung des lokalen Steuersatzes des betroffenen Konzernunternehmens – die bei der Auflösung der zeitlich begrenzten Bilanzierungs- und Bewertungsdifferenzen erwarteten künftigen Steuersätze angewendet. Dabei werden die Steuergesetze und Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen werden berücksichtigt, sofern am Bilanzstichtag die materiellen Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens vollständig erfüllt sind. Der Steuersatz des Mutterunternehmens, der Westgrund AG, beträgt 30,2 % (Vorjahr: 30,2 %).

Veränderungen der latenten Steuern werden erfolgswirksam erfasst, soweit die ursprüngliche Transaktion erfolgswirksam verbucht wurde. Im Falle einer erfolgsneutralen Verrechnung der Auswirkungen einer Transaktion mit dem Eigenkapital werden auch die latenten Steuern erfolgsneutral über das Eigenkapital angepasst.

12. Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn für das Unternehmen eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und dies voraussichtlich zu zukünftigen Nettoszahlungsabflüssen führen wird. Dabei wird jeweils der Betrag angesetzt, der sich auf Grund der bestmöglichen Schätzung des Ressourcenabflusses zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung am Bilanzstichtag als der wahrscheinlichste ergibt. Eine Bilanzierung wurde gemäß IAS 37 nur dann vorgenommen, sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit mindestens 50 % beträgt. Geldleistungsverpflichtungen, für die keine Zinsen zu zahlen sind, werden mit ihrem Barwert angesetzt.

13. Pensionsverpflichtungen

Es wird eine Verpflichtung aus einer direkten Pensionszusage, welche bereits in der Auszahlungsphase ist, angesetzt. Weitere Verpflichtungen bestehen nicht. Die Höhe der aus dem leistungsorientierten Plan resultierenden Verpflichtung wird unter Anwendung der Methode der laufenden Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Im Übrigen wird auf Abschnitt D. 16 dieses Anhangs verwiesen.

14. Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IAS 39 können als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designed wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert werden. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Sämtliche finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet; im Fall von Darlehen umfasst der beizulegende Zeitwert auch die direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten, Kontokorrentkredite, Darlehen und derivative Finanzinstrumente.

Die Folgebewertung von finanziellen Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Verbindlichkeiten sowie andere finanzielle Verbindlichkeiten, die bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert werden. Finanzielle Verbindlichkeiten werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft erworben werden.
- Darlehen
Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden sowie im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühren oder Kosten berechnet, die einen

integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und mit dem Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Derivative Finanzinstrumente

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps), um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeiten, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Sämtliche vom Konzern abgeschlossene Zinsswaps weisen langfristige Laufzeiten auf.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die als nicht effektives Sicherungsinstrument im Sinne des IAS 39 eingestuft sind, werden sofort erfolgswirksam unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ bzw. „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ erfasst. Sofern die Finanzinstrumente als effektives Sicherungsinstrument im Sinne des IAS 39 eingestuft sind, werden Gewinne und Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes als sonstiges Ergebnis innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Der beizulegende Zeitwert der Swapkontrakte wird unter Bezugnahme auf aktuelle relevante Marktparameter ermittelt. Eine Ausbuchung erfolgt, sofern die vertraglichen Rechte auslaufen oder der Konzern die Rechte aus den derivativen Finanzinstrumenten überträgt.

Leasingverbindlichkeiten

Leasingverträge, bei denen der Konzern Leasingnehmer ist und aufgrund eines Finanzierungsleasings eine Leasingverbindlichkeit besteht, werden entsprechend IAS 39.2 nicht als Finanzinstrument klassifiziert. Lediglich in Bezug auf die Ausbuchung findet IAS 39 Anwendung.

15. Erhaltene Anzahlungen

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf umlagefähige Betriebskosten bis zur Anfertigung der Betriebskostenabrechnung des jeweiligen Jahres bilanziert. Bei Vorlage der Betriebskostenabrechnung erfolgt eine Ausbuchung der erhaltenen Anzahlungen gegen die Umsatzerlöse.

16. Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte sowie die mit diesen im Zusammenhang stehenden Schulden

Ein einzelner langfristiger Vermögenswert wird als zur Veräußerung gehalten eingestuft, wenn der dazugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Der Konzern weist Vermögenswerte und Verbindlichkeiten als Veräußerungsgruppe aus, wenn diese als Gruppe in einer Transaktion verkauft oder auf andere Weise abgegeben werden sollen und insgesamt die in IFRS 5 „Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations“ definierten Kriterien erfüllen. Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Veräußerungsgruppe werden in der Bilanz gesondert in den Positionen „Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte“ und „Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten“ ausgewiesen. Die Aufwendungen und Umsätze einer Veräußerungsgruppe sind bis zur Veräußerung im Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten enthalten.

Bei erstmaliger Einstufung als zur Veräußerung gehalten werden langfristige Vermögenswerte ab dem Zeitpunkt der Umqualifizierung zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Eine Veräußerungsgruppe wird zunächst nach den für sie einschlägigen IFRS-Standards bewertet und danach wird der sich daraus ergebende Buchwert der Gruppe dem Nettozeitwert gegenüber gestellt, um den niedrigeren anzusetzenden Wert zu bestimmen. Wertminderungen, die dadurch entstehen, dass ein Vermögenswert erstmals „als zur Veräußerung gehalten“ eingestuft wird, werden ebenso wie eventuelle spätere Wertaufholungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

17. Aktienoptionen

Die Kosten aus der Gewährung von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands und an Mitarbeiter des Konzerns werden mit dem beizulegenden Zeitwert dieser Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bemessen. Der beizulegende Zeitwert wird auf der Basis anerkannter Optionsmodelle errechnet.

Die Erfassung der aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente resultierenden Personalaufwendungen und die korrespondierende Erhöhung des Eigenkapitals erfolgt über den Zeitraum, in dem die Ausübungs- bzw. Leistungsbedingungen erfüllt werden müssen (sog. Erdienungszeitraum). Dieser Zeitraum endet am Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit, d. h. dem Zeitpunkt, an dem der betreffende Mitarbeiter unwiderruflich bezugsberechtigt wird. Die an jedem Bilanzstichtag bis zum Zeitpunkt der ersten Ausübungsmöglichkeit ausgewiesenen kumulierten Aufwendungen aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente reflektieren den bereits abgelaufenen Teil des Erdienungszeitraums sowie die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die nach bestmöglicher Schätzung des Konzerns mit Ablauf des Erdienungszeitraums tatsächlich ausübbar werden. Der Betrag, der der Gewinn- und Verlustrechnung belastet bzw. gutgeschrieben wird, reflektiert die Entwicklung der zu Beginn und am Ende des Berichtszeitraums erfassten kumulierten Aufwendungen.

Sofern in den Individualvereinbarungen unter bestimmten Bedingungen ein Barausgleich vorgesehen ist, wird nach dem Eintritt der Bedingung die Barausgleichsverpflichtung mit ihrem Verkehrswert als Verbindlichkeit erfasst. Die der Verbindlichkeit zuzuordnenden und bisher im Eigenkapital erfassten Eigenkapitalanteile werden entsprechend in die Verbindlichkeiten umgegliedert.

18. Eigene Anteile

Erwirbt der Konzern eigene Anteile, so werden diese zu Anschaffungskosten erfasst und innerhalb des Eigenkapitals saldiert ausgewiesen. Der Kauf, der Verkauf, die Ausgabe oder die Einziehung von eigenen Anteilen wird erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Etwaige Unterschiedsbeträge zwischen dem Buchwert und der Gegenleistung werden in der Kapitalrücklage erfasst.

19. Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns hat das Management folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

Bilanzierung von Erbbaurechtsverträgen als Finance Lease – Konzern als Leasingnehmer

Der Konzern hat im Zusammenhang mit seinen "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" Erbbaurechtsverträge (Leasingverträge) abgeschlossen, wonach das Nutzungsrecht an den Grundstücken – zeitlich befristet – über die Dauer des Erbbaurechts besteht. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden deshalb die vom Konzern als Leasingnehmer genutzten Erbbaugrundstücke bei der Ermittlung des Fair Value berücksichtigt. Korrespondierend wird für die vom Konzern genutzten Erbbaugrundstücke eine Leasingverbindlichkeit von TEUR 5.313 (Vorjahr: TEUR 4.728) ausgewiesen.

Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Westgrund-Konzern bewertet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Buchwert zum 31.12.2015: TEUR 888.146; Vorjahr: TEUR 712.021) zum beizulegenden Zeitwert, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte erfolgswirksam erfasst werden.

Der Konzern hat für die vermieteten Immobilien unabhängige Sachverständige mit der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte zum 31.12.2015 beauftragt. Da aufgrund der Wesensart der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien keine unmittelbar vergleichbaren Marktdaten zur Verfügung standen, wurde von den Sachverständigen für deren Bewertung eine auf den Erträgen der Immobilien basierende Bewertungsmethode herangezogen. Der so ermittelte beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist stark von der geschätzten Rendite abhängig, welche im Wesentlichen von der erwarteten Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen, den Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen sowie der langfristig erwarteten Leerstandsrate abhängig ist. Weichen die tatsächlichen von den erwarteten Einnahmen ab oder sinken die Diskontierungs-/Kapitalisierungszinsen, hat dies Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Westgrund-Konzerns.

Wegen der Sensitivität des Zeitwerts bei Änderung wesentlicher Bewertungsparameter wird auf die Erläuterung zur Bilanzposition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwiesen.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Zur Überprüfung der Werthaltigkeit der zum Verkauf bestimmten Grundstücke wird der Nettoveräußerungswert ermittelt. Diesem liegen geschätzte Verkaufspreise zugrunde, die mit einem gewissen Maß an Unsicherheit behaftet sind.

Latente Steueransprüche

Der Ansatz aktiver latenter Steuern (Buchwert zum 31.12.2015: TEUR 0; Vorjahr: TEUR 0) nach möglichen Verrechnungen mit bestehenden passiven latenten Steuern erfolgt für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge im dem Maße, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zukünftig zu versteuernde Ergebnisse vorhanden sein werden. Aktive latente Steuern betreffen gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge sowohl auf der Ebene der Westgrund AG als auch auf der Ebene der Tochterunternehmen. Aktuell wird überwiegend davon ausgegangen, dass insbesondere aufgrund der speziellen steuerlichen Strukturen kein ausreichend positives steuerliches Einkommen zur Nutzung der Verlustvorträge erzielt werden kann. Daher werden aktive latente Steuern nur insoweit gebildet, wie diese mit passiven latenten Steuern verrechnet werden können. Sofern sich, anders als angenommen, zukünftig ein positives steuerliches Ergebnis ergibt, führt dies zu effektiven Steuerersparnissen und damit positiven Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Westgrund-Konzerns.

Pensionsleistungen

Der Aufwand aus einem leistungsorientierten Pensionsplan sowie der Barwert der Pensionsverpflichtung (Buchwert zum 31.12.2015: TEUR 92; Vorjahr: TEUR 95) wird anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen aufgrund der Methode der laufenden Einmalprämien ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt insbesondere auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, Sterblichkeit und zukünftigen Rentensteigerungen. Alle Annahmen werden zu jedem Abschlussstichtag überprüft und die Wertermittlung wird durch einen unabhängigen Gutachter vorgenommen. Für die Annahmen betreffend der Sterblichkeit wurde die Richttafel 2005 G von Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Zeitwert von Finanzinstrumenten

Der beizulegende Zeitwert von in der Bilanz erfassten finanziellen Verbindlichkeiten (Buchwert der Zinsswaps zum 31.12.2015: TEUR – 6.421; Vorjahr: TEUR – 7.240) wurde unter Verwendung von mathematischen Verfahren auf der Basis der zum Berechnungszeitpunkt vorliegenden Marktdaten vorgenommen. Die Marktdaten unterliegen kontinuierlichen Veränderungen und der ermittelte beizulegende Zeitwert ist erheblich von den aus den Marktdaten abgeleiteten Parametern (z.B. Zinsentwicklung) abhängig.

Rückstellungen

Der Bewertung der Rückstellungen (Buchwert zum 31.12.2015: TEUR 0; Vorjahr: TEUR 0) liegen stichtagsbezogene und in die Zukunft gerichtete Annahmen und Schätzungen zugrunde. Sofern sich die getroffenen Annahmen und Schätzungen nicht wie erwartet realisieren, kann das Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Westgrund-Konzerns in der Zukunft führen.

Aktienbasierte Vergütungen

Die Kosten aus der Gewährung von Eigenkapitalinstrumenten an Mitarbeiter werden im Konzern mit dem beizulegenden Zeitwert dieser Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet. Zur Schätzung des beizulegenden Zeitwerts aktienbasierter Vergütungen muss das für die Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten am besten geeignete Bewertungsverfahren herangezogen werden. Welches das im Einzelfall ist, hängt von den jeweiligen Bedingungen der Gewährung ab. Weiterhin müssen die in das Bewertungsverfahren einfließenden Daten, wie insbesondere die Laufzeit der Optionen, Volatilität und Dividendenrendite, durch entsprechende Annahmen und Schätzungen festgelegt werden.

20. Aufwands- und Ertragsrealisierung

Umsatzerlöse sowie sonstige betriebliche Erträge werden erst dann ausgewiesen, wenn die Leistung erbracht bzw. die Waren und Erzeugnisse geliefert worden sind und der wirtschaftliche Nutzenzufluss wahrscheinlich ist. Dies erfolgt in der Regel bei Gefahrenübergang auf den Kunden bzw. Käufer. Mieterlöse und daraus resultierende Erträge werden zeitanteilig realisiert. Umsatzrealisierungen im Rahmen einer langfristigen Auftragsfertigung sind nicht vorzunehmen. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert des erhaltenen oder zu beanspruchenden Entgelts abzüglich gewährter Skonti und Rabatte sowie der Umsatzsteuer oder anderer Abgaben bewertet.

Die Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen Mieterlöse, Mietnebenkosten und Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien. Eine Verbuchung und Realisierung der Mieterlöse erfolgt auf monatlicher Basis. Bei den Mietnebenkosten erfolgt die Umsatzrealisierung mit der Abrechnung der Mietnebenkosten nach Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden mit der Erfüllung der kaufvertraglich vereinbarten Voraussetzungen für den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums erfasst.

21. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswerts zugeordnet werden können, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts aktiviert. Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind, wobei im Falle der Anwendung der Effektivzinsmethode eine Verteilung über die Laufzeit der Verbindlichkeit erfolgt. Fremdkapitalkosten sind Zinsen und sonstige Kosten, die einem Unternehmen im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital entstehen.

D. Erläuterungen zur Bilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der einzelnen Posten der immateriellen Vermögenswerte ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel des Westgrund-Konzerns dargestellt. In der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt der Ausweis unter der Position „Abschreibungen“. Hierbei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umfassen solche Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht für die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen, für Verwaltungszwecke oder für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit genutzt werden.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Der Buchwert beinhaltet nicht die Kosten der laufenden Instandhaltung der Immobilien. Nachfolgend werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet.

Die beizulegenden Zeitwerte (Fair Value) der "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" entwickelten sich wie folgt:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Vortrag 1. Januar	712.021	230.655
Zugänge/Abgänge/Umbuchungen	104.118	402.425
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	73.686	79.980
Verluste aus Zeitwertänderungen	-1.679	-1.039
Stand 31. Dezember	888.146	712.021

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien erfolgte durch unabhängige Immobiliensachverständige. Die Gutachter haben bei der Bewertung ihre Marktkenntnisse sowie ihr sachverständiges Ermessen einfließen lassen und sich nicht ausschließlich auf historisch vergleichbare Transaktionen gestützt. Alle beauftragten Gutachter verfügen über die erforderliche Qualifikation sowie einschlägige Erfahrungen in Bezug auf die jeweils im konkreten Fall zu bewertende Immobilie.

In Bezug auf die Hierarchie zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte gemäß IFRS 13 wird für „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ein einkommensbasiertes Bewertungsverfahren der dritten Hierarchiestufe angewendet.

Die Immobilienbewertungen erfolgten wie im Vorjahr für den gesamten Renditeimmobilienbestand unter Ansatz der national wie international anerkannten Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode). Die DCF-Methode ist das bei internationalen Investoren vorherrschende Verfahren und dient diesen regelmäßig als Entscheidungsgrundlage für Investitionsentscheidungen.

Die diskontierten Zahlungsströme (Discounted Cash Flows) werden für einen Zeitraum von zehn Jahren ermittelt. Am Ende des Detailplanungszeitraums wird ein Endwert, das heißt der Barwert aller zukünftigen Cash Flows der im Bestand gehaltenen Immobilien, errechnet.

Die Zahlungsströme für das jeweilige Jahr des Detailplanungszeitraums werden nach folgendem System berechnet:

Die Soll-Mieteinnahmen bei unterstellter Vollvermietung werden um Ertragsschmälerungen aufgrund aktueller Leerstände gemindert. Der somit ermittelte Betrag stellt die Ist-Mieteinnahmen dar. Im ersten Jahr entsprechen die Ist-Mieteinnahmen den Angaben aus der Mieterliste. Nach Abzug der laufenden Kosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Kosten für Mietausfallwagnis, Maklerkosten für Wiedervermietungen, Erbbauzinsen und Leerstandskosten) ergibt sich der Jahresreinertrag. Dieser wird um einmalige Investitionsausgaben (CAPEX) und Kosten zur Renovierung leer stehender Einheiten gemindert. Auf diesem Wege errechnet sich der Zahlungsstrom (Netto Cash Flow) vor Steuern und Kapitaldiensten. Die jeweiligen Zahlungsströme der einzelnen Perioden werden auf den Bewertungsstichtag mit Hilfe der Diskontierungsrate abgezinst.

Die Berechnung des Endwertes nach Jahr 10 erfolgt nach folgendem System:

Für die Berechnung des Endwertes nach 10 Jahren wird unterstellt, dass bis zum Ende des zehnten Jahres eine Stabilisierung des Cash Flows erreicht wird und über diesen Punkt hinaus nicht mehr mit periodenübergreifenden Änderungen im Cash Flow zu rechnen ist. Deshalb kann der Jahresreinertrag des zehnten Jahres als Basis für die Prognose zukünftiger Cash Flows dienen. Objektspezifisch wird der Jahresreinertrag des zehnten Jahres für unterbliebene Instandhaltungen gekürzt oder für geleistete Instandhaltungen erhöht. Zukünftige Kosten für zu leistende Instandhaltungen und damit verbundene Risiken einer möglichen Unterlassung sind pro Objekt sowohl im jeweiligen Jahresreinertrag des 10. Jahres als auch in der Wahl der objektspezifischen Kapitalisierungsrate enthalten. Mit Hilfe einer objektspezifischen Kapitalisierungsrate (Cap Rate) wird dieser Jahresreinertrag auf ewig kapitalisiert und stellt somit eine Indikation zukünftiger Erträge dar. Der durch die Kapitalisierung entstehende Endwert wird, ebenso wie die Cash Flows des Detailplanungszeitraums, auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert. Durch Aufsummieren der diskontierten Zahlungsströme für die Perioden 1-10 sowie des Endwertes ergibt sich der Bruttokapitalwert zum Bewertungsstichtag. Der Nettokapitalwert (= Fair Value) ergibt sich abzüglich einer Berücksichtigung der Kaufnebenkosten.

Folgende wesentliche immobilienpezifisch individualisierte Annahmen liegen der DCF-Bewertung in 2015 zu Grunde:

Lfd. Instandhaltung (EUR / qm):	EUR 4,98 – 16,54 p.a.
Verwaltungskosten:	EUR 250 - 300 / Einheit p.a.
Mieterwechsel:	8,0 % - 14,1 % p.a.
Diskontierungszins:	4,8 % - 7,2 % (Gewerbeimmobilien bis 11,25 %)
Kapitalisierungszins:	4,0 % - 8,0 % (Gewerbeimmobilien bis 9,5 %)
Transaktionskostenabschlag:	5,5 % - 10,5 %

Bei der Aktivierung von Renditeimmobilien werden auch die Erbbaugrundstücke berücksichtigt, welche als Erbbaurechtsnehmer genutzt werden. Da die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien von den genannten Annahmen in der gutachterlichen Bewertung abhängen, würde sich bei Änderung der Annahmen zwangsläufig auch deren Wert ändern. 2015 ergeben sich bei Veränderungen der wichtigsten Bewertungsparameter die folgenden Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte: Eine Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 25 Basispunkte führt zu einer Minderung des Fair Value um EUR 42,1 Mio. Eine Absenkung der Nettokaltmieten um 5 % führt zu einer Verringerung des Fair Value um EUR 59,2 Mio.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit als langfristiger Immobilienbestandshalter entfallen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse im Wesentlichen auf "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien". Die Mieterlöse einschließlich der Erlöse aus abgerechneten umlegbaren Betriebskosten als Teil der Umsatzerlöse beliefen sich auf EUR 80,3 Mio. (Vorjahr: EUR 35,6 Mio.) bei umlegbaren und nicht umlegbaren Immobilienbewirtschaftungskosten von EUR 57,7 Mio. in 2015 (Vorjahr: EUR 20,5 Mio.).

Auf den Immobilien lastende Grundschulden von EUR 485,2 Mio. (Vorjahr: EUR 419,7 Mio.) dienen der Absicherung von Darlehen, welche ausschließlich von Westgrund-Konzerngesellschaften in Anspruch genommen werden. Erbbaurechtsverträge kommen nur in wenigen Fällen vor, darin sind die üblichen Regelungen zu Zustimmungserfordernissen und Vorkaufsrechten des Erbbaurechtsnehmers enthalten. Weitere Beschränkungen der Veräußerbarkeit liegen ebenso wenig vor wie vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb, zur Herstellung, Entwicklung, Reparatur, Instandhaltung oder Verbesserung.

Von den Gewinnen aus Zeitwertänderungen entfällt ein Betrag in Höhe von EUR 16,2 Mio. auf Immobilien, die in 2015 erworben wurden.

Die fortgeführten Anschaffungskosten der Renditeimmobilien beliefen sich in 2015 durch die Verrechnung von Abschreibungen und die Berücksichtigung von Zugängen/Abgängen in Höhe von EUR 102,4 Mio. auf EUR 653,6 Mio. nach EUR 551,4 Mio. in 2014.

3. Sachanlagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel des Westgrund-Konzerns dargestellt. Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter der Position „Abschreibungen“. Hierbei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

Wesentliche Änderungen der historischen Anschaffungskosten der im Sachanlagevermögen bilanzierten Vermögenswerte sind nicht bekannt und wurden demzufolge nicht angesetzt.

4. Sonstige langfristige Vermögenswerte

	2015 TEUR	2014 TEUR
Aktivwert Rückdeckungsversicherung	310	184
Langfristige Steuerforderungen	7	21
Geleistete Anzahlungen	62	1.735
Langfristige Forderung	94	94
	<u>473</u>	<u>2.034</u>

5. Noch nicht abgerechnete Leistungen

Zum Bilanzstichtag wurden Vorauszahlungen auf an Mieter umlagefähige Betriebskosten aus dem Jahr 2015 mit EUR 28,7 Mio. (Vorjahr: EUR 11,9 Mio.) bilanziert. Wertminderungen waren nicht zu verzeichnen. Aufgrund der vollständigen Betriebskostenabrechnungen für 2014 sind die noch nicht abgerechneten Leistungen des Vorjahres in 2015 über die Bestandsveränderung im Aufwand erfasst. Die Betriebskostenabrechnungen 2015 werden voraussichtlich innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag durchgeführt.

6. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Die zum Verkauf gehaltenen Grundstücke sind dazu bestimmt, kurzfristig weiter veräußert zu werden. Im Gegensatz zu den unter den „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesenen Immobilienportfolien handelt es sich um überwiegend einzelne Wohnungen an den Standorten Hagen und Remscheid, die nicht langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

Die Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke stellt sich wie folgt dar:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Vortrag 1. Januar	236	236
Wertberichtigungen	0	0
Abgang aus Verkauf	-59	0
Stand 31. Dezember	177	236

Die Buchwertabgänge aus dem Verkauf von Immobilien sind innerhalb der Materialaufwendungen erfasst. Die Wertberichtigungen werden nach einer erneuten Beurteilung der Verkaufsszenarien vorgenommen, wenn der voraussichtlich erzielbare Nettoveräußerungswert (geschätzter Verkaufspreis abzüglich noch anfallender Kosten) nach IAS 2.9 unter den Buchwerten liegt.

Auf den Immobilien lasteten zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr keine Grundschulden.

7. Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen wird das letzte aktuell noch in der Umsetzung befindliche Projekt ausgewiesen. Aufgrund der Dauer der Projektentwicklung erfolgt die Bewertung des unbebauten Grundstücks zum Bilanzstichtag mit dem Bodenwert abzüglich Abrisskosten ohne die Berücksichtigung von eventuellen zukünftigen Ergebnisbeiträgen.

8. Forderungen und übrige Vermögenswerte

	2015 TEUR	2014 TEUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.140	1.695
Sonstige Vermögenswerte inkl. nicht frei verfügbarer liquider Mittel	4.776	10.126
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Steuererstattungsansprüche	36	20
Sonstige Vermögenswerte	0	187
	<u>6.952</u>	<u>12.028</u>

Die ausgewiesenen sonstigen finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von TEUR 3.088 (Vorjahr: TEUR 8.450) liquide Mittel, welche als Sicherheit für Bankdarlehen verpfändet wurden und nicht zur freien Verfügung des Westgrund-Konzerns stehen.

Die Fälligkeitsstruktur der finanziellen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Buchwert	3.829	3.371
Buchwert im Wert geminderter Forderungen	1.687	958
Buchwert im Wert nicht geminderter Forderungen	2.142	2.413
Davon:		
Weder überfällig noch wertgemindert	65	0
Überfällig, aber nicht wertgemindert	2.077	2.413

Die überfälligen, aber nicht wertgeminderten Forderungen sind überwiegend weniger als 30 Tage überfällig.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.140 (Vorjahr: TEUR 1.695) dienen nahezu vollständig als Sicherheit für die jeweiligen mit den Immobilien im Zusammenhang stehenden Finanzierungen.

Im Falle von erforderlichen Wertberichtigungen wurden diese auf der Ebene der einzelnen Forderung vorgenommen und in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Auf Portfolioebene wurden

keine Wertberichtigungen vorgenommen. Bei der Ermittlung der Wertminderungen wurden alle erkennbaren Ausfallrisiken (insbesondere drohende Insolvenzen) berücksichtigt. Die Entwicklung der Einzelwertberichtigungen stellt sich wie folgt dar:

	TEUR
Stand 1. Januar 2014	712
Aufwandswirksame Zuführung	744
Inanspruchnahme	-168
Auflösung	-99
Stand 31. Dezember 2014	1.189
Aufwandswirksame Zuführung	2.796
Inanspruchnahme	-200
Auflösung	-85
Stand 31. Dezember 2015	3.700

9. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Liquide Mittel, welche als Sicherheit für Bankdarlehen verpfändet wurden und nicht zur freien Verfügung des Westgrund-Konzerns stehen werden unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Vorjahresbeträge wurden insoweit angepasst, nachdem der Ausweis im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 unter den liquiden Mitteln erfolgte.

10. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehende Verbindlichkeiten

Zum 31. Dezember 2015 werden keine zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehende Verbindlichkeiten bilanziert.

Zum 31. Dezember 2014 setzten sich die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte ausschließlich aus Teilen des in 2014 erworbenen Berlinovo-Portfolios zusammen (Standorte Görlitz und Neubrandenburg):

	TEUR
Immobilienvermögen	30.710
Liquide Mittel	78
Sonstige Vermögenswerte	181
	<u>30.969</u>

Den Vermögenswerten zum 31. Dezember 2014 standen sonstige Verbindlichkeiten von TEUR 25.241 gegenüber.

Die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wurden im ersten Halbjahr 2015 planmäßig veräußert, was zu einem Verkaufsgewinn von TEUR 767 führte.

11. Latente Steuerforderungen / -verbindlichkeiten

Aktive latente Steuern wurden mit passiven latenten Steuern saldiert, sofern die Steuererstattungsansprüche jeweils gegenüber dem gleichen Finanzamt bestehen. Beim Ansatz und der Bewertung aktiver latenter Steuern wurden Planungsunsicherheiten angemessen berücksichtigt. Auf die Erläuterungen zu Schätzungen und zum Ertragssteueraufwand wird verwiesen.

12. Grundkapital / Kapitalrücklage / Gewinnrücklagen

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.384.414,00 (31.12.2014: EUR 73.975.244,00). Es ist eingeteilt in 79.384.414 Stückaktien.

In 2015 wurden aus der begebenen Wandelschuldverschreibung 5.393.279 Stückaktien gewandelt und 15.891 Aktienoptionen ausgeübt. Das Grundkapital hat sich dementsprechend auf EUR 79.384.414,00 erhöht.

Für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 76.494.730 Aktien zu berücksichtigen. Beim verwässerten Ergebnis je Aktie waren es 79.571.414 Aktien. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie belief sich auf EUR 0,98 bei einem verwässerten Ergebnis von EUR 0,95.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2015 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Konzernabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 40,0 %.

Die Kapitalrücklage resultiert aus gezahlten Aufgeldern im Rahmen von Kapitalerhöhungen und aus der Erfassung des Personalaufwands aufgrund der Gewährung von Aktienoptionen an Konzernmitarbeiter. Die OCI-Rücklage betrifft mit TEUR 3.190 die erfolgsneutrale Erfassung der Wertänderungen von Derivaten sowie mit TEUR 74 die Erfassung von versicherungsmathematischen Verlusten.

13. Bedingtes Kapital

a) Aktienoptionsplan 2008 (Bedingtes Kapital 2008/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 27. August 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 457.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 457.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2008/I). Aus dem bedingten Kapital 2008/I wurden insgesamt 330.891 Optionen ausgegeben, von denen bis Ende 2014 315.000 Optionen ausgeübt wurden. Die restlichen 15.891 Optionen wurden in 2015 ausgeübt. Das bedingte Kapital 2008/I zum Bilanzstichtag beträgt deshalb EUR 0,00.

b) Aktienoptionsplan 2011 (Bedingtes Kapital 2011/I)

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 wurde beschlossen, das Grundkapital der WESTGRUND AG um bis zu EUR 640.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 640.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2011/I). Die bedingte Kapitalerhöhung

dient ausschließlich der Ausgabe von bis zu 640.000 Bezugsrechten (Aktienoptionen) im Rahmen des Westgrund Aktienoptionsplans 2011 an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft und an Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an Geschäftsführer und Arbeitnehmer von Konzerngesellschaften. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur in dem Umfang durchgeführt, in dem die Inhaber der Bezugsrechte im Rahmen des Westgrund Aktienoptionsplans 2011 hiervon Gebrauch machen. Jede Aktienoption berechtigt zum Bezug einer Stückaktie.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden ermächtigt, innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach Eintragung des Bedingten Kapitals in das Handelsregister einmalig oder mehrmalig Bezugsrechte auf bis zu 640.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 pro Stückaktie auszugeben. Durch die Berücksichtigung der in 2013 und 2014 durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 774.400 Stückaktien.

Der Aktienoptionsplan wurde vollständig ausgenutzt. Die Ausgabe der Bezugsrechte teilte sich wie folgt auf die Geschäftsjahre auf:

Geschäftsjahr	Zahl der ausgegebenen Bezugsrechte
2011	140.360
2012	181.500
2013	335.500
2014	117.040

Zudem sind 154.000 Aktienoptionen in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 verfallen.

Im Zuge des Übernahme der WESTGRUND durch die ADLER REAL ESTATE AG in 2015 wurden die ausgegebenen und noch nicht ausgeübten Aktienoptionen durch einen Barausgleich in Höhe von TEUR 1.185 abgelöst.

c) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2011/II)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Dezember 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 18. Dezember 2016 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder den Namen lautende Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 60.000.000,00 mit Wandlungsrecht oder auf den Inhaber oder auf den Namen lautenden Optionsscheinen oder einer Kombination dieser Instrumente auf insgesamt bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Westgrund AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 4.671.560,00 („Schuldverschreibungen“) zu begeben.

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandel-/Optionsschuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu EUR 4.671.560 durch Ausgabe von bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011/II). Die bedingte Kapitalerhöhung wird durch Ausgabe von bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahrs ihrer Ausgabe nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung des Vorstands von der WESTGRUND AG bis zum 18. Dezember 2016 begeben werden, von ihrem Wandlungs-/Optionsrecht Gebrauch machen, ihrer Wandlungs-/Optionspflicht genügen oder Andienungen von Aktien erfolgen und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur

Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu den nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Wandlungs-/Optionspreisen. Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Durch die Berücksichtigung der in 2013 und 2014 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 5.652.587 Stückaktien.

Das bedingte Kapital 2011/II wurde in 2014 und 2015 vollständig in Anspruch genommen und beträgt zum Bilanzstichtag EUR 0. Es diente zur Bedienung von Aktien aus der Pflichtwandelanleihe 2014/2016.

d) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2012/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. August 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 28.000.000 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 2.800.000 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Der Vorstand ist dabei ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandel-/Optionsschuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu EUR 2.800.000 durch Ausgabe von bis zu 2.800.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012/I). Durch die Berücksichtigung der in 2013 und 2014 durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 3.388.000 Stückaktien. Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 24. August 2012 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 23. August 2017 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital 2012 zu bedienen, oder
- die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 24. August 2012 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 23. August 2017 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Gesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Gesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem Bedingten Kapital 2012/I zu liefern.

Das bedingte Kapital 2012/I dient zur Bedienung von Aktien aus der Pflichtwandelanleihe 2014/2016 und wurde in 2015 in Höhe von EUR 444.550 in Anspruch genommen. Zum Bilanzstichtag beträgt es EUR 2.943.450.

e) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2014/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 12. Juni 2019 um bis zu EUR 3.825.000,00 durch Ausgabe von bis zu 3.825.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2014/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient zur Bedienung von auf den Inhaber lautenden Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechten mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00. Die Emissionsbedingungen können für die Bedienung der Wandlungs- und Bezugsrechte, die Erfüllung der Wandlungs- und Bezugspflichten sowie im Falle der Andienung von Aktien die Verwendung von Aktien aus einem noch zu beschließenden bedingten Kapital, aus bestehendem oder künftigem genehmigten oder bedingten Kapital und/oder aus bestehenden Aktien und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Zudem wurden weitere Einzelheiten zur Durchführung und zum Verwässerungsschutz beschlossen. Durch die Berücksichtigung der in 2014 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 4.207.500 Stückaktien.

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 12. Juni 2019 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2014/I zu bedienen, oder
- die zur Wandlung und/oder zum Bezug verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugspflichten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 12. Juni 2019 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Gesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Gesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem bedingten Kapital 2014/I zu liefern.

In 2015 wurde vom bedingten Kapital 2014/I kein Gebrauch gemacht.

f) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2015/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 21. Mai 2020 um bis zu EUR 21.281.500,00 durch Ausgabe von bis zu 21.281.500 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2015/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient zur Bedienung von auf den Inhaber lautenden Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechten mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 200.000.000,00. Die Emissionsbedingungen können für die Bedienung der Wandlungs- und Bezugsrechte, die Erfüllung der Wandlungs- und Bezugspflichten sowie im Falle der Andienung von Aktien die Verwendung von Aktien aus einem noch zu beschließenden bedingten Kapital, aus bestehendem oder künftigem genehmigten oder bedingten Kapital und/oder aus bestehenden Aktien und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Zudem wurden weitere Einzelheiten zur Durchführung und zum Verwässerungsschutz beschlossen.

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 21. Mai 2020 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2015/I zu bedienen, oder
- die zur Wandlung und/oder zum Bezug verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugspflichten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 21. Mai 2020 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Gesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Gesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem bedingten Kapital 2015/I zu liefern.

In 2015 wurde vom bedingten Kapital 2015/I kein Gebrauch gemacht.

g) Aktienoptionsplan 2014 (Bedingtes Kapital 2014/II)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde der Vorstand und, soweit Vorstandsmitglieder begünstigt sind, der Aufsichtsrat der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 12. Juni 2019 (Erwerbszeitraum) Vorständen der Gesellschaft, Mitgliedern der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften sowie Mitarbeitern der Gesellschaft und Mitarbeitern von Tochtergesellschaften insgesamt bis zu 2.156.000 Stück Optionen auf insgesamt bis zu 2.156.000 Aktien der Gesellschaft mit voller Dividendenberechtigung für das bei Ausübung der Option laufende Geschäftsjahr einzuräumen.

Im Zuge der Übernahme der WESTGRUND durch die ADLER REAL ESTATE AG in 2015 wurden die aus dem Aktienoptionsplan 2014 ausgegebenen 1.438.000 Aktienoptionen durch den für diesen Fall vorgesehenen Barausgleich in Höhe von TEUR 2.072 abgelöst. Die erneute Ausgabe von Aktienoptionen ist aktuell nicht geplant.

14. Genehmigtes Kapital

In der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 21. Mai 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 36.987.622,00 durch Ausgabe von bis zu 36.987.622 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015/I.). Das noch bestehende genehmigte Kapital 2014/I wurde aufgehoben. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in den folgenden Fällen zulässig:

- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen,
 - wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente),
 - die Kapitalerhöhung zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und

- der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.

Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;

- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- soweit der Ausschluss erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde, oder
- für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

In 2015 erfolgte noch keine Nutzung des genehmigten Kapitals 2015/I, so dass zum Bilanzstichtag noch EUR 36.987.622,00 verbleiben.

15. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 23. August 2017 außer zum Zweck des Handels in eigenen Aktien eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Der Erwerb darf auch unter Einsatz von Eigenkapital-Derivaten erfolgen, d.h. von Call- und/oder Put-Optionen. Als Zweck des Aktienerwerbs wird der Handel in eigenen Aktien dabei ausgeschlossen. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals entfallen. Dem Vorstand steht es frei zu entscheiden, ob der Erwerb über die Börse oder außerhalb der Börse, letzteres insbesondere durch ein öffentliches Kaufangebot erfolgen soll. Der Erwerb muss aber innerhalb der sich aus den aktienrechtlichen Grundsätzen ergebenden Grenzen unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) erfolgen. Bei einem öffentlichen Angebot kann die Gesellschaft entweder einen Preis oder eine Preisspanne für den Erwerb festlegen.

Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, darf der gezahlte Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) am jeweiligen Handelstag vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten. Erfolgt der Erwerb der Aktien außerhalb der Börse, darf der gezahlte Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den maßgeblichen Wert einer Aktie der Gesellschaft um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten. Der maßgebliche Wert ist bei einem öffentlichen Kaufangebot der durchschnittliche Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor der öffentlichen Ankündigung des Kaufangebots. Ergeben sich nach der Veröffentlichung eines formellen Angebots nicht unerhebliche Abweichungen des Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft gegenüber dem maßgeblichen Wert, so kann das Angebot angepasst werden. Im Falle der Anpassung wird auf den durchschnittlichen Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor der Veröffentlichung der Angebotsanpassung abgestellt. Bei einem Erwerb der Aktien außerhalb der Börse in sonstiger Weise ist der maßgebliche Wert der durchschnittliche Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor dem Abschluss des dem Erwerb zugrundeliegenden Vertrages. Überschreitet bei einem öffentlichen Kaufangebot die Zeichnung das Volumen des Angebotes, erfolgt die Annahme nach Quoten. Dabei kann eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie eine Rundung nach kaufmännischen Gesichtspunkten vorgesehen werden.

Der Vorstand wurde ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zu anderen Zwecken als dem Handel in eigenen Aktien wieder zu veräußern. Die Veräußerung der erworbenen eigenen Aktien kann über die Börse erfolgen. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen. Daneben kann die Veräußerung auch in anderer Weise als über die Börse vorgenommen werden, insbesondere auch gegen Sachleistungen etwa zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten. Eine Veräußerung außerhalb der Börse ist insbesondere auch zulässig, sofern Aktien, die maximal zehn vom Hundert des Grundkapitals ausmachen, und zwar sowohl berechnet auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung als auch auf den Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung, veräußert werden und die erworbenen eigenen Aktien zu einem Preis veräußert werden, der den maßgeblichen Wert von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht um mehr als 5 % (ohne Nebenkosten) unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals gemäß dem vorherigen Satz ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bis zu der jeweiligen Ausübung der vorliegenden Ermächtigung ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Als maßgeblicher Wert gilt dabei der Durchschnitt der Eröffnungskurse für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor der Veräußerung der Aktien.

Der Vorstand wurde ermächtigt, eigene Aktien den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anzubieten. Der

Vorstand kann in diesem Fall mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen. Weiterhin ist auch eine Verwendung zur Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus einem Aktienoptionsplan möglich. Soweit im Rahmen eines solchen Aktienoptionsplans eigene Aktien an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft übertragen werden sollen, obliegt die Entscheidung hierüber dem Aufsichtsrat der Gesellschaft. Hinsichtlich der Feststellungen über die Aufteilung der Bezugsrechte auf Mitglieder der Geschäftsführungen und Arbeitnehmer, sowie hinsichtlich der Erfolgsziele, der Erwerbs- und Ausübungszeiträume und der Wartezeiten für die erstmalige Ausübung gelten die Beschlüsse der Hauptversammlung, welche den Beschluss über die Einführung eines Aktienoptionsplans fasst, jeweils entsprechend. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung. Der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Stückaktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht (vereinfachtes Einziehungsverfahren gem. § 237 Abs. 3 Nr. 3 AktG). Der Vorstand ist in diesem Fall zur Anpassung der Angabe der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.

Die Ermächtigungen können ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam durch die Gesellschaft, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden.

Die Ermächtigungen erfassen auch die Verwendung von eigenen Aktien der Gesellschaft, die aufgrund früherer Ermächtigungsbeschlüsse nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG erworben wurden.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft im Juni 2014 acht eigene Aktien zu einem Kurswert von EUR 3,75 erworben. Die Anschaffungskosten dafür betragen EUR 45,97. Hintergrund des Erwerbs der eigenen Aktien war die Herstellung eines geraden Bezugsrechtsverhältnisses für die geplante Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln. Die acht eigenen Aktien wurden im Zuge der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln eingezogen.

16. Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsverpflichtung besteht ausschließlich aus einer direkten Pensionszusage (leistungsorientierter Pensionsplan) zur Zahlung laufender Versorgungsleistungen (Witwenrente) von aktuell jährlich TEUR 35 an eine 98jährige Anspruchsberechtigte. Ein Dienstzeitaufwand fällt deshalb nicht mehr an. Planvermögen existiert nicht. Es wurde kein Gehaltstrend (Vorjahr: 0,0 %) und ein Rententrend von 1,9 % (Vorjahr: 2,0 %) p.a. berücksichtigt. Der unterstellte Abzinsungssatz lag bei 2,00 % (Vorjahr: 1,75 %). Eine Variation der Berechnungsparameter hätte aufgrund des hohen Alters der einzigen Anspruchsberechtigten nur unwesentliche Auswirkungen auf die Bewertung der Verpflichtung. Für die Berechnungen wurden die biometrischen Richttafeln 2005 G (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) von Dr. Klaus Heubeck verwendet. Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste aufgrund der Anpassung der Lebenserwartung werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die unter der Personalaufwendungen ausgewiesene Änderung des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtung stellt sich wie folgt dar:

Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 1.1.2014	97
Zinsaufwand	3
Versicherungsmathematische Verluste / (-) Gewinne	30
Gezahlte Leistungen	-35
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 31.12.2014	95
Zinsaufwand	1
Versicherungsmathematische Verluste / (-) Gewinne	31
Gezahlte Leistungen	-35
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 31.12.2015	92

Die versicherungsmathematischen, ausschließlich zinssatzindizierten Verluste in Höhe von TEUR 31 werden nach Abzug der latenten Steuern von TEUR 5 seit dem Geschäftsjahr 2013 im sonstigen Ergebnis außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die gezahlten Leistungen werden wie im Vorjahr als Teil des Personalaufwands ausgewiesen. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen mit ausgewiesen.

Der Konzern rechnet für das Geschäftsjahr 2016 mit folgenden Beiträgen zu dem leistungsorientierten Pensionsplan: Zinsaufwand TEUR 1 und Rentenzahlungen von TEUR 36.

17. Verbindlichkeiten

Konzern-Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2015:

	Gesamt- Betrag TEUR	Erwartete Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Latente Steuerverbindlichkeiten (im Vorjahr)	33.738 (19.675)	0 (0)	0 (0)	33.738 (19.675)
Pensionsrückstellungen (im Vorjahr)	92 (95)	0 (0)	0 (0)	92 (95)
Wandelanleihe (im Vorjahr)	604 (17.098)	604 (0)	0 (17.098)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	485.159 (419.678)		53.701 (66.287)	418.305 (340.800)
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	28.560 (12.925)	28.560 (12.925)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	2.890 (2.623)	2.890 (2.623)	0 (0)	0 (0)
Derivate (im Vorjahr)	6.421 (7.240)	105 (112)	883 (926)	5.433 (6.202)
Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten (im Vorjahr)	2.321 (47)	2.321 (47)	0 (0)	0 (0)
Leasingverbindlichkeiten im Vorjahr)	5.313 (4.728)	13 (12)	58 (53)	5.242 (4.663)
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	5.212 (37.714)	4.648 (37.090)	131 (131)	433 (493)
Gesamtverbindlichkeiten (im Vorjahr)	570.310 (521.823)	52.294 (65.400)	54.773 (84.495)	463.243 (371.928)

Als „Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ werden Darlehen von Kreditinstituten ausgewiesen, soweit diese eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen. Die laufenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden mit Zinssätzen von 0,88 % p.a. bis zu 5,2 % p.a. verzinst. Der

gewichtete Zinssatz beläuft sich auf 2,33 %. Sie sind durch die Bestellung von Grundpfandrechten, die Verpfändung von Konten sowie die Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen besichert.

Die Leasingverbindlichkeiten resultieren aus abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen, die zum Bilanzstichtag eine Restlaufzeit zwischen 34 und 190 Jahren haben. Die Erbbaurechtsverträge sehen in der Regel ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts im Fall einer erneuten Bestellung eines Erbbaurechts nach Ablauf des Vertrags bzw. in Verkaufsfällen des Grund und Bodens ein Vorkaufsrecht des Erbbaurechtnehmers vor. Der Erbbauzins ist überwiegend indexorientiert geregelt. Die Ermittlung der Buchwerte erfolgt durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungsabflüsse durch objektspezifische Liegenschaftszinssätze in Höhe von 4,00 - 7,75 %.

	2015		2014	
	Buchwert TEUR	Mindestleasing- zahlungen TEUR	Buchwert TEUR	Mindestleasing- zahlungen TEUR
Bis zu einem Jahr	13	353	12	316
Ein bis fünf Jahre	58	1.413	53	1.266
Mehr als fünf Jahre	5.242	43.534	4.663	41.376
	<u>5.313</u>	<u>45.300</u>	<u>4.728</u>	<u>42.958</u>
Abzüglich zukünftiger Zinsaufwand	-	-39.987	-	-38.230
	<u>5.313</u>	<u>5.313</u>	<u>4.728</u>	<u>4.728</u>

18. Wandelanleihe

Anfang April 2014 wurde eine Pflichtwandelanleihe in Höhe von EUR 19.860.000 (Wandelschuldverschreibung 2014/2016; ISIN DE000A11QPV2; WKN A11QPV) institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung ohne Wandlungsprämie zur Zeichnung angeboten. Die Wandelschuldverschreibung wurde am 23. April 2014 begeben und hat eine Laufzeit bis zum 22. April 2016. Aufgrund hoher Nachfrage im Rahmen der Privatplatzierung konnte die Wandelschuldverschreibung voll platziert werden und wird mit 5 % p.a. auf ihren Nennbetrag verzinst. Der historische Wandlungspreis beträgt EUR 3,70 (nach Ausgabe der Gratisaktien im Juli EUR 3,36 und nach der Barkapitalerhöhung im September 2014 EUR 3,14) für eine Stückaktie. Die Kosten der Begebung der Anleihe werden vom Nominalbetrag der Anleihe abgesetzt und über die Laufzeit der Anleihe erfolgswirksam aufgelöst.

Da die Verzinsung der emittierten Anleihe aufgrund der bestehenden Pflicht zur Wandlung der Verzinsung einer gleichrangigen, unbesicherten Unternehmensanleihe entspricht und die Wandelanleihe zudem nicht insolvenzfest ist, wird die Anleihe gemäß den Vorgaben des IAS 32 vollständig als Fremdkapital bilanziert. Erst mit der Wandlung werden die entsprechenden Beträge als Eigenkapital ausgewiesen. Bis zum Bilanzstichtag wurden EUR 19.252.125 gewandelt, so dass noch ein Restbetrag in Höhe von nominal EUR 607.875 ausstehend war. Auf die Ausführungen zum Grundkapital und zum bedingten Kapital unter den vorstehenden Nummern 12 und 13 wird verwiesen.

19. Derivate

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt zehn Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 83,4 Mio. neu abgeschlossen. Die neu abgeschlossenen Zinsderivate dienen zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei in 2014 neu aufgenommenen Verbindlichkeiten, wobei die Ausgestaltung der Derivate entsprechend auf die Entwicklung der abgesicherten Verbindlichkeiten (Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze, etc.) abgestimmt ist. Die Restlaufzeiten der abgeschlossenen Zinsderivate liegen zum Bilanzstichtag zwischen vier und neun Jahren nach Maßgabe der zugeordneten Verbindlichkeiten. Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich bei den abgesicherten Verbindlichkeiten um synthetische Festkredite.

Die Ermittlung der Zeitwerte der Derivate zum Bilanzstichtag erfolgte unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren auf der Basis von stichtagsbezogenen Marktdaten.

Die Sicherungsbeziehung wird als effektiv im Sinne des IAS 39 klassifiziert, so dass die Erhöhungen der beizulegenden Zeitwerte in 2015 in Höhe von TEUR 819 erfolgsneutral innerhalb des sonstigen Ergebnisses ausgewiesen werden.

20. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch den Westgrund-Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen, Darlehen von Versicherungen und Kontokorrentkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Leasingverbindlichkeiten sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Zahlungsmittel.

Des Weiteren bestehen im Konzern zehn Zinsswaps mit einem Volumen von EUR 82,1 Mio. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seiner Finanzierungsquellen resultieren. Durch die entsprechende Abstimmung der Konditionen der Zinsderivate auf die Entwicklung der diesen zugeordneten Verbindlichkeiten (insbesondere Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze, etc.) ergeben sich unter Risikogesichtspunkten synthetische Festkredite.

Entsprechend den konzerninternen Richtlinien wurde in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 und wird auch künftig kein Handel mit Derivaten betrieben.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflowrisiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Wesentliche Währungsrisiken bestehen aus Konzernsicht nicht.

Zinsrisiko / Sicherungsbeziehungen

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz.

Die Steuerung des Zinsaufwands des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur Erreichung einer aus Konzernsicht sinnvollen Finanzierungsstruktur schließen die jeweiligen Konzerngesellschaften variabel verzinsliche Kredite, fest verzinsliche Kredite sowie Zinsswaps ab. Bei den Zinsswaps wird in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner getauscht. Das langfristige, fest verzinsliche Fremdkapital des Konzerns (fest verzinsliche Kredite plus durch Zinsswaps gesicherte, ursprünglich variabel verzinsliche Kredite) belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 476,3 Mio.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern pro Jahr gegenüber einer nach vernünftigen Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkungen auf variabel verzinsliche Darlehen). Alle anderen Variablen bleiben konstant. Zusätzliche nicht erfolgswirksame Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital bestehen nicht.

	Erhöhung/Verringerung des Zinssatzes in Basispunkten	Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern in TEUR
2015	+100	-5.378
2015	-100	4.951
2014	+100	-6.298
2014	-100	5.751

Veränderte Zinssätze führen ebenfalls zu Veränderungen bei den Marktwerten der abgeschlossenen Zinsswaps. Eine Erhöhung (Verminderung) des Zinssatzes um 100 Basispunkte würde 2015 zu einer Wertänderung der Swaps von TEUR 4.951 (TEUR – 5.378) führen. In 2014 betrug die Vorsteuerergebniswirkung bei einer Veränderung des Zinssatzes um 100 Basispunkte TEUR 5.751 (TEUR – 6.298).

Die Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Cashflows wurden in 2014 als effektiv eingestuft. Daher wurde in 2015 kein erfolgswirksames Ergebnis erfasst (Vorjahr: Verlust von TEUR 1.679). Ein Betrag in Höhe von TEUR 819 (Vorjahr: TEUR 4.609) abzüglich aktiver latenter Steuern von TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 730) wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Ausfallrisiko

Der Konzern schließt Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten ab. Insbesondere neue Mietverträge werden nur nach vorheriger Bonitätsprüfung des Mieters abgeschlossen. Zudem werden die Forderungsbestände laufend überwacht, so dass der Konzern keinem wesentlichen Ausfallrisiko ausgesetzt ist. Das maximale Ausfallrisiko ist auf den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Betrag an Forderungen von

EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.) begrenzt. Im Konzern bestehen keine wesentlichen Konzentrationen von Ausfallrisiken. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Bilanzstichtag für die wesentlichen Schuldner auf Einzelforderungsbasis analysiert.

Bei den Zahlungsmitteln entspricht das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert.

Liquiditätsrisiko

Im Rahmen der kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung wird im Konzern die aktuelle Liquiditätssituation laufend überwacht. Dabei werden alle erwarteten Ein- und Auszahlungen unter Beachtung ihrer jeweiligen Fristigkeiten berücksichtigt, sei es aus dem laufenden Geschäft, aus Investitionen oder aus Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Das oberste Ziel der Liquiditätsplanung besteht darin, im Konzern stets in der Lage zu sein, allen eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu jeder Zeit nachkommen zu können. Dazu gehört auch, die erforderliche finanzwirtschaftliche Flexibilität durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten und Darlehen sicher zu stellen.

Im Einzelnen stellen sich die Cashflow-Abflüsse aus den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen wie folgt dar. Die Angaben erfolgen auf der Basis der vertraglich vereinbarten, nicht diskontierten Zahlungsverpflichtungen:

Jahr	TEUR
2016	24.038
2017	23.899
2018	23.908
2019	23.890
2020	23.858
Ab 2021	422.449

Zu den erwarteten Cashflow-Abflüssen aus den „Leasingverbindlichkeiten“ wird auf die Darstellung unter D. 17 verwiesen.

Auf die zehn in 2014 abgeschlossenen Zinsswaps sind bis zum Auslauf der ersten Swaps in vier Jahren jährlich feste Zahlungen in Höhe von ca. EUR 2,5 Mio. zu leisten. Die Zinsswaps haben Restlaufzeiten zwischen vier und neun Jahren nach Maßgabe der ihnen zugeordneten Verbindlichkeiten.

Bei den übrigen Verbindlichkeiten - mit Ausnahme der latenten Steuerverbindlichkeiten - entsprechen die in 2016 zu erwartenden Cashflow-Abflüsse im Wesentlichen den bilanzierten Buchwerten.

Bei einigen Darlehen wurden neben den Zins- und Tilgungsleistungen weitere Nebenbedingungen in Bezug auf die Kapitaldienstfähigkeit vereinbart, welche in 2015 vollständig eingehalten wurden.

Kapitalmanagement

Das Kapitalmanagements im Konzern zielt darauf ab, eine Kapitalstruktur zu finden, die bestmöglich zwischen den Anforderungen nach einer Steigerung des Unternehmenswertes und den Renditevorstellungen von Eigen- und Fremdkapitalgebern vermittelt. Für das spezielle, risikoarme Geschäftsmodell des Westgrund-Konzerns bedeutet das, eine Eigenkapitalquote in der Größenordnung von 30 bis 40 Prozent zu erhalten und beim Fremdkapital auf eine möglichst langfristige Finanzierung mit möglichst niedrigen Zinssätzen zu setzen.

Die Steuerung der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen erfolgt einzelfallbezogen unter Beachtung wirtschaftlich relevanter Parameter (insbesondere Marktwerte der Immobilien, Beleihungswerte und freier Cashflow für die Bedienung des Kapitaldienstes).

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

		31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital	TEUR	379.649	287.565
davon auf Anteilseigner der Westgrund AG entfallend	TEUR	378.585	286.589
Bilanzsumme	TEUR	949.959	809.388
Eigenkapitalquote	in %	40,0%	35,5%
Frei verfügbare flüssige Mittel	TEUR	17.371	39.222

In den Geschäftsjahren 2014 und 2015 wurden keine wesentlichen Änderungen der Ziele, Richtlinien und Verfahren in Bezug auf das Kapitalmanagement vorgenommen.

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien:

		Buchwert		Beizulegender Zeitwert	
		2015	2014	2015	2014
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Vermögenswerte					
Wertpapiere des Anlagevermögens	(3)	28	28	28	28
Rückdeckungsversicherung	(4)	310	184	310	184
Zahlungsmittel (inkl. der nicht frei verfügbaren liquiden Mittel)	(3)	20.459	47.672	20.459	47.672
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(1)	3.829	3.371	3.829	3.371
Sonstige Forderungen / Vermögenswerte	(4)	163	94	163	94
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Derivate	(5)	6.421	7.240	6.421	7.240
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2)	485.763	419.678	508.279	419.471
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	2.891	2.623	2.891	2.632
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	5.212	37.894	5.399	37.894
Leasingverbindlichkeiten	(6)	5.313	4.728	5.313	4.728

Bewertungskategorie nach IAS 39:

- (1) Kredite und Forderungen
- (2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten
- (3) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
- (4) Bis zur Endfälligkeit gehaltene Vermögenswerte
- (5) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
- (6) Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die beizulegenden Zeitwerte werden wie folgt ermittelt:

- Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten kommen hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente ihrem Buchwert sehr nahe.
- Langfristige fest verzinsliche und variabel verzinsliche Forderungen / Darlehen werden basierend auf Parametern wie Zinssätzen, Kreditwürdigkeit der einzelnen Kunden bewertet. Basierend auf dieser Bewertung werden Wertberichtigungen vorgenommen, um erwarteten Ausfällen dieser Forderungen Rechnung zu tragen. Zum 31. Dezember 2015 unterschieden sich die Buchwerte dieser Forderungen, abzüglich der Wertberichtigungen, nicht wesentlich von ihren berechneten beizulegenden Zeitwerten.

- Die Wertpapiere des Anlagevermögens betreffen Genossenschaftsbankanteile und unterliegen branchenüblichen Zinsschwankungen.
- Der beizulegende Zeitwert von nicht notierten Finanzinstrumenten, Bankdarlehen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der künftigen Cashflows unter Verwendung von derzeit für Fremdkapital zu vergleichbaren Konditionen, Kreditrisiken und Restlaufzeiten verfügbaren Zinssätzen geschätzt. Bei einigen langfristig festverzinslichen Darlehen liegen hier die Zeitwerte aufgrund der zu den aktuellen Marktverhältnissen vergleichsweise günstigen Zinsen unter den Buchwerten.
- Der beizulegende Zeitwert des Prämienrückgewährversicherungsvertrags ergibt sich anhand des von der Versicherung mitgeteilten Rückkaufswertes zum 31.12. eines Jahres. Anhaltspunkte für Bewertungsrisiken sind nicht erkennbar.
- Der Konzern schließt derivative Finanzinstrumente ausschließlich mit Finanzinstituten mit guter Bonität ab. Der Konzern hat als Derivate zwei Zinsswaps abgeschlossen, die unter Heranziehung von am Markt beobachtbaren Input-Parametern (z. B. Zinsentwicklungen) mit dem Zeitwert bewertet werden.
- Der beizulegende Zeitwert der Leasingverbindlichkeiten ermittelt sich auf der Basis der aus dem jeweiligen Leasingverhältnis resultierenden Leasingzahlungen sowie des anzuwendenden Kapitalisierungszinssatzes. Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Hierarchie beizulegender Zeitwerte

Im Konzern kommt folgende Hierarchie zur Bestimmung und zum Ausweis beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten je Bewertungsverfahren zur Anwendung:

- | | |
|----------|---|
| Stufe 1: | Notierte (unangepasste) Preise auf aktiven Märkten für gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten. |
| Stufe 2: | Andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar oder mittelbar zu beobachten sind. |
| Stufe 3: | Verfahren, die Input-Parameter verwenden, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken, aber nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren. |

Von den ausgewiesenen Zahlungsmitteln sind TEUR 3.088 (Vorjahr: TEUR 8.450) und von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR 2.140 (Vorjahr: TEUR 1.695) als Sicherheit verpfändet. Bei Verzug kann der Sicherungsnehmer mit einer Androhungsfrist von zwei Wochen auf die Sicherheiten zugreifen, um seine Forderungen einzuziehen. Bei Insolvenz bedarf es keiner Androhung.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden die folgenden Netto-Gewinne / (-) Verluste (ohne Zinsen und im sonstigen Ergebnis erfasste Wertänderung von Derivaten) erfolgswirksam erfasst:

		Gewinn/ Verlust 2015 TEUR	Gewinn/ Verlust 2014 TEUR	Ausweis Gewinn- und Verlustrechnung
Finanzielle Vermögenswerte				
Zahlungsmittel	(3)	0	0	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(1)	-2.711	-764	Sonstige betriebliche Aufw. / Erträge
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	(4)	0	0	Sonstige betr. Erträge
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	(5)	0	-1.679	Finanzaufwendungen
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten / Anleihen	(2)	0	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	0	133	Sonstige betriebliche Erträge
Leasingverbindlichkeiten	(6)	0	0	
Bewertungskategorie nach IAS 39:	(1)	Kredite und Forderungen		
	(2)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten		
	(3)	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
	(4)	Bis zur Endfälligkeit gehaltene Vermögenswerte		
	(5)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
	(6)	Forderungen/ Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen im laufenden Geschäftsjahr mit TEUR 57.859 (Vorjahr: TEUR 27.723) auf Einnahmen aus der Vermietung sowie mit TEUR 22.414 (Vorjahr: TEUR 7.829) auf Betriebskostenumlageabrechnungen. Die Verkaufserlöse aus Immobilien des Umlaufvermögens beliefen sich auf TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 150). Weitere bedeutsame Ertragskategorien lagen wie im Vorjahr nicht vor.

Die Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen, die Mietverträge für Wohnungen und Gewerbeflächen betreffen, betragen EUR 19,5 Mio., hiervon sind EUR 15,1 Mio. in 2016, EUR 2,7 Mio. in 2017 bis 2020 und EUR 1,5 Mio. nach 2020 fällig.

2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 2.143 (Vorjahr: TEUR 288) sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen enthalten.

3. Materialaufwand

Unter dem Materialaufwand werden insbesondere die Immobilienbewirtschaftungskosten sowie die mit den Restbuchwerten bewerteten Abgänge aufgrund der Veräußerung von kurzfristig gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Die umlegbaren Betriebskosten belaufen sich auf TEUR 38.180 (Vorjahr: TEUR 11.328) bei nicht umlegbaren Betriebskosten von TEUR 19.517 (Vorjahr: TEUR 9.156).

4. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich zusammen aus Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von TEUR 2.102 (Vorjahr: TEUR 2.255), sozialen Abgaben in Höhe von TEUR 255 (Vorjahr: TEUR 192) und gezahlten Abfindungen und Barausgleichsverpflichtungen in Höhe von TEUR 3.942 (Vorjahr: TEUR 0). Weiterhin kam es in 2015 infolge der Beendigung der bestehenden Aktienoptionsprogramme zu einem Bewertungsertrag in Höhe von TEUR 551 (Vorjahr: Aufwand TEUR 361).

5. Abschreibungen

Unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres werden die planmäßigen Abschreibungen ausgewiesen, die 2015 in Höhe von TEUR 87 anfielen (Vorjahr: TEUR 90) und außerplanmäßige Abschreibungen auf Firmenwerte aus Erstkonsolidierungen in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 33).

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelt es sich wie im Vorjahr überwiegend um Aufwendungen für den Verwaltungsbereich des Konzerns. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen und Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 3.765 (Vorjahr: TEUR 809) enthalten.

7. Finanzerträge und Finanzaufwendungen

In den Finanzerträgen sind insbesondere Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten enthalten.

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Verbindlichkeiten	-14.048	-8.573
Aufwendungen der Zwischenfinanzierung Erwerb „Berlinovo“-Portfolio	0	-10.845
Zinsaufwendungen Leasingverbindlichkeiten	-308	-305
Wertänderungen Derivate (Gewinn +/Verlust -)	0	1.679
	<u>-14.356</u>	<u>-21.402</u>

Aus den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 14.048 (Vorjahr: TEUR 8.573). Zudem sind in 2014 Einmalaufwendungen aus der Zwischenfinanzierung des in 2014 erworbenen „Berlinovo“-Portfolios in Höhe von TEUR 10.845 angefallen.

8. Ertragsteuern

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Latente Steuern	-13.938	-11.328
Laufende Steuern	-2.314	-16
	<u>-16.252</u>	<u>-11.344</u>

Der Ist-Steuersatz für die Berechnung der latenten Steuern beträgt wie im Vorjahr bei der Muttergesellschaft, der Westgrund AG, 30,2 % (15 % Körperschaftsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Bemessungsgrundlage Körperschaftsteuer plus 14,35 % Gewerbesteuer). Bei den deutschen Tochtergesellschaften liegen die Steuersätze zur Berechnung der latenten Steuern zwischen 14,35% und 30,2 %.

Bei der folgenden Überleitungsrechnung für den Konzern werden die einzelnen, gesellschaftsbezogen erstellten Überleitungsrechnungen unter Berücksichtigung von Konsolidierungsmaßnahmen zusammengefasst. Dabei wird der erwartete Steueraufwand/-ertrag in den effektiv ausgewiesenen Steueraufwand/-ertrag übergeleitet.

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	91.273	71.574
Erwarteter Steuersatz	30,2%	30,2%
Erwarteter Steueraufwand/-ertrag (-)	27.564	21.616
Minderbelastung / Mehrbelastung wegen Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung für gewerbesteuerliche Zwecke	-11.265	-11.423
Nicht aktivierte latente Steuern auf Verlustvorträge	0	1.057
Steuereffekte aus sonstigen Abweichungen der Bemessungsgrundlage	-47	94
Gesamter Steueraufwand/-ertrag	16.252	11.344

Die Gesellschaften des Konzerns verfügen zum Bilanzstichtag über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 34,6 Mio. (Vorjahr: EUR 43,9 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 46,2 Mio. (Vorjahr: EUR 50,4 Mio.). Infolge steuerrechtlicher Besonderheiten wurden für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 44,2 Mio. (Vorjahr: EUR 46,6 Mio.) keine latenten Steuern angesetzt, da eine Nutzung dieser Verlustvorträge gemäß den Kriterien des IAS 12 nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

Gemäß aktueller Budgetplanung ist nicht zu erwarten, dass die latenten Steuern aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 2016 realisiert werden.

Die temporären Differenzen stellen sich wie folgt dar:

	Stand 31.12.2015 TEUR	Latente Steuern (+ aktiv / - passiv) TEUR	GuV Ef- fekt 2015 TEUR	Stand 31.12.2014 TEUR	Latente Steuern (+ aktiv / - passiv) TEUR	GuV- Effekt 2014 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	240.064	-40.528	-12.634	170.881	-27.894	-14.483
Unfertige Leistungen	111	-33	0	111	-33	1
Pensionsverpflichtungen	92	15	0	95	15	0
Leasingverbindlichkeiten	5.313	1.248	139	4.728	1.109	-2
Abgegrenzte Finanzierungskosten	4.910	-949	-60	4.949	-889	-528
Negativer Zeitwert						
Derivate	6.421	1.015	-129	7.240	1.144	994
Nicht saldierte und aktivierte Verlustvorträge	0	0	0	0	0	-135
Saldierte aktive lat. Steuern (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer)	34.338	5.494	-1.379	43.500	6.873	4.269
	<u>291.249</u>	<u>-33.738</u>	<u>-14.063</u>	<u>231.504</u>	<u>-19.675</u>	<u>-9.884</u>
Zugänge Erstkonsolidierung			0			922
Latente Steuern auf Kosten der Kapitalerhöhung			0			-1.632
Erfassung im Sonstigen Ergebnis			125			-734
Latenter Steuerertrag/-aufwand GuV			<u>-13.938</u>			<u>-11.328</u>
Bilanzausweis:						
Latente Steuerforderungen		0			0	
Latente Steuerverbindlichkeiten		<u>-33.738</u>			<u>-19.675</u>	
		<u>-33.738</u>			<u>-19.675</u>	

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen stehen, beträgt EUR 10,0 Mio. (Vorjahr: EUR 5,4 Mio.). Eine Belastung daraus ist aktuell nicht zu erwarten, weil ein Verkauf der Anteile an den Tochterunternehmen derzeit nicht geplant ist.

9. Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die zeitlich gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller potentiellen Stammaktien mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würden, geteilt.

	TEUR
2015	
Konzernergebnis (ohne Minderheitenergebnis)	75.021
Ergebnisanteil Minderheiten	-88
Ergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie 2015	<u>74.933</u>
Zinsaufwand aus Wandelschuldverschreibung	379
Ergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie 2015	<u>75.312</u>
Durchschnittliche Aktienanzahl 2015	76.494.730
verwässernde Aktien aus Wandelanleihen	3.076.684
Aktienanzahl zur Berechnung des verwässernden Ergebnisses	79.571.414
Ergebnis je Aktie 2015 in EUR	
Unverwässert	0,98
Verwässert	0,95
2014	
Konzernergebnis (ohne Minderheitenergebnis)	60.230
Ergebnisanteil Minderheiten	-134
Ergebnis zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie 2014	<u>60.096</u>
Zinsaufwand aus Wandelschuldverschreibung	684
Ergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie 2014	<u>60.780</u>
Durchschnittliche Aktienanzahl 2014	41.027.852
verwässernde Aktien aus Aktienoptionsprogrammen	4.152.314
Aktienanzahl zur Berechnung des verwässernden Ergebnisses	45.180.166
Ergebnis je Aktie 2014 in EUR	
unverwässert	1,46
verwässert	1,35

Eine zusätzliche Verwässerung des Ergebnisses je Aktie könnte sich in Zukunft durch die genehmigten und bedingten Kapitalien ergeben. Siehe hierzu die Abschnitte D.13. und D.14.

10. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehende Verbindlichkeiten

Die im Konzern-Jahresergebnis enthaltenen, den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Schulden zuzurechnenden Ergebniskomponenten sind nachstehend aufgeführt.

	2015 in TEUR	2014 in TEUR
Umsatzerlöse	1.133	506
Sonstige Erträge	180	167
Materialaufwand	-1.161	-278
Sonstige Aufwendungen	-28	-6
Zinsaufwand	-210	-1.064
Gewinn aus Entkonsolidierung	767	0
	<hr/>	
Jahresergebnis	681	-675

F. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung wurde in Übereinstimmung mit IAS 7 aufgestellt. Die Darstellung des Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Finanzmittelfonds setzt sich zusammen aus dem Kassenbestand und den Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungen. Die Beträge stehen zur freien Verfügung des Konzerns mit Ausnahme von Bankkonten in Höhe von TEUR 3.088 (Vorjahr: TEUR 8.450), welche als Sicherheit für Bankdarlehen an die Kredit gebende Bank verpfändet wurden. Weitere Verfügungsbeschränkungen bestanden wie im Vorjahr nicht.

Wesentliche nicht ausgenutzte Kreditlinien bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

Als Finanzschulden im Sinne der Kapitalflussrechnung werden sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verstanden. Zins-, Dividenden- und Ertragsteuereinnahmen und -ausgaben werden gesondert innerhalb der Kapitalflussrechnung ausgewiesen.

Der Finanzmittelfonds beinhaltete im Vorjahr neben den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 39.222 auch liquide Mittel in Höhe von TEUR 78, die zur Veräußerung vorgesehen waren und daher unter „Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte“ gesondert ausgewiesen wurden.

Für im Geschäftsjahr 2015 veräußerte Tochterunternehmen wurden TEUR 7.281 vereinnahmt, denen Zahlungsmittelabgänge in Höhe von TEUR 1.133 gegenüberstanden. Die Kaufpreise für erworbene Tochterunternehmen betragen TEUR 26. Mit dem Erwerb dieser Tochterunternehmen waren Zahlungsmittelzugänge in Höhe von TEUR 24 verbunden.

Aus den veräußerten Tochterunternehmen, welche im Vorjahr als zur Veräußerung klassifiziert wurden, ist im Geschäftsjahr 2015 ein Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR -

30.490) sowie ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR -751 (Vorjahr: TEUR 30.518) zu verzeichnen. Die Veränderung des Finanzmittelfonds dieser Tochterunternehmen belief sich in 2015 somit auf TEUR -696 (Vorjahr: TEUR 28).

Hinsichtlich der Vermögenswerte und Schulden der erworbenen und veräußerten Tochterunternehmen wird auf die Erläuterungen zu der Änderung des Konsolidierungskreises verwiesen.

G. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen sowie nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Zum 31. Dezember 2015 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Gebäudemietverträgen und Kfz-Leasingverträgen. Die gesamten Mietaufwendungen für Büroräume und Büroeinrichtung belaufen sich nach den vereinbarten Vertragsrestlaufzeiten zum Bilanzstichtag auf ca. TEUR 19. Aus Leasingverträgen ergeben sich aus den vertraglichen Restlaufzeiten Aufwendungen von TEUR 56. Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 355).

Darüber hinaus sind zum Bilanzstichtag keine weiteren für die Beurteilung der Finanzlage bedeutsamen Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen zu vermerken.

Die Westgrund AG hält als Treuhänder Geschäftsanteile an einer GmbH mit einem Stammkapital in Höhe von TEUR 25.

2. Anzahl der Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt wurden 23 Arbeitnehmer, davon 5 Aushilfen (Vorjahr: 29 Arbeitnehmer, davon 9 Aushilfen) beschäftigt.

3. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung

Mitglieder des Vorstands waren während des Geschäftsjahres 2015

- Herr Arndt Krienen, Remscheid: Festvergütung (inkl. Sachbezüge und Tantieme von TEUR 72 aus 2014) TEUR 312 (Vorjahr: TEUR 371); Tantiemeanspruch 2015: TEUR 186 (Vorjahr: TEUR 72)
- Herr Sascha Giest, Berlin (bis zum 15. Juli 2015): Festvergütung (inkl. Sachbezüge und Tantieme von TEUR 63 aus 2014) TEUR 188 (Vorjahr: TEUR 327); Tantiemeanspruch 2015: TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 63)

Zum 31. Dezember 2014 besaß Herr Krienen 50.000 Aktien an der WESTGRUND AG und Anteile an der Pflichtwandelanleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 13. Als langfristiger variabler Vergütungsbestandteil wurden Herrn Krienen mit Datum vom 7. September 2012, 15. November 2013, 23. Mai 2014 und

30. September 2014 insgesamt 749.040 Aktienoptionen gewährt. Der Zeitwert der Optionen zum Gewährungszeitpunkt betrug insgesamt TEUR 1.128. Für diese Aktienoptionen erhielt Herr Krienen aufgrund des in 2015 eingetretenen Change of Control eine Barausgleichszahlung in Höhe von TEUR 1.166. Herr Krienen hielt zum Bilanzstichtag weder Aktien an der WESTGRUND AG noch Anteile an der Pflichtwandelanleihe.

Herr Sascha Giest besaß am 31. Dezember 2014 13.293 Aktien an der WESTGRUND AG und Anteile an der Pflichtwandelanleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 10. Als langfristiger variabler Vergütungsbestandteil wurden Herrn Giest mit Datum vom 15. November 2013, 23. Mai 2014 und 30. September 2014 insgesamt 776.000 Aktienoptionen gewährt. Der Zeitwert der Optionen zum Gewährungszeitpunkt betrug insgesamt TEUR 1.208. Für diese Aktienoptionen erhielt Herr Giest aufgrund des in 2015 eingetretenen Change of Control eine Barausgleichszahlung in Höhe von TEUR 1.086. Zudem erhielt Herr Giest im Zuge seines Ausscheidens aus dem Vorstand im Juli 2015 eine Einmalzahlung in Höhe von TEUR 690.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Vergütung

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Herr Gerhard Wacker, Rechtsanwalt, Vorsitzender
Vergütung: TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 25); ausgeschieden am 22. Mai 2015
- Herr Dr. Marc Schulten, Unternehmer, stellv. Vorsitzender
Vergütung: TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 17,5), ausgeschieden am 22. Juli 2015
Mitglied des Aufsichtsrats der International Campus AG, München
Mitglied des Beirats der One-Group AG, Hamburg
- Günther Villing, Rechtsanwalt
Vergütung: TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 17,5), ausgeschieden am 31. Juli 2015

Sämtliche Mitglieder des Alt-Aufsichtsrats besaßen bis zum Zeitpunkt ihres Ausscheidens keine Aktien an der WESTGRUND AG.

Neu in den Aufsichtsrat sind im abgelaufenen Geschäftsjahr eingetreten:

- Herr Frank Hölzle, Kaufmann, Vorsitzender
Vergütung: TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0); eingetreten am 22. Mai 2015
- Herr Axel Harloff, Vorstand der ADLER Real Estate AG, stellv. Vorsitzender
Vergütung: TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 0), bestellt mit Beschluss vom 16. Juli 2015
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Accentro Real Estate AG, Berlin
- Herr Carsten Wolff, Leiter Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG
Vergütung: TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 0), bestellt mit Beschluss vom 16. Juli 2015
Mitglied des Aufsichtsrats der Accentro Real Estate AG, Berlin

Sämtliche Mitglieder des Neu-Aufsichtsrats besitzen persönlich zum 31.12.2015 keine Aktien an der WESTGRUND AG.

5. Berichterstattung zu nahe stehenden Personen (IAS 24)

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie die Anteilseigner und Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die der Vorstand oder die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil haben. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Personen diejenigen Unternehmen, an denen die Gesellschaft eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft.

Zum 31. Dezember 2013 bestand eine kurzfristige Darlehensforderung gegen den Vorstand in Höhe von EUR 0,12 Mio. (Organkredit nach § 89 AktG) aufgrund der durch die WESTGRUND AG abzuführenden Lohnsteuer aus der Ausübung von Aktienoptionen im Dezember 2013. Es handelte sich um ein kurzfristiges Darlehen, welches im ersten Quartal 2014 vollständig zurückgeführt wurde.

Im Januar 2014 hat die WESTGRUND AG den Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit insgesamt 803 Wohneinheiten in Halle / Saale im Wege des Share Deals von einem Aktionär und einer nahestehenden Person zu einem marktüblichen Kaufpreis von EUR 9,4 Mio. beurkundet. Der Vollzug der Transaktion erfolgte im Juni 2014 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung durch die Ausgabe von 2.774.429 Aktien zu einem Aktienaushabepreis von EUR 3,40.

Für Vermittlungsleistungen im Rahmen der Barkapitalerhöhung im März 2014 hat ein Aktionär eine Vergütung in Höhe von EUR 0,1 Mio. erhalten.

Im Mai 2014 wurden von einem Aktionär und einem diesem nahestehenden Unternehmen Immobilien am Standort Leipzig mit einem Volumen von EUR 2,7 Mio. zu angemessenen Konditionen erworben.

Im Rahmen der Privatplatzierung der Pflichtwandelanleihe Anfang April 2014 hat ein Aktionär für deren Vermittlung eine Vergütung von EUR 0,41 Mio. erhalten.

Die WESTGRUND AG hat im Juli 2014 über ein ausländisches Unternehmen, welches einem wesentlich beteiligten Aktionär nahe steht, ein Betriebsmitteldarlehen in Höhe von insgesamt EUR 8,2 Mio. erhalten, welches marktüblich verzinst wurde. Das Darlehen wurde im dritten Quartal 2014 wieder vollständig zurückgeführt.

Der beabsichtigte Weiterverkauf zu marktüblichen Konditionen von 1.300 Einheiten aus dem im Juli 2014 beurkundeten Erwerb des Berlinovo-Portfolios mit insgesamt ca. 13.300 Einheiten erfolgte an die FFIRE Immobilienverwaltung AG, Berlin, deren Vorstandsvorsitzender ein Mitglied des Aufsichtsrats der WESTGRUND AG war. Im Rahmen dieses Weiterverkaufs hat die WESTGRUND AG ein unverzinsliches kurzfristiges Darlehen von EUR 1,4 Mio. an die FFIRE Immobilienverwaltung AG gewährt, welches im Zuge der Abwicklung der Transaktion in 2015 vollständig zurückgezahlt wurde. Auf die Ausführungen in Abschnitt D. 10 hinsichtlich der zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehenden Verbindlichkeiten wird verwiesen.

Im Zuge der im September 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung sind Altaktionäre sowie diesen nahestehende Personen gegen eine marktübliche Vergütung Verpflichtungen zur Übernahme der auszugehenden Aktien eingegangen. Zudem haben Altaktionäre sowie diesen nahestehende Personen Aktien im Zuge der Barkapitalerhöhung übernommen und platziert, was ebenfalls marktüblich vergütet wurde.

Ebenfalls im Zuge dieser Barkapitalerhöhung hat ein Aktionär für die Bestellung einer Sicherheit zur teilweisen Unterbringung der Emission eine Vergütung von EUR 0,08 Mio. und für Dienstleistungen im Rahmen der Barkapitalerhöhung von EUR 0,04 Mio. erhalten.

In zwei Kaufverträgen wurden Immobilien zu angemessenen Kaufpreisen von insgesamt EUR 0,6 Mio. von einem ehemaligen Aktionär erworben.

Im Zusammenhang mit der Vermittlung eines Immobilienportfolios in 2015 erhielt ein ehemaliger Aktionär eine marktübliche Vergütung in Höhe von EUR 0,4 Mio.

Im Juli 2015 wurde ein Immobilienportfolio an ein nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenes verbundenes Unternehmen zu einem angemessenen Kaufpreis von EUR 33,3 Mio. veräußert.

Im zweiten Halbjahr 2015 wurden Teile des Berliner Büros der WESTGRUND AG zu marktüblichen Konditionen an ein nahestehendes Unternehmen untervermietet.

Im Dezember 2015 wurde an ein nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenes verbundenes Unternehmen ein Darlehen in Höhe von EUR 7,0 Mio. zu marktüblichen Konditionen ausgereicht.

Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen Dienstverträge mit einer angemessenen Gesamtvergütung. Auf Punkt G.3 wird verwiesen.

Die Beschäftigten in den zentralen Funktionen der WESTGRUND AG sind im 2. Halbjahr 2015 in das verbundene Unternehmen ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Die Mitarbeiter sind dennoch weiterhin für Aufgaben der WESTGRUND AG zuständig. Für diese Tätigkeiten ist eine Vergütung der ADLER Real Estate Service GmbH durch die WESTGRUND AG nicht vorgesehen.

Weitere nach IAS 24 berichtspflichtige Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2015 nicht vorgenommen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind im Konzernlagebericht dargestellt, welcher Bestandteil dieses Abschlusses ist.

7. Nach § 21 WpHG veröffentlichte Mitteilungen (§ 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG)

Folgende nach § 21 WpHG veröffentlichungspflichtige Mitteilungen sind der Gesellschaft bis heute zugegangen und entsprechend veröffentlicht worden.

Meldender	Datum	Schwelle *	Neuer Anteil
Christophoros Christophi, Zypern	18.12.2015	<5%	3,82% (28.04.2014)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	18.12.2015	>3%/5%	8,07% (12.07.2013)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%/3%	0,0% (23.10.2013)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<10%	9,24% (13.09.2013)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	>5%/10%	10,17% (12.07.2013)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%	4,72% (25.02.2013)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	>5%	5,02% (08.10.2012)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%	3,74% (15.06.2012)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	>3%/5%	6,12% (08.06.2012)
George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	<5%/3%	0,0% (23.10.2013)
George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	<10%	9,24% (13.09.2013)
George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	>5%/10%	10,17% (12.07.2013)
George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	<5%	4,72% (25.02.2013)
George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	>5%	5,02% (08.10.2012)
George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	<5%	3,74% (15.06.2012)
George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	>3%/5%	6,12% (08.06.2012)
Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%/3%	0,0% (23.10.2013)
Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	<10%	9,24% (13.09.2013)
Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	>5%/10%	10,17% (12.07.2013)
Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%	4,72% (25.02.2013)
Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	>5%	5,02% (08.10.2012)
Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%	3,74% (15.06.2012)

Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	>3%/5%	6,12% (08.06.2012)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%/3%	0,0% (23.10.2013)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<10%	9,24% (13.09.2013)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	>5%/10%	10,17% (12.07.2013)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%	4,72% (25.02.2013)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	>5%	5,02% (08.10.2012)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%	3,74% (15.06.2012)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	>3%/5%	6,12% (08.06.2012)
Wecken & Cie. Basel, Schweiz	03.07.2015	<30%/25%/20%/15%/10%/5%/3%	0,0% (26.06.2015)
Klaus Wecken, Schweiz	03.07.2015	<30%/25%/20%/15%/10%/5%/3%	0,0% (26.06.2015)
ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main	26.06.2015	>75%	94,9% (26.06.2015)
Syquant Capital, Paris, Frankreich	12.05.2015	>3%	3,03% (05.05.2015)
Unibrand Trustees Limited, Nikosia, Zypern	30.04.2015	<5%	3,91% (30.09.2014)
Unibrand Trustees Limited, Nikosia, Zypern	30.04.2015	>3%/5%	8,65% (27.08.2014)
Unibrand Trustees Limited, Nikosia, Zypern	30.04.2015	<3%	1,02% (24.04.2015)
Swanepoel Ltd., Zypern	30.04.2015	<3%	1,02% (24.03.2015)
Businessmatters Shareholders Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<3%	0,0% (13.08.2014)
Businessmatters Shareholders Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<5%	3,82% (24.4.2014)
Businessmatters Shareholders Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<10%	9,76% (14.02.2014)
Businessmatters Shareholders Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	>10%	10,17% (31.01.2014)
Businessmatters Shareholders Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	>3%/5%	9,24% (23.10.2013)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<3%/5%	2,09% (28.04.2014)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	>3%/5%	8,07% (12.07.2013)

Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<3%	2,47% (21.09.2012)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	>3%	3,02% (18.09.2012)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<3%	1,87% (22.08.2012)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<5%	3,74% (15.06.2012)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	>3%/5%	6,12% (08.06.2012)
Orlando Real Estate GmbH, Berlin	30.03.2015	<5%	4,53% (17.04.2014)
Angela Lechner, Berlin	30.03.2015	<5%	3,82% (28.04.2014)
Angela Lechner, Berlin	30.03.2015	<10%	9,76% (14.02.2014)
Angela Lechner, Berlin	30.03.2015	>10%	10,17% (31.01.2014)
Angela Lechner, Berlin	30.03.2015	<10%	9,24% (13.09.2013)
British Empire Securities and General Trust plc, Großbritannien	25.03.2015	>5%	6,46% (24.03.2015)
Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt am Main	16.03.2015	<3%	2,98% (13.03.2015)
Quartenal Investment Ltd., Zypern	18.02.2015	<3%	0,0% (17.02.2015)
Angela Lechner, Berlin	2.10.2014	<3%	0,0%
Orlando Real Estate GmbH, Berlin	2.10.2014	<3%	0,0%
Asset Value Investors Limited, Großbritannien	16.09.2014	>5%	6,6%

* < = Schwelle unterschritten;> = Schwelle überschritten

8. Honorar des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2015 wurden als Aufwand für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 TEUR 30 und für die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 TEUR 100 erfasst. Andere Bestätigungsleistungen des Geschäftsjahres sind mit einem Betrag von TEUR 111 sowie sonstige Beratungsleistungen mit TEUR 45 im Aufwand enthalten.

9. Erklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG zur Entsprechung der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ wurde in 2015 abgegeben und den Aktionären auf der Web-Site der

Westgrund AG zugänglich gemacht. Auf die veröffentlichte Fassung wird inhaltlich im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015 eingegangen.

10. Risikomanagementpolitik

Die ausführliche Darstellung zur Risikomanagementpolitik des Westgrund-Konzerns ist im Konzernlagebericht 2015 enthalten, welcher Bestandteil dieses Abschlusses ist.

11. Anteilsbasierte Vergütungsformen

Der Westgrund-Konzern beteiligte seine Mitarbeiter seit 2007 gemäß den im Geschäftsjahr 2007 und danach beschlossenen Aktienoptionsplänen am Konzernenerfolg. Im Geschäftsjahr 2015 hat die ADLER REAL ESTATE AG 94,9% der Aktien der WESTGRUND AG erworben, so dass die ausgegebenen Aktienoptionen durch einen entsprechenden Barausgleich in Höhe von insgesamt EUR 3,3 Mio. abgelöst wurden. Zum Bilanzstichtag existieren deshalb keine ausgegebenen Aktienoptionen aus den alten Aktienoptionsplänen ab 2007 mehr. Durch den Wegfall der ausstehenden Aktienoptionen ergab sich in 2015 ein entsprechender Aufwand in Höhe von TEUR 2.228, welcher innerhalb des Personalaufwands ausgewiesen wird.

Aktienoptionsplan 2007

Sämtliche Optionen dem Aktienoptionsplan 2007 waren bereits zum 31. Dezember 2013 verfallen.

Aktienoptionsplan 2008

Hier wurden in 2015 die restlichen zum 31. Dezember 2014 noch bestehenden 15.891 Aktienoptionen ausgeübt, was das Grundkapital entsprechend erhöht hat.

Aktienoptionsplan 2011

Die zum 31.12.2014 ausstehenden 653.400 Optionen wurden durch einen Barausgleich in Höhe von EUR 1,2 Mio. abgelöst.

Aktienoptionsplan 2014

Die zum 31.12.2014 ausstehenden 1.438.000 Optionen wurden durch einen Barausgleich in Höhe von TEUR 2.072 abgelöst.

Zusätzliche Angaben zu den Aktienoptionsplänen 2011 und 2014

Die Gewährung der Optionen aus den Aktienoptionsprogrammen 2011 und 2014 hatte bis 2014 die folgenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

	Zeitwert bei Begebung TEUR	GuV 2011 TEUR	GuV 2012 TEUR	GuV 2013 TEUR	GuV 2014 TEUR
Ausgegebene Optionen 2011					
- Aktienoptionsprogramm 2011	220	5	54	55	55
Ausgegebene Optionen 2012					
- Aktienoptionsprogramm 2011	51	0	14	45	-29
Ausgegebene Optionen 2013					
- Aktienoptionsprogramm 2011	543	0	0	17	136
Ausgegebene Optionen 2014					
- Aktienoptionsprogramm 2014	2.409	0	0	0	199
	<u>3.223</u>	<u>5</u>	<u>68</u>	<u>117</u>	<u>361</u>

Die Gegenbuchung zum Personalaufwand erfolgte jeweils in die Kapitalrücklage. Sofern die Aktien aus den Aktienoptionsplänen ausgeübt werden, ergibt sich für die Westgrund AG zum Ausübungszeitpunkt ein Liquiditätszufluss in Höhe des Basispreises je ausgeübter Aktienoption.

Die zukünftige Volatilität während der erwarteten Laufzeiten der Aktienoptionen wurde auf Basis historischer Volatilitäten unter Berücksichtigung der zukünftigen erwarteten Kursentwicklung geschätzt. Grundsätzlich ist unter Berücksichtigung von IFRS 2.B25 die annualisierte historische Volatilität über die erwartete Laufzeit der Optionen zu verwenden. Diese betrug für die Aktienoptionsprogramme 2011 und 2014 jeweils vier Jahre. Dementsprechend wurde bei den ausgegebenen Aktienoptionen in 2011 und 2014 die historische Volatilität der letzten vier Jahre zugrunde gelegt.

12. Versicherung des Vorstands gemäß § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der Westgrund AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

13. Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung und Veröffentlichung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264b HGB

Die nachfolgenden einbezogenen Tochterunternehmen haben von den Befreiungsmöglichkeiten gemäß § 264b HGB Gebrauch gemacht:

- HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin
- Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin
- Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin

Berlin, 22. März 2016

WESTGRUND Aktiengesellschaft



Arndt Krienen
Vorstand

Konzern-Anlagenspiegel
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Anschaffungs-/Herstellungskosten						
	Stand	Zugänge	Abgänge	Änderung im	at equity-	Stand
	01.01.2014			Konsolidierungs-	Bewertung	31.12.2014
				kreis		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte						
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	33.879,64	2.940,00	0,00	0,00	0,00	36.819,64
2. Geschäfts- oder Firmenwert	34.445,41	0,00	0,00	33.211,00	0,00	67.656,41
	<u>68.325,05</u>	<u>2.940,00</u>	<u>0,00</u>	<u>33.211,00</u>	<u>0,00</u>	<u>104.476,05</u>
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<u>191.298.761,21</u>	<u>373.024.807,60</u>	<u>0,00</u>	<u>29.420.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>593.743.568,81</u>
III. Sachanlagen						
1. Technische Anlagen und Maschinen	680.526,69	0,00	0,00	0,00	0,00	680.526,69
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	280.814,66	32.124,04	0,00	0,00	0,00	312.938,70
	<u>961.341,35</u>	<u>32.124,04</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>993.465,39</u>
IV. Finanzanlagen						
Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>27.512,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>27.512,00</u>
Zusammen	<u>36.819,64</u>	<u>373.059.871,64</u>	<u>0,00</u>	<u>29.453.211,00</u>	<u>0,00</u>	<u>594.869.022,25</u>

Abschreibungen				IAS 40 Bewertung				Buchwert	
Stand	Zugänge	Abgänge	Änderung im Konsolidie- rungs- kreis	Stand	Stand	Veränderung	Abgang	Stand	Stand
01.01.2014				31.12.2014	01.01.2014	2014	2014	31.12.2014	31.12.2013
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
33.864,64	83,00	0,00	0,00	33.947,64	0,00	0,00	0,00	2.872,00	15,00
34.445,41	33.211,00	0,00	0,00	67.656,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68.310,05	33.294,00	0,00	0,00	101.604,05	0,00	0,00	0,00	2.872,00	15,00
1.960.583,49	20.362,47	0,00	0,00	1.980.945,96	41.316.706,28	78.941.403,87	0,00	712.020.733,00	230.654.884,00
433.054,69	48.236,00	0,00	0	481.290,69	0,00	0,00	0,00	199.236,00	247.472,00
257.493,62	21.606,04	0,00	0,00	279.099,66	0,00	0,00	0,00	33.839,04	23.321,04
690.548,31	69.842,04	0,00	0,00	760.390,35	0,00	0,00	0,00	233.075,04	270.793,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00	27.512,00
2.719.441,85	123.498,51	0,00	0,00	2.842.940,36	41.316.706,28	78.941.403,87	0,00	712.284.192,04	230.953.204,04

Konzern-Anlagenspiegel

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

Anschaffungs-/Herstellungskosten						
	Stand	Zugänge	Abgänge	Änderung im Konsolidie- rungs- kreis	Stand	Stand
	01.01.2015				31.12.2015	01.01.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte						
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	36.819,64	157.723,26	0,00	0,00	194.542,90	33.947,64
2. Geschäfts- oder Firmenwert	67.656,41	0,00	0,00	1.146,87	68.803,28	67.656,41
	<u>104.476,05</u>	<u>157.723,26</u>	<u>0,00</u>	<u>1.146,87</u>	<u>263.346,18</u>	<u>101.604,05</u>
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<u>593.743.568,81</u>	<u>134.323.202,02</u>	<u>-20.742.370,21</u>	<u>0,00</u>	<u>707.324.400,62</u>	<u>1.980.945,96</u>
III. Sachanlagen						
1. Technische Anlagen und Maschinen	679.337,74	0,00	0,00	0,00	679.337,74	481.090,74
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	314.127,65	32.394,78	0,00	0,00	346.522,43	279.299,61
	<u>993.465,39</u>	<u>32.394,78</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.025.860,17</u>	<u>760.390,35</u>
IV. Finanzanlagen						
Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>27.512,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>27.512,00</u>	<u>0,00</u>
Zusammen	<u>594.869.022,25</u>	<u>134.513.320,06</u>	<u>-20.742.370,21</u>	<u>1.146,87</u>	<u>708.641.118,97</u>	<u>2.842.940,36</u>

Abschreibungen			IAS 40 Bewertung			Buchwert	
Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2015	Stand 01.01.2015	Veränderung 2015	Abgang 2015	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2014
EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
16.755,26	0,00	50.702,90	0,00	0,00	0,00	143.840,00	2.872,00
6.146,87	-5.000,00	68.803,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22.902,13	-5.000,00	119.506,18	0,00	0,00	0,00	143.840,00	2.872,00
0,00	0,00	1.980.945,96	120.258.110,15	72.007.113,12	-9.463.095,93	888.145.582,00	712.020.733,00
48.087,00	0,00	529.177,74	0,00	0,00	0,00	150.160,00	198.247,00
21.961,78	0,00	301.261,39	0,00	0,00	0,00	45.261,04	34.828,04
70.048,78	0,00	830.439,13	0,00	0,00	0,00	195.421,04	233.075,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00	27.512,00
92.950,91	-5.000,00	2.930.891,27	120.258.110,15	72.007.113,12	-9.463.095,93	888.512.355,04	712.284.192,04

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 22. März 2016

DHPG AUDIT GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Schaidinger) (Güntgen)
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

WESTGRUND AG
Joachimsthaler Strasse 34
10719 Berlin
Telefon: 030 / 2000 914 0
Telefax: 030 / 639 619 2 – 28
E-Mail: info@WESTGRUND.de
www.WESTGRUND.de