

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht 2016

westgrund
A K T I E N G E S E L L S C H A F T

Kennzahlen

	2016	2015	Veränd. in %
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
Gesamtleistung (Mio. €)	204,4	169,4	20,7
davon Umsatzerlöse (Mio. €)	90,1	80,5	11,9
davon Marktbewertung Renditeimmobilien (Mio. €)	106,9	72,0	48,5
EBT (Mio. €)	130,2	91,3	42,9
Konzern-Jahresergebnis (Mio. €)	107,6	75,0	43,4
Funds from Operations I (Mio. €)	24,0	19,2	24,9
Funds from Operations II (Mio. €)	24,1	22,1	9,2
FFO I/Aktie (unverwässert) (€)	0,30	0,25	20,0
Konzern-Bilanz (zum 31.12.)			
Aktiva			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Mio.€)	1.001,1	888,1	12,7
Passiva			
Eigenkapital (Mio. €)	499,6	379,6	31,6
Eigenkapitalquote (%)	45,5	40,0	5,5 PP
Langfristiges Fremdkapital (Mio. €)	534,0	518,0	3,1
Bilanzsumme (Mio. €)	1.097,2	950,0	15,5
Net Asset Value (NAV) (Mio. €)	548,9	418,7	31,0
NAV/Aktie (unverwässert) (€)	6,90	5,27	30,1
LTV	44,7	52,9	-8,2 PP
Portfolio (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.)			
Zahl der Einheiten	18.696	18.769	-0,4
davon Wohneinheiten	18.411	18.478	-0,4
davon Gewerbeeinheiten	285	291	-2,1

Die WESTGRUND AG konzentriert sich auf das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. WESTGRUND ist ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Typischerweise liegen die Wohnungsbestände in mittelgroßen und kleineren Städten, die ein stabiles sozioökonomisches Umfeld aufweisen. Die Zielgruppe für den von der WESTGRUND angebotenen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität sind Mieter mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen.

Mitte des Jahres 2015 hat die ADLER Real Estate AG die überwiegende Mehrheit der WESTGRUND-Aktien übernommen. WESTGRUND ist seitdem Teil des ADLER Konzerns und mit den wichtigsten zentralen Funktionen in den ADLER Konzern eingebunden. Ende 2016 hat ADLER zudem mitgeteilt, dass sie die Schwelle von 95 Prozent des Aktienbesitzes überschritten hat und daher 2017 im Rahmen eines Squeeze Out auch die Aktien der verbliebenen Minderheitsaktionäre übernehmen will.

Inhalt

Brief an die Aktionäre	5
Bericht des Aufsichtsrats	6
WESTGRUND AG	
Am Kapitalmarkt	9
Immobilienbestand	10
Konzern-Lagebericht	
Grundlagen des Konzerns	13
Wirtschaftsbericht	15
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	25
Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzern-Rechnungslegungsprozess	32
Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	33
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
Schlusserklärung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)	36
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	36
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	48
C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
D Erläuterungen zur Bilanz	62
E Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	84
F Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	90
G Sonstige Angaben	91
Bestätigungsvermerk	98
Impressum	99

Sehr geehrte Aktionäre,

seit der Übernahme der Mehrheitsanteile durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 ist die WESTGRUND Teil des ADLER Konzerns. Wir haben uns daher im Rahmen der durch ADLER vorgegebenen Strategie ausschließlich um Themen gekümmert, die auch bei der ADLER Real Estate oben auf der Prioritätenliste standen. Das war zunächst das operative Geschäft, dem wir uns mit Erfolg gewidmet haben. Auch 2016 konnten wir die wohnungswirtschaftlichen Indikatoren weiter verbessert. Der Vermietungsstand in unserem Wohnungsportfolio stieg auf 90,3 Prozent, die durchschnittliche Miete je Monat und Quadratmeter lag am Ende des Jahres mit 4,87 Euro höher als zu Jahresbeginn. Zugleich nahmen auch die Funds from Operations weiter kräftig zu. Der operative Erfolg hat dazu beigetragen, dass der Unternehmenswert, ausgedrückt als Net Asset Value, ebenfalls weiter gesteigert werden konnte. Wirtschaftlich hat die Westgrund also ein rundum erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 hinter sich.

Dieser Erfolg ist umso höher zu bewerten, als der gesamte ADLER Konzern 2016 erheblichen strukturellen Veränderungen unterworfen war. WESTGRUND ist Teil des zentralen Asset Managements von ADLER geworden, das sich 2016 neu ausgerichtet und eine regionale Gliederung gegeben hat. Entsprechend werden auch die Immobilienbestände der WESTGRUND mittlerweile in größerem Umfang als zuvor vom konzerneigenen Property Management betreut, das unter dem Dach der neu gegründeten ADLER Service GmbH zusammengefasst ist. WESTGRUND hat sich also erfolgreich als Teil des ADLER Konzerns integriert.

Zum Jahresende hat uns die Muttergesellschaft mitgeteilt, dass sie zusätzliche Aktien der WESTGRUND erworben hat, damit mehr als 95 Prozent der Anteile hält und 2017 einen Squeeze Out anstrebt, also sämtliche Anteile an der WESTGRUND AG übernehmen will. Dazu hat sie als Mehrheitsaktionär im Sinne des § 237 des Aktienrechts das Recht, wenn sie den Minderheitsaktionären eine angemessene Barleistung anbietet. Wir werden diesen Punkt auf Bitte der Muttergesellschaft auf die Tagesordnung der nächsten Hauptversammlung setzen. Es ist möglich, dass die WESTGRUND nach dem Squeeze Out als börsennotierte Aktiengesellschaft nicht weiter existieren wird.

Wie immer die Zukunft aussieht, es bleibt immer unser Bestreben, die Gesellschaft erfolgreich weiter zu führen und für unsere Aktionäre Mehrwert zu schaffen.

Herzlich



Arndt Krienen

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,
der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG hat auch im Geschäftsjahr 2016 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, 2016 insbesondere für alle Themen im Zusammenhang mit den strukturellen Veränderungen im ADLER Konzern, sofern sie Auswirkungen auf die WESTGRUND hatten.

Im Geschäftsjahr 2016 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen, einschließlich der konstituierenden Sitzung am 14. Dezember 2016 zusammen gekommen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat 2016 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 20. März 2017 hat der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG einstimmig beschlossen, dass der vom Vorstand aufgestellte und von der DPHG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln, am 17. März 2017 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testierte Jahresabschluss einschließlich Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 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 17. März 2017 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testierte Konzern-Abschluss einschließlich Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 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. 2016 standen dabei vor allem Themen im Vordergrund, die im Zusammenhang mit den strukturellen Veränderungen im ADLER Konzern von Bedeutung waren. In der Diskussion der jeweils aktuellen Themen wurde der Aufsichtsrat 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 waren im gesamten Jahr die Auswirkungen der strukturellen Veränderungen im ADLER Konzern auf die Arbeit der WESTGRUND AG. Das betraf insbesondere das Asset Management, die Zusammenarbeit und Aufgabenverteilung in der neu gegründeten ADLER Wohnen Service GmbH und der damit verbundenen weitgehenden Internalisierung des Property Managements. Die neue, Mitte 2015 eingeleitete Konzernzugehörigkeit machte zudem eine abgestimmte Planung nötig, um die WESTGRUND AG erfolgreich in den ADLER-Konzern einzubinden und die daraus entstehenden Synergien nutzbar zu machen.

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. Im September 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben, die auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist.

Personalia

Weder im Aufsichtsrat noch im Vorstand hat es im abgelaufenen Geschäftsjahr personelle Veränderungen gegeben. Die Hauptversammlung 2016 bestätigte die Mitglieder des Aufsichtsrats in ihren Positionen.

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 2016 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 xy. März 2017 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 20. März 2017 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 2016 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 2016 (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 20. März 2017 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, bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ADLER Real Estate AG, die für die WESTGRUND tätig wurden sowie beim Vorstand für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete Arbeit.

Berlin, den 21. März 2017



Frank Hölzle
Aufsichtsratsvorsitzender

Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt

Aktie spielt an der Börse keine Rolle mehr

Die Aktie der WESTGRUND AG spielt nach der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 auf den Kurszetteln der Börsen keine große Rolle mehr. Der Free Float ist äußerst gering, der Umsatz ebenso. Kein Brokerhaus berichtet mehr über die WESTGRUND. Seit der Übernahme durch ADLER wurde die Aktie stets deutlich unter ihrem inneren Wert, dem NAV je Aktie, gehandelt.

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

Da die für alle Konzerngesellschaften des ADLER Konzerns notwendigen Finanzierungen über die Konzernzentrale abgewickelt werden, war WESTGRUND 2016 nicht aktiv an den Kapitalmärkten tätig.

Zum Jahresende hat die ADLER Real Estate AG der Westgrund mitgeteilt, dass sie zusätzliche Aktien erworben hat, damit mehr als 95 Prozent der Anteile hält und 2017 einen Squeeze Out anstrebt, also alle Anteile an der WESTGRUND AG übernehmen will. Dazu hat sie als Mehrheitsaktionär im Sinne des § 237 des Aktienrechts das Recht, wenn sie den Minderheitsaktionären eine angemessene Barleistung anbietet. Ein entsprechender Tagesordnungspunkt wird auf der nächsten Hauptversammlung zur Abstimmung kommen. Es ist möglich, dass die WESTGRUND nach dem Squeeze Out als börsennotierte Aktiengesellschaft nicht weiter existieren wird.

Immobilienbestand

Das WESTGRUND Portfolio

	2016	2015	Veränderung zum Vorjahr
Zahl der Einheiten	18.696	18.769	-0,4
davon Wohneinheiten	18.411	18.478	-0,4
davon Gewerbeeinheiten	285	291	-2,1
Durchschnittliche Miete €/Monat/qm (Wohneinheiten)	4,87	4,81	1,3
Vermietungsstand in % (Wohneinheiten)	90,3	90,0	0,3 PP
Bilanzierter Marktwert in Mio. €	1.001,1	888,1	10,9

Portfolio 2016 nahezu unverändert

Der Immobilienbestand der WESTGRUND AG ist im Geschäftsjahr 2016 nahezu unverändert geblieben. Am Ende des Geschäftsjahres standen 18.696 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Bilanz. Ein Jahr zuvor waren es 18.769 Wohn- und Gewerbeeinheiten. In Niedersachsen hat WESTGRUND eine Immobilie in Wilhelmshaven erworben. In Sachsen wurden einige non- core Einheiten im Zuge der Portfoliobereinigung veräußert.

Keine Änderung der strategischen Ausrichtung

Die WESTGRUND AG versteht sich als Anbieter von Mietwohnungen. Von den 18.696 Einheiten des Gesamtportfolios, die zum Jahresende gehalten wurden, sind 18.411 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 2016 waren das 285 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.

Die von WESTGRUND gehaltenen Wohnimmobilien gehören zu einem Marktsegment, das sich an Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen richtet. Diesen wird eine einfache, aber gute Wohnqualität zu marktgerechten Preisen geboten.

Einheiten Stand 31.12.2016	Wohnen	Gewerbe	Wohnen und Gewerbe	Anteil in %
Summe	18.411	285	18.696	100,0
Niedersachsen	6.846	45	6.891	36,9
Brandenburg	3.126	16	3.142	16,8
Sachsen	2.684	77	2.761	14,8
Sachsen-Anhalt	1.621	27	1.648	8,8
Berlin	1.534	8	1.542	8,2
Mecklenburg-Vorpom- mern	1.090	12	1.102	5,9
Thüringen	654	22	676	3,6
Rheinland-Pfalz	492	56	548	2,9
Nordrhein-Westfalen	262	22	284	1,5
Schleswig-Holstein	54		54	0,3
Bremen	48		48	0,3

Regionaler Schwerpunkt des Wohnungsbestands im Norden und Osten Deutschlands

Die zahlenmäßig größten Bestände finden sich mit einem Anteil von fast 37 Prozent am gesamten Portfolio in Niedersachsen und mit jeweils etwa 15 Prozent am Gesamtbestand in Brandenburg und Sachsen. In Berlin und Sachsen-Anhalt hält WESTGRUND jeweils zwischen 8 und 9 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.

WESTGRUND ist überwiegend in mittelgroßen Städten und am Rande von Ballungsgebieten präsent. Diese Aufstellung des Portfolios hält WESTGRUND unter Renditeaspekten für vorteilhaft, weil in solchen Regionen im Zeitverlauf steigende Mieten und damit ansprechende Mietrenditen erzielt werden können.

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. Das Angebot wird dem seit geraumer Zeit anhaltenden Trend gerecht, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte in Deutschland trotz rückläufiger Bevölkerungszahl 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 fällt auf diese Kategorie von bezahlbarem Wohnraum auch das Augenmerk von Städten und Gemeinden, wenn es darum geht, Flüchtlingen eine feste Bleibe zu verschaffen.

Wohnungsgröße	Anzahl Einheiten (Vermietet)	In Prozent des Gesamtbestands	Miete/qm/Monat in €
< 45 qm	2.289	13,7	5,43
>= 45 und < 60 qm	5.350	32,1	4,84
>= 60 und < 75 qm	6.128	36,7	4,83
>= 75 und < 90 qm	2.436	14,6	4,85
> 90 qm	477	2,9	4,xy
Summe	16.680	100,0	4,84

Durchschnittsmiete im Bestandsportfolio leicht gestiegen

In dem Wohnportfolio, wie es sich zum Ende des Geschäftsjahres 2016 darstellte, erzielte die WESTGRUND AG zum Stichtag einen durchschnittlichen Mieterlös pro Quadratmeter und Monat von 4,87 Euro. Im Vorjahr waren es 4,81 Euro.

Hoher Vermietungsstand

Am Ende des Jahres waren 90,3 Prozent der Bestandwohnungen vermietet. Ein Jahr zuvor waren es 90,0 Prozent.

Marktwert weiter erhöht

Der nach IFRS berechnete Marktwert des Portfolios nahm von 888,1 Millionen Euro am Ende des Vorjahres auf 1.001,1 Millionen Euro am Ende des Berichtsjahres zu. Die Wertzuwächse gehen zum Teil 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. Sie spiegeln zudem eine Marktentwicklung wider, die 2016 von steigenden Preisen und damit auch höheren Faktoren (Verhältnis Kaufpreis zu Jahres-Nettokaltmiete) für Wohnimmobilien gekennzeichnet war.

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Grundlagen des Konzerns

Die WESTGRUND AG - Geschäftsmodell

Die WESTGRUND AG konzentriert ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Ende 2016 machte das Gesamtportfolio 18.696 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 2015 die Mehrheit des Aktienkapitals 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 23 Mitarbeiter, die 15 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Die Beschäftigten in den zentralen Funktionen sind mit Zusammenlegung dieser Funktionen im ADLER Konzern Ende 2015 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 Gesellschaft. 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 zunehmend in den Händen des zum ADLER Konzern gehörenden Property Managements, das dort unter dem Dach der ADLER Wohnen GmbH gebündelt worden ist. Diese – und zum Teil auch externe - Dienstleister nehmen ihre Aufgaben für die WESTGRUND AG unter Führung und in Abstimmung mit dem Asset Management wahr.

Ziele und Strategien

Nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG ist die strategische Planung der WESTGRUND AG in der des ADLER Konzerns aufgegangen.

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.

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 gemäß der neuen Ausrichtung der ADLER AG als integrierter Immobilienkonzern in zunehmendem Maße auch konzerneigene 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.

Die WESTGRUND AG 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 wird eine Verbesserung des LTV durch die in den Finanzierungsvereinbarungen vorgesehenen ordentlichen Tilgungen erreicht.

Eine Dividendenausschüttung ist für 2016 nicht vorgesehen.

Forschung und Entwicklung

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2016 haben sich die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen weiterhin als stabil und positiv für die Immobilienbranche erwiesen. Nach den bisher verfügbaren, noch vorläufigen Zahlen oder Schätzungen wächst das Bruttosozialprodukt in Deutschland in der erwarteten Größenordnung von 1,5 bis zwei Prozent. Im Jahresverlauf hatten die Zuwachsraten, jeweils preis- und kalenderbereinigt, pro Quartal zwischen 1,7 und 1,9 Prozent gelegen. Der private Konsum entwickelte sich wegen der anhaltend hohen Zahl der Beschäftigten, der niedrigen Inflationsrate und der damit verbunden steigenden Kaufkraft breiter Bevölkerungskreise sogar noch etwas stärker. Darauf laufen auch die Prognosen für das Gesamtjahr hinaus. Die Zinsen verharrten weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau, auch wenn sie gegen Ende des Jahres für manche Anleiheformen in der Erwartung von bevorstehenden Zins-schritten der amerikanischen Notenbank leicht gestiegen sind. Diese Veränderung wird weitgehend als der Beginn der Zinswende verstanden. Dennoch dürfte die überwiegende Zahl der Kapitalmarktteilnehmer davon ausgehen, dass die Liquiditätsversorgung durch die Europäische Zentralbank großzügig bleibt und der zu erwartende Anstieg der für deutsche Marktteilnehmer relevanten Zinsen moderat ausfallen und in kleinen Schritten vor sich gehen wird.

Mietwohnungsmarkt

Für den Erfolg der WESTGRUND AG sind die Verhältnisse oder Veränderungen auf dem Mietwohnungsmarkt bedeutend, der sich 2016 als äußerst stabil erwies. Die Mieten nahmen gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit mit einer Rate zu, die sich im Jahresverlauf zwischen 1,0 und 1,2 Prozent bewegte. Allerdings verdeckt der Durchschnitt, wie immer bei Durchschnitten, die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Mit ihren Immobilien ist die WESTGRUND AG vornehmlich in B-Lagen und am Rande von Ballungsgebieten vertreten. Solche Lagen profitieren typischerweise davon, wenn in den Zentren oder den A-Lagen die Mieten kräftig steigen – so wie es in den meisten Städten in Deutschland der Fall ist. Denn Mieter, die sich die steigenden Mieten nicht leisten wollen oder können, suchen dann nach Alternativen und sind häufig bereit, eine größere Entfernung zum Zentrum in Kauf zu nehmen.

Wie auf jedem Markt, so hängt auch auf dem Mietwohnungsmarkt die Preisentwicklung vom Spannungsfeld zwischen Angebot an und Nachfrage nach Mietwohnraum ab. In den letzten Jahren stand der zunehmenden Nachfrage nach Mietwohnungen kein entsprechend mitwachsendes Angebot gegenüber. Das tat es auch 2016 nicht. Allerdings nahmen die Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahresverlauf um mehr als 20 Prozent zu. Die Lücke zwischen Bedarf und Nachfrage wird dadurch zwar nicht geschlossen, aber sie dürfte im Berichtsjahr auch nicht größer geworden sein.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Zu Jahresbeginn hatte die Bundesregierung angekündigt, den Bau neuer Wohnungen - unter anderem durch Sonderabschreibungen - fördern zu wollen. Auf eine entsprechende Gesetzesregelung konnte sie sich jedoch im Verlauf des Jahres nicht einigen. Dennoch ist anzunehmen, dass die starke Zunahme der

Baugenehmigungen auch mit den Erwartungen zusammenhängt, die von der entsprechenden Ankündigung zu Jahresbeginn ausgelöst worden waren.

Im November wurde eine Novelle des Baurechts beschlossen, die es möglich machen soll, in Städten höher und dichter zu bauen und Wohnen und Gewerbe enger aneinander rücken zu lassen. In diesen „urbanen Gebieten“ können dann bei erfolgreicher Umsetzung mehr Menschen ihr Zuhause finden als bisher.

Im Juni waren im Rahmen der Umsetzung einer EU-Richtlinie die Bedingungen für die Vergabe von Hypothekarkrediten verändert worden. Die Richtlinie zielt darauf ab, den Eigenkapitalanteil beim Erwerb einer Immobilie zu erhöhen und sicherzustellen, dass der Kreditnehmer seine Verbindlichkeiten im Laufe seines Lebens vollständig zurückzahlen kann. Kurzfristig waren dadurch Neuabschlüsse von Hypothekendarlehen zurückgegangen.

Geschäftsverlauf

Ertragslage

	2016	2015	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	90.110	80.508	9.602	11,9
Bestandsveränderung	7.457	16.901	-9.444	-55,9
Marktbewertung Renditeimmobilien	106.910	72.007	34.903	48,5
Gesamtleistung	204.477	169.416	35.061	20,7
Materialaufwand	-56.370	-57.758	1.388	-2,4
Rohrertrag	148.107	111.658	36.449	32,6
Personalaufwand	-786	-5.748	4.962	-86,3
Planmäßige Abschreibungen	-109	-93	-16	17,2
Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	-7.441	-4.453	-2.988	67,1
Andere betriebliche Erträge	1.595	4.867	-3.272	-67,2
Betriebsergebnis	141.366	106.231	35.135	33,1
Zinsergebnis	-13.143	-14.193	1.050	-7,4
Beteiligungsergebnis	4	772	-768	-99,5
Periodenfremdes Ergebnis	2.225	-1.537	3.762	>100
Ergebnis vor Ertragsteuern	130.452	91.273	39.179	42,9
Ertragsteuern	-22.884	-16.252	-6.632	40,8
Konzern-Jahresergebnis	107.568	75.021	32.547	43,4

Gesamtleistung weiter gesteigert

Die Gesamtleistung der WESTGRUND AG hat im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 204,5 Millionen Euro ausgemacht (Vorjahr 169,4 Millionen Euro). Wesentlicher Grund für die Steigerung gegenüber dem Vorjahr waren die Erträge aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien, die aufgrund der allgemein positiven Marktentwicklung auf 106,9 Millionen Euro zunahmen. Diese Ergebniskomponente ist nicht zahlungswirksam. Die Umsatzerlöse, die zum überwiegenden Teil Mieterlöse enthalten, konnten um 11,9 Prozent auf 90,1 Millionen Euro (Vorjahr 80,5 Millionen Euro) gesteigert werden. In dieser Zunahme spiegeln sich der Leerstandabbau, die Zunahme der Durchschnittsmieten sowie das in 2016 angestiegene Volumen an abgerechneten Betriebskosten aus dem Vorjahr.

In der Position „Bestandsveränderung“ werden Vorauszahlungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten erfasst, die erst im folgenden Jahr endgültig abgerechnet werden. Diese Komponente der Gesamtleistung nahm auf 7,5 Millionen Euro ab (Vorjahr 16,9 Millionen Euro), insbesondere begründet durch den Bestandsaufbau in 2015, der so in 2016 nicht mehr stattgefunden hat.

Rohrertrag nimmt mit Gesamtleistung zu

Nach Abzug des Materialaufwands ergab sich ein Rohrertrag in Höhe von 148,1 Millionen Euro (Vorjahr: 111,7 Millionen Euro). Das entspricht einer Steigerung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 32,6 Prozent.

Aufwandpositionen durch Übernahme beeinflusst

Die Personalaufwendungen beliefen sich 2016 auf 0,8 Millionen Euro. Allerdings sind sie zum Vorjahr (5,7 Millionen Euro) nur eingeschränkt vergleichbar. Zum einen enthielten die Aufwendungen 2015 einen

einmaligen Betrag von 3,4 Millionen Euro, der im Zusammenhang mit der Übernahme durch ADLER entstanden ist.

Andererseits sind seit dem Übergang der WESTGRUND Mitarbeiter aus den zentralen Funktionen in die ADLER Real Estate Service GmbH im WESTGRUND-Teilkonzern nur noch wenige Mitarbeiter in dezentralen Funktionen beschäftigt, die im Jahresdurchschnitt 15 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Das hat 2016 zu entsprechenden Einsparungen bei den Personalaufwendungen geführt.

Die Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen haben 2016 7,4 Millionen Euro ausgemacht. Das war mehr als im Vorjahr (4,4 Millionen Euro), insbesondere weil in 2016 die vorher durch eigenes Personal erbrachten Leistungen ab 2016 von einem nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenen Unternehmen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags erbracht wurden.

Verbessertes Zinsergebnis und Konzern-Jahresergebnis

Nach Berücksichtigung aller operativen Aufwandspositionen ergab sich ein Betriebsergebnis in Höhe von 141,4 Millionen Euro. Das waren 35,1 Millionen Euro mehr als im Vorjahr (106,2 Millionen Euro). Im Vorjahr war in diesem Ergebnis ein Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 4,4 Millionen Euro enthalten. In 2016 waren es lediglich 0,2 Millionen Euro.

Das Zinsergebnis fiel mit minus 13,1 Millionen niedriger aus als im Vorjahr (minus 14,2 Millionen Euro), unter anderem, weil die laufenden Tilgungen dazu beitragen, dass die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abnehmen. Der durchschnittliche Zinssatz, den der WESTGRUND-Konzern für seine Fremdfinanzierung leistet, machte im Berichtsjahr 2,4 Prozent aus (Vorjahr 2,3 Prozent).

Das Periodenfremdes Ergebnis betrifft im Wesentlichen Aufwand aus der Wertberichtigung von Forderungen und Forderungsverluste.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) fiel mit 130,5 Millionen Euro deutlich besser aus als im Vorjahr (91,3 Millionen Euro). Ebenso hat sich das Konzern-Jahresergebnis von 75,0 Millionen Euro im Vorjahr auf 107,6 Millionen Euro im Berichtsjahr erhöht.

Funds from Operations (FFO) gesteigert

Die WESTGRUND AG hat 2016 Funds from Operations I in Höhe von 24,0 Millionen Euro erzielt. Das waren 4,8 Millionen Euro mehr als im Vorjahr (19,2 Millionen Euro). Entsprechend veränderte sich auch der FFO I/Aktie - von 0,25 Euro auf 0,30 Euro auf Basis der zum Jahresende ausgegebenen Aktienanzahl. Da in 2016 keine wesentlichen Wandelschuldverschreibungen mehr ausstanden, gilt dieser Wert für 2016 sowohl auf verwässerter als auch auf unverwässerter Basis.

Konzern-Funds-from-Operations

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Konzern-Jahresergebnis nach Minderheiten	107.394	74.933
(+) Finanzergebnis	13.143	14.193
(+) Ertragsteuern	22.884	16.252
EBIT	143.421	105.378
(+) Abschreibungen	109	93
EBITDA	143.530	105.471
(-) Bewertungsergebnis Renditeimmobilien	-106.910	-72.007
(-) Gewinn aus Immobilienverkäufen	-158	-5.148
(+) Aufwand Aktienoptionen/Abfindungen	0	3.391
Bereinigtes EBITDA	36.462	31.707
(-) Zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Einmaleffekte	-12.398	-12.487
(+) Zahlungswirksame Ertragsteuern	-63	-9
Funds From Operations I (FFO I)	24.001	19.211
(+) Gewinn aus Immobilienverkäufen	158	5.148
(-) Ertragsteuern aus Immobilienverkäufen	-48	-2.283
Funds From Operations II (FFO II)	24.111	22.076
	2016	2015
	€	€
FFO I/Aktie (unverwässert)	0,30	0,25
FFO I/Aktie (verwässert)	0,30	0,24
FFO II/Aktie (unverwässert)	0,30	0,29
FFO II/Aktie (verwässert)	0,30	0,28

Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung %
	TEUR	% der Bilanzsumme	TEUR	% der Bilanzsumme	
AKTIVA					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.001.090	91,2	888.146	93,5	12,7
Sachanlagen und immat. Anlagevermögen	257	0,0	339	0,0	-24,2
Finanzanlagen	28	0,0	28	0,0	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	13.481	1,2	473	0,1	>100
Langfristiges Vermögen	1.014.856	92,4	888.986	93,6	14,3
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	146	0,0	177	0,0	-17,5
Noch nicht abgerechnete Leistungen	33.333	3,0	28.673	3,0	16,3
Unfertige Leistungen	737	0,1	737	0,1	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.306	0,7	7.063	0,8	3,4
Übrige Vermögenswerte	12.577	1,2	6.952	0,7	6,7
Flüssige Mittel	28.225	2,6	17.371	1,8	62,5
Kurzfristiges Vermögen	82.324	7,6	60.973	6,4	35,0
	1.097.180	100,0	949.959	100,0	15,5
PASSIVA					
Gezeichnetes Kapital	79.578	7,3	79.384	8,4	0,2
Rücklagen	124.741	11,3	124.785	13,1	0,0
Anteile Minderheitsgesellschafter	13.429	1,2	1.063	0,1	>100
Konzern-Bilanzgewinn	281.811	25,7	174.417	18,4	61,6
Eigenkapital	499.559	45,5	379.649	40,0	31,6
Latente Steuerverbindlichkeiten	55.452	5,0	33.738	3,5	64,4
Pensionsrückstellungen	90	0,0	92	0,0	-2,2
Langfristige Bankverbindlichkeiten	461.575	42,1	472.006	49,7	-2,2
Derivate	7.111	0,7	6.316	0,7	12,6
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	5.287	0,5	5.300	0,5	-0,2
Übriges langfristiges Fremdkapital	4.475	0,4	565	0,1	>100
Langfristiges Fremdkapital	533.990	48,7	518.017	54,5	3,0
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	12.266	1,1	13.153	1,4	-6,7
Anleihen	0	0,0	604	0,1	>100
Steuerverbindlichkeiten	2.654	0,2	2.321	0,2	14,3
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	48.711	4,5	36.215	3,8	34,5
Kurzfristiges Fremdkapital	63.631	5,8	52.293	5,5	21,7
	1.097.180	100,0	949.959	100,0	15,5

Wert des Immobilienbestands kräftig gesteigert

Die Aktivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG wird wesentlich durch die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestimmt. Sie stellen die wesentliche Position des langfristigen Vermögens dar und machten 2016 mit 1.001,1 Millionen Euro 91,2 Prozent der Bilanzsumme aus. Die Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahr geht wesentlich auf veränderte Marktbewertungen zurück.

Kurzfristiges Vermögen nimmt deutlich zu

Das kurzfristige Vermögen nahm im Vorjahresvergleich auf 82,2 MEuro deutlich zu und machte 8,7 Prozent der Bilanzsumme aus. Der Anstieg hing wesentlich mit der Zunahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und der sonstigen Vermögenswerte zusammen. An frei verfügbaren flüssigen Mitteln standen der WESTGRUND AG zum Jahresende 28,2 Millionen Euro zur Verfügung.

Finanzierungsstruktur bleibt solide

Auf der Passivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG hat sich die Finanzierungsstruktur gegenüber dem Vorjahr im Sinne einer Stärkung der Eigenkapitalbasis geändert. 2016 nahm das Eigenkapital im Wesentlichen durch die Zuführung des Konzern-Jahresergebnisses zu. Zudem kam es als Folge des Verkaufs von Splitteranteilen an diversen Tochtergesellschaften zu einer Erhöhung der Minderheitsanteile. Insgesamt machte das Eigenkapital Ende 2016 499,6 Millionen Euro aus. Daraus ergab sich eine Eigenkapitalquote von 45,5 Prozent (Vorjahr 40,0 Prozent).

Das langfristige Fremdkapital betrug Ende 2016 mit 534,0 Millionen Euro 16,0 Millionen Euro mehr als ein Jahr zuvor. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme ging hingegen von 54,5 Prozent im Vorjahr auf 48,7 Prozent im Berichtsjahr zurück. Die langfristigen Verbindlichkeiten werden wesentlich von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestimmt. Da wesentliche neue Verbindlichkeiten 2016 nicht aufgenommen wurden, nahmen sie im Jahresverlauf insbesondere wegen der laufenden Tilgungszahlungen um 10,4 Millionen Euro auf 461,6 Millionen Euro ab (Vorjahr 472,0 Millionen Euro).

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 zwar von 52,3 Millionen Euro auf 63,6 Millionen Euro zu, dennoch blieb der Anteil an der Bilanzsumme mit 5,8 Prozent gering (Vorjahr 5,5 Prozent).

LTV verbessert

Die Solidität in der Finanzierungsstruktur spiegelt sich auch im Loan-to-Value (LTV) wieder, der 2016 mit 44,7 Prozent um 8,2 Prozentpunkte unter dem vergleichbaren Wert des Vorjahres (52,9 Prozent) lag.

Net Asset Value kräftig gesteigert

Die Zuwächse in den Marktbewertungen der Renditeimmobilien haben auch den Net Asset Value nach Maßgabe der EPRA-Berechnung steigen lassen. Diese für die Einschätzung des Unternehmenswertes der WESTGRUND AG maßgebliche Kennziffer belief sich zum 31. Dezember 2016 auf 6,90 Euro je Aktie (Vorjahr 5,27 Euro je Aktie). Dieser Wert gilt auf verwässertes wie auf unverwässertes Basis, da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen.

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Bilanzielles Konzern-Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS)	486.130	378.585
(+) Latente Steuern	55.452	33.738
(+) Derivate	7.317	6.421
EPRA NAV	548.899	418.744
EPRA NAV in Euro/Aktie (unverwässert)	6,90	5,27

Finanzlage

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	26.231	15.708
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-2.971	-91.154
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.245	48.156
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	9.015	-27.291
Davon Veränderung des zur Veräußerung vorgesehenen Finanzmittelfonds	0	78
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	20.459	47.672
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	29.474	20.459
Davon nicht frei verfügbar	1.249	3.088
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)	28.225	17.371

Auf Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit fokussiert

Der Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit konnte gegenüber dem Vorjahr im Zuge der Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen erneut gesteigert werden und erreichte im Berichtsjahr 26,2 Millionen Euro (Vorjahr 15,7 Millionen Euro). 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.

Nach Übernahme durch ADLER sind neue Wachstumsschritte für die WESTGRUND AG nicht eingeleitet worden. Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit beschränkt sich daher auf den Erwerb weniger Immobilien und Investitionen in den bestehenden Bestand und fällt nach Saldierung mit den Einnahmen aus

Immobilienverkäufen mit minus 3,8 Millionen Euro wesentlich geringer aus als im Vorjahr (91,2 Millionen Euro), als noch in den Erwerb des „Ajax“-Portfolios investiert worden war.

Auch der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit fiel mit 14,2 Millionen Euro negativ aus, weil neue Finanzierungen nicht aufgenommen, bestehende aber getilgt wurden (Vorjahr: Zufluss in Höhe von 48,2 Millionen Euro).

Am Ende des Berichtsjahres belief sich der Finanzmittelfonds auf 29,5 Millionen Euro, von denen 28,2 Millionen (Vorjahr 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

Das Geschäftsjahr 2016 hat die WESTGRUND-Unternehmensgruppe erfolgreich abgeschlossen. Alle wesentlichen Kennzahlen, z. B. Konzern-Jahresergebnis, FFO oder NAV haben sich deutlich verbessert. Als Teil des ADLER Konzerns konzentriert sich die Gesellschaft auf die Verbesserung des operativen Geschäfts und die Stärkung der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung. Unterstützt wird sie in diesem Bestreben durch die strukturellen Veränderungen, die der ADLER Konzern 2016 angestoßen und überwiegend auch schon umgesetzt hat. Die WESTGRUND AG hat auch 2016 in ihrer Finanzstruktur einen soliden Mix aus Eigen- und Fremdkapital erhalten. Damit ist eine gute Basis für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens in der Zukunft vorhanden. Da die Muttergesellschaft aber angekündigt hat, auch die noch verbleibenden Minderheitenanteile zu übernehmen, ist fraglich, ob die WESTGRUND AG als eigenständige börsennotierte Gesellschaft noch eine Zukunft hat.

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.

Mitarbeiter

Nach der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 hat WESTGRUND keine eigenen Mitarbeiter in zentralen Funktionen mehr, sondern bedient sich der Dienste von Mitarbeitern der ADLER Real Estate Service GmbH, in die auch frühere Mitarbeiter der WESTGRUND transferiert worden sind. 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 23 Mitarbeiter, die 15 Vollzeitäquivalenten entsprechen, dezentral in unterschiedlichen Funktionen in einzelnen Tochtergesellschaften. Sie sind überwiegend mit der Betreuung von Immobilienbeständen vor Ort betraut.

Immobilienwirtschaftliche Indikatoren

Das Property-Management, ob intern oder extern, wird anhand von finanziellen und nichtfinanziellen Indikatoren geführt. Im monatlichen Reporting der Property-Manager werden 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.

Prognose-,Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2017 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.

Rahmenbedingungen stabil

Die WESTGRUND AG rechnet damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft 2017 insgesamt günstig bleiben. Die Entwicklung der ersten Monate des Jahres 2017 spricht zumindest dafür. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland erscheint vergleichsweise robust mit Erwartungen für ein Wirtschaftswachstum zwischen ein und 1,5 Prozent und einem leicht darüber liegenden Zuwachs des privaten Konsums. Gleichzeitig besteht die Erwartung, dass die für Deutschland relevanten Zinsen 2016 auch weiterhin auf niedrigem Niveau verharren. Selbst wenn sie im Verlauf des Jahres steigen sollten, dürfte sich der Anstieg in Grenzen halten. Das lässt vermuten, dass Immobilien in Deutschland eine gefragte Anlagekategorie für private und professionelle Kapitalanleger bleiben.

Wohnraum, so die Erwartung, wird auch 2017 knapp bleiben. Die Nachfrage nimmt aufgrund der bekannten soziodemografischen Entwicklungen weiter zu. Zudem wird wohl auch die Zuwanderung von Menschen aus Europa und anderen Ländern anhalten, wenn sie auch nicht mehr so stark sein wird wie 2016. Das Angebot hingegen nimmt nur im Rahmen der bereits genehmigten Neubauvorhaben zu, die den zusätzlichen Bedarf aber kaum vollständig decken können. Ein politischer Stimulus für weiteren Neubau wiederum fehlt, weil die ursprünglich angekündigten Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus nicht beschlossen worden sind.

2017 erscheint daher die Aussicht gerechtfertigt, dass sich auf dem Mietwohnungsmarkt die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten und dadurch der Vermietungsstand erhöhen werden. Auch dürften sich in einem derartigen Umfeld gewisse Spielräume zur Mietanpassung ergeben. In Summe sind das für Unternehmen der Immobilienwirtschaft gute Rahmenbedingungen, um auch 2017 erfolgreich wirtschaften zu können.

Weitere Verbesserung der wichtigsten Kennzahlen

Da WESTGRUND nicht damit rechnet, dass sich ihr Bestand an Immobilien 2017 wesentlich ändert, dürften die Mieterlöse nur im Rahmen der erwarteten Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, des Vermietungsstands und der Durchschnittsmieten, zunehmen. Dabei wird eine Zunahme mit einer niedrigen einstelligen Rate für realistisch gehalten.

Eine etwas höhere Steigerungsrate wird für die Funds from Operations (FFO I) erwartet. Hier sollte sich nicht nur die erwartete Steigerung der Mieterlöse niederschlagen, sondern auch der Umstand, dass sich im neuen Konzernverbund gewisse Kostenvorteile ergeben.

Die Prognose der Entwicklung des Net Asset Value (NAV) hängt maßgeblich von den Erwartungen über die Ergebnisentwicklung ab, die wiederum erheblich von den Ergebnissen der Bewertung des Immobilienbestands geprägt sein kann. Es käme nicht überraschend, wenn 2017 Wertzuwächse erzielt würden, die sich in der Größenordnung eines mittleren einstelligen Prozentsatzes einstellen und damit in etwa der erwarteten Marktwertentwicklung entsprechen. In einer vergleichbaren Größenordnung dürfte dann auch der NAV zunehmen.

Prognosen des Vorjahres erreicht

Die Prognosen des Vorjahres hat die WESTGRUND AG erreicht oder auch übertroffen. Erwartet worden war eine niedrige zweistellige Steigerungsrate bei den Mieteinnahmen und den FFO. Erreicht wurde ein Zuwachs der Mieteinnahmen um 11,9 Prozent und der FFO um 24,9 Prozent. WESTGRUND hatte zudem eine Steigerung des NAV erwartet, die sich mit einem Zuwachs von 31,0 Prozent auch eingestellt hat. Wegen der erzielten Bewertungsgewinne bei den Investment Properties fiel der Zuwachs sogar deutlich höher aus als ursprünglich angenommen. Der LTV konnte 2016 ebenfalls im Rahmen der Erwartungen weiter abgesenkt werden.

Chancenbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Chancen

Die WESTGRUND AG hält ihren Immobilienbestand überwiegend in B-Lagen und/oder in Randlagen von Ballungsräumen investiert. Solche Immobilienbestände zeichnen sich zwar typischerweise durch höhere Leerstände, aber auch durch eine höhere Mietrendite aus als Immobilien in zentralen oder A-Lagen. Randlagen profitieren in besonderem Maße von angespannten Mietmärkten in den Zentren. Wenn in begehrten Lagen der Zentren keine Wohnungen mehr zu finden sind, wandert die Nachfrage automatisch ins Umland. Darin besteht eine der wesentlichen Geschäftschancen.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen geht dabei weiterhin auf dieselben Faktoren zurück, die schon in den vergangenen Jahren maßgeblich waren: Der demografische Wandel, die zunehmende Zahl von Ein-Personen-Haushalten, die anhaltende Neigung der Menschen, die Städte zu suchen und das Land zu meiden und der Zuzug von Menschen aus dem Ausland. Der wachsenden Nachfrage im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnens, in dem WESTGRUND aktiv ist, steht zudem kaum neues Angebot gegenüber.

Operative Chancen

Eine Chance auf Verbesserung von Vermietungsstand und Mieterlösen sieht die WESTGRUND AG in dem 2016 aufgesetzten Programm der ADLER Real Estate AG zur Renovierung von 1.500 leerstehenden Wohneinheiten. Da dieses Programm auch Wohnanlagen der WESTGRUND AG betrifft, hilft es, leerstehende Wohnungen wieder marktgängig zu machen.

ADLER hat die Absicht, die Wertschöpfungskette in Zukunft über die reine Vermietung von Wohnungen hinaus zu erweitern. Dafür ist eine eigene Energiegesellschaft gegründet worden. 2017 sollen im Jahresverlauf alle rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit diese neue

Gesellschaft Anfang 2018 ihren Betrieb aufnehmen kann. Ziel ist, die bisherigen Energielieferanten - wo immer möglich - abzulösen, Energieeinkauf und -versorgung für die Wohnungsbestände des Konzerns in die eigenen Hände zu nehmen und damit einen Teil der Wertschöpfung aus der Energieversorgung für den Konzern – und damit auch für die WESTGRUND AG zu sichern.

Ein vergleichbares Insourcing hat ADLER im Bereich des Property Managements und des Facility Managements bereits 2016 begonnen. Dieser Prozess soll 2017 so weit vorangetrieben werden, dass Ende 2017 alle Bestände in Eigenregie verwaltet werden. Damit sind nicht nur Effizienzgewinne verbunden, sondern auch die Erwartung, dass wegen einer besseren, weil direkteren Betreuung die Mieterzufriedenheit steigt und deshalb die Fluktuation sinkt. Auch diese Maßnahme wird der WESTGRUND AG anteilig zugutekommen.

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 Personen 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. 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 anhaltenden Knappheit von Wohnraum, erscheinen diese Risiken für das Jahr 2017 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 Bestandshalter 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.

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 ausschließlich auf die Refinanzierung von auslaufenden Krediten, weil Neufinanzierungen für eventuelle Wachstumsschritte zentral durch die neue Muttergesellschaft geplant werden.

Zur Refinanzierung stehen 2017 weniger als 15 Millionen Euro an. 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 2,4 Prozent im Jahr 2016 (Vorjahr 2,3 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.

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. Dadurch ist eine hohe personelle Kontinuität gewahrt geblieben. Andererseits hat die Integration des Asset Managements und anderer zentraler Funktionen den Austausch von Know-how innerhalb des ADLER Konzerns verbessert. Davon hat auch die WESTGRUND AG profitiert.

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. Es hat sich im Laufe des Jahres 2016 auch gezeigt, dass frei werdende oder neue Positionen im ADLER Konzern, die Aufgaben auch für WESTGRUND übernehmen, jederzeit mit ausreichend fachkundigem Personal besetzt werden konnten.

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, die einen engen Kontakt aller Mitarbeiter untereinander jederzeit möglich macht. 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 Property-Managern, die im Zuge der Internalisierung bis Ende 2017 ausschließlich Mitarbeiter des ADLER Konzerns sein sollen, 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

Als Teil des ADLER Konzerns unterliegt die WESTGRUND AG dem Risiko, dass die Muttergesellschaft daran interessiert sein könnte, auch die restlichen Aktien zu erwerben und dann die Gesellschaft von der Börse zu nehmen. In dem Fall würde die WESTGRUND AG als eigenständige Gesellschaft nach außen nicht weiter in Erscheinung treten. Dieses Risiko ist zum Jahresende 2016 eingetreten.

Weitere Risiken

Die österreichische Übernahmekommission („ÜbK“) hat am 30.11.2016 per Bescheid entschieden, dass die Westgrund AG („Gesellschaft“), am 29.09.2015 durch gemeinsame Absprachen mit weiteren Personen eine kontrollierende Beteiligung an der conwert Immobilien Invest SE („conwert“) erlangt und nachfolgend gemäß § 33 Abs 1 Z 2 ÜbG ein Pflichtangebot zu Unrecht unterlassen hätte. Gegen diesen Bescheid hat die Gesellschaft, fristgerecht am 14.12.2016 Rekurs an den Obersten Gerichtshof („OGH“) erhoben. Mit einer Entscheidung des OGH ist frühestens im Laufe der zweiten Jahreshälfte 2017 zu rechnen.

Sofern der OGH den Bescheid der ÜbK inhaltlich bestätigt, könnten Aktionäre der conwert, versuchen Schadenersatzansprüche gegen die Gesellschaft wegen Unterlassung eines Pflichtangebots im Herbst 2015 geltend zu machen. Derartige Schadenersatzverfahren sind in Österreich, soweit ersichtlich, in der Vergangenheit nicht geführt worden. Ob und in welcher Höhe (ggf. auch ehemalige) Aktionäre der conwert in diesem Fall Ansprüche gegen die Gesellschaft geltend machen können, hängt von der Frage ab, ob durch die Nichtlegung eines Pflichtangebots den betroffenen Investoren ein Schaden entstanden ist. Sowohl die mögliche Anzahl der ggf. betroffenen Aktionäre der conwert als auch die jeweilige Anspruchshöhe lassen sich aus heutiger Sicht nicht ermitteln.

Sofern der OGH den Bescheid der ÜbK bestätigt, bestünde zudem das Risiko, dass die ÜbK ein Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 35 Abs 1 Z 1 ÜbG wegen des Unterlassens eines Pflichtangebots gegen die verpflichteten Gesellschaften und deren Organmitglieder, die im Zeitpunkt der Kontrollerlangung bestellt waren, führt. In diesem Fall liegt der mögliche Strafraum je Beschuldigtem zwischen EUR 5.000 und EUR 50.000. Gegen Strafbescheide der ÜbK könnten Rechtsmittel an das österreichische Bundesverwaltungsgericht und den österreichischen Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

Das wesentliche Vermögen der WESTGRUND AG besteht in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum Ende des Geschäftsjahres 2016 einen Bilanzwert von 1.001,1 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.

Steuerliche Risiken können sich in Zusammenhang mit den steuerlichen Verlustvorträgen der Konzerngesellschaften ergeben. Der Vorstand geht aber davon aus, dass die steuerlichen Verlustvorträge auch nach dem Erwerb der Aktien durch die ADLER Real Estate AG in 2015 aufgrund ausreichender stiller Reserven im Wesentlichen erhalten geblieben sind.

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.

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 einbeziehenden 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 Konzernabschlusses und damit zusammenhängende Finanzkennzahlen.

Weder das Risikomanagementsystem noch das interne Kontrollsystem gewährleisten absolute Sicherheit, 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 den Vorstand wird vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung 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, die allerdings 2015 nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG im Zuge eines Barausgleichs ausgezahlt worden sind. Für den Ausübungsgewinn aus den gewährten Aktienoptionen war 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. Die erneute Ausgabe von Aktienoptionen ist nicht vorgesehen. Pensionszusagen an den Vorstand wurden nicht erteilt. Der mit dem Vorstand abgeschlossene Dienstvertrag weist eine branchenübliche Laufzeit mit den üblichen Kündigungsregelungen aus.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgabe des Vorstands, 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 erhält der Vorstand Sachbezüge, die im Wesentlichen in der Nutzung von Dienstwagen bestehen. Diese Sachbezüge sind 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.

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 79.577.995 Euro (Vorjahr: 79.384.414 Euro). Es ist eingeteilt in 79.577.995 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. Mehr als 95,0 Prozent des Aktienkapitals werden laut Meldung vom 29. Dezember 2016 von der ADLER Real Estate AG gehalten, weil ADLER mit der Absicht eines Squeeze Outs der verbliebenen Minderheitsaktionäre weitere Aktien zugekauft hat. Stimmbindungsvereinbarungen mit Arbeitnehmer-Aktionären bestehen 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 abzuberufen. 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. Aktienoptionen sind 2016 nicht gewährt worden.

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

Für den Rückkauf eigener Aktien gelten die gesetzlichen Beschränkungen der §§ 71 ff. AktG. Die auslaufende Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien ist von der ordentlichen Hauptversammlung 2016 erneuert worden. 2016 wurden keine eigenen Aktien zurückgekauft.

Die von den Unternehmen der WESTGRUND-Unternehmensgruppe abgeschlossenen Kreditverträge sehen überwiegend keine Change-of-Control-Klauseln vor.

Die WESTGRUND AG hat im April 2014 eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von 19,9 Millionen Euro begeben. Sie enthielt eine Change-of-Control-Klausel. Die meisten Inhaber der Anleihe haben davon Mitte 2015 im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der ADLER Real Estate AG Gebrauch gemacht. Am 22. April 2016, dem Ende der Laufzeit, bestand Wandlungspflicht für die verbliebenen Inhaber der Wandelschuldverschreibung. Weitere Wandelschuldverschreibungen stehen nicht aus.

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 Governance Kodex“ in der Fassung vom 5. Mai 2015 mit den in der Entsprechenserklärung vom September 2016 aufgeführten Ausnahmen entsprochen.

Abweichend von Ziffer 3.8 Abs. 3 des Kodex ist bei dem für die Organe abgeschlossenen D&O-Versicherungsvertrag 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 Mehrheitseigentümers 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, aufgegliedert 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, 15. März 2017

WESTGRUND Aktiengesellschaft

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Arndt Krienen', written over a horizontal line.

Arndt Krienen
Vorstand

Konzern-Abschluss

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016

	AKTIVA	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A.	Langfristige Vermögenswerte				
I.	Immaterielle Vermögenswerte				
1.	Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	D.1	123.177,00		144
2.	Geschäfts- oder Firmenwert	D.1	0,00	123.177,00	0
II.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.2.		1.001.090.431,00	888.146
III.	Sachanlagen	D.3.			
1.	Technische Anlagen und Maschinen		102.073,00		150
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		32.021,44	134.094,4144	45
IV.	Finanzanlagen				
	Wertpapiere des Anlagevermögens			27.512,00	28
V.	Sonstige langfristige Vermögenswerte	D.4.		13.480.663,73	473
B.	Kurzfristige Vermögenswerte				
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	D.6.	145.852,17		177
2.	Noch nicht abgerechnete Leistungen	D.5.	33.332.766,10		28.673
3.	Unfertige Leistungen	D.7.	737.025,00	34.215.643,27	737
II.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.8.			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.832.827,21		2.140
2.	Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		7.306.250,00		7.063
3.	Tatsächliche Steuerforderungen		30.039,19		36
4.	Sonstige Vermögenswerte		7.414.215,71	17.583.332,11	4.776
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.9.		28.225.241,00	17.371
C.	Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	D.10.		2.300.000,00	0
				1.097.180.094,55	949.959

	PASSIVA	Anhang	€	€	Vorjahr. T€
A.	Eigenkapital				
I.	Gezeichnetes Kapital	D.12.	79.577.995,00		79.384
II.	Rücklagen	D.12.	124.741.049,31		1.064
III.	Anteile Minderheitsgesellschafter		13.428.947,89		79.384
IV.	Konzernbilanzgewinn		281.811.229,72	499.559.221,92	1.064
B.	Langfristige Verbindlichkeiten				
					33.738
1.	Latente Steuerverbindlichkeiten	D.11.	55.452.315,88		
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitengesellschaftern	D. 17.	3.922.363,86		0
3.	Pensionsrückstellungen	D.16.	89.690,00		92
4.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.17.	461.574.548,77		472.006
5.	Derivate	D.19.	7.111.105,92		6.316
6.	Leasingverbindlichkeiten	D.17.	5.286.607,01		5.300
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	D.17.	553.134,80	533.989.766,24	565
C.	Kurzfristige Verbindlichkeiten				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.17.	12.266.195,81		13.153
2.	Erhaltene Anzahlungen	D.17.	33.748.655,51		28.560
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D.17.	3.529.652,22		2.890
4.	Derivate	D.19.	205.689,05		105
5.	Anleihen	D.18.	0,00		604
6.	Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	D.17.	2.654.288,24		2.321
7.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	D.17.	3.363.410,41		0
8.	Leasingverbindlichkeiten	D.17.	13.095,98		13
9.	Sonstige Verbindlichkeiten	D.17.	6.489.065,17	62.270.052,39	4.647
D.	Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten	D.10.		1.361.054,00	0
				1.097.180.094,55	949.959

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

		Anhang	€	€	Vorjahr T€
1.	Umsatzerlöse	E.1		90.109.585,68	80.508
2.	Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten und unfertigen Leistungen			7.456.586,67	16.901
3.	Ergebnis aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	D.2.		106.910.250,67	72.007
4.	Sonstige betriebliche Erträge	E.2		3.662.740,72	2.714
5.	Materialaufwand				
a)	Hausbewirtschaftung	E.3	-56.339.103,03		4.381
b)	Verkauf von Grundstücken		-31.328,96	-56.370.431,99	4.381
6.	Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			158.000,00	4.381
7.	Personalaufwand				
a)	Löhne und Gehälter	E.4	-692.797,86		-5.493
b)	Soziale Abgaben	E.4	-92.822,46	-785.620,32	-255
8.	Abschreibungen	E.5		-109.421,56	-93
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.6		-7.440.662,03	-8.218
10.	Erträge aus Beteiligungen			4.024,08	5
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	E.7		340.696,98	163
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	E.7		-13.483.945,10	-14.356
13.	Gewinn aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften			0,00	767
15.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			130.451.803,80	91.273
16.	Steuern vom Ertrag	E.8		-22.884.057,54	-16.252
17.	Konzern-Jahresergebnis			107.567.746,26	75.021
18.	Gewinne, die den Minderheitsanteilen zuzurechnen sind			-173.318,36	-87
19.	Gewinne, die den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnen sind			107.394.427,90	74.934
20.	Konzern-Gewinnvortrag			174.416.801,82	99.483
21.	Konzern-Bilanzgewinn			281.811.229,72	174.417
	Ergebnis je Aktie				
	Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EURO)	E.9.		1,35	0,98
	Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EURO)	E.9.		1,35	0,95

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	T€	Vorjahr: T€
Konzernergebnis vor Ertragsteuern Berichtigungen für	130.452	91.273
Finanzaufwendungen	13.484	14.356
Finanzerträge	-341	-163
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	109	93
Gewinn (-) / Verlust (+) aus der Zeitwertbewertung der als		
Gewinn (-) / Verlust (+) aus der Zeitwertbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-106.910	-72.007
Gewinn (-) / Verlust (+) aus Abgang von Anlagevermögen	-158	-4.381
Gewinn (-) aus Unternehmensveräußerungen	0	-767
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	0	2.228
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-35	-34
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-8.254	-17.242
Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	10.164	14.876
Gezahlte Zinsen (-)	-12.233	-12.644
Erhaltene Zinsen (+)	16	163
Erhaltene (+) / gezahlte (-) Steuern	-63	-43
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	26.231	15.708
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien	3.269	34.586
Auszahlungen aus Investitionen in Renditeimmobilien	-10.676	-132.082
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und Sachanlagevermögen	-27	-316
Einzahlung aus der Veräußerung von sonstigen Vermögenswerten des Anlagevermögens	311	0
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten gemäß IFRS 5	0	6.660
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen abzgl veräußerter liquider Mittel	4.152	0
Auszahlungen für den Erwerb von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel	0	
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-2.971	-91.154
Tilgung von Darlehen bei Kreditinstituten	-15.682	-27.945
Einzahlungen in Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen bei Kreditinstituten	4.450	93.221
Einzahlungen in Zusammenhang mit der Aufnahme von Finanzierungsverbindlichkeiten	0	0
Tilgung von Finanzierungsverbindlichkeiten	-13	-2.355
Auszahlungen für Kosten der Kreditbeschaffung	0	-2.287
Auszahlungen von Konzerndarlehen	-3.000	-7.063
Abfindungszahlungen für Aktienoptionen	0	-2.779
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung abzgl. Transaktionskosten	0	-2.636
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.245	48.156
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.015	-27.291
Davon Veränderung des zur Veräußerung vorgesehenen Finanzmittelfonds	0	78
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	20.459	47.672
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	28.225	17.371
davon nicht frei verfügbar	1.249	3.088
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (verfügbar)	17.371	39.222

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Gezeichnetes Kapital €	Rücklagen €	Gewinnvortrag €	Anteile Min- derheitsge- sellschafter €	Periodenergeb- nis €	Summe €
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 Wandlungen 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 Geschäfts- jahres	0,00	662.784,31	0,00	0,00	0,00	662.784,31
Konzern-Jahresüberschuss	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
Stand 01.01.2016	79.384.414,00	124.784.149,15	99.483.476,71	1.063.857,78	74.933.325,11	379.649.222,75
Gewinnverwendung 2015	0,00	0,00	74.933.325,11	0,00	-74.933.325,11	0,00
Kapitalerhöhung aus Wandlungen Anleihe	193.581,00	414.294,00	0,00	0,00	0,00	607.875,00
Anteilsverkäufe ohne Statuswech- sel	0,00	-296.797,80	0,00	12.191.771,75	0,00	11.894.973,95
Sonstiges Ergebnis des Geschäfts- jahres	0,00	-160.596,04	0,00	0,00	0,00	-160.596,04
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0	173.318,36	107.394.427,90	107.567.746,26
Stand 31.12.2016	79.577.995,00	124.741.049,31	174.416.801,82	13.428.947,89	107.394.427,90	499.559.221,92

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	€	Vorj.: T€
Konzernjahresüberschuss	107.567.746,26	75.021
Sonstiges Ergebnis des Geschäftsjahres		
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-32.147,00	-32
Wertänderungen von Zinsswaps	-895.801,52	819
Steuern leistungsorientierte Pläne	5.088,87	5
Steuern Zinsswaps	762.263,61	-130
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres	107.407.150,22	75.683
davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	107.233.831,86	75.596
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	173.318,36	87
	107.407.150,22	75.683

Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2016

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 Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 144811 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. 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 2016 bis zum 31. Dezember 2016 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 an-

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

Die Freigabe des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts zur Veröffentlichung wurde durch den Vorstand am 15. März 2017, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, erteilt.

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 2016 wirksam geworden sind:

a) Im Jahr 2016 anzuwendende Neuerungen

Im Geschäftsjahr 2016 waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

- 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.
- 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 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.

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.

Aus vorstehend genannten erstmalig im Geschäftsjahr 2016 anzuwendenden Standards und Interpretationen haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben.

Die übrigen erstmals zum 1. Januar 2016 verpflichtend in der EU anzuwendenden Standards und Interpretationen haben grundsätzlich keine Relevanz für den Konzernabschluss der WESTGRUND AG.

b) In 2016 veröffentlichte aber noch nicht anzuwendende Neuerungen

Außer den im Folgenden aufgeführten neuen Standards und Interpretationen, welche eine grundsätzliche Bedeutung aufweisen, wurden eine Reihe weiterer Standards und Interpretationen verabschiedet, die jedoch erwartungsgemäß keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden. Auf eine Auflistung und Beschreibung dieser Standards und Interpretationen wird deshalb verzichtet.

Im Geschäftsjahr 2016 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:

- 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 Erstansatz 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 auf den 1. Januar 2018 festgelegt.

- 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.

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

- 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. Der Erstanwendungszeitpunkt wurde auf unbestimmte Zeit verschoben. 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 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.
- IAS 7 „Kapitalflussrechnung“: Die Änderungen folgen der Zielsetzung, dass ein Unternehmen Angaben bereitzustellen hat, die es Adressaten von Abschlüssen ermöglichen, Veränderungen in den Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit besser beurteilen zu können. Unter der Prämisse von entscheidungsrelevanten Informationen für den Abschlussadressaten hat ein Unternehmen im Wesentlichen in folgenden Fällen Angaben zu Schulden aus der Finanzierungstätigkeit zu tätigen: zahlungswirksame Veränderungen, Änderungen aufgrund der Erlangung oder des Verlustes der Beherrschung über Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetriebe, Auswirkungen von Änderungen in den Wechselkursen, Änderungen von beizulegenden Zeitwerten. Als mögliche Darstellung der geforderten Angaben zu Schulden aus Finanzierungstätigkeit ist eine Überleitungsrechnung zwischen den Eröffnungsbilanzwerten und Schlussbilanzwerten vorgesehen.

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 2016. 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 2016 wurden neben der WESTGRUND AG 28 Tochterunternehmen einbezogen. Der Konsolidierungskreis mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen stellt sich zum 31. Dezember 2016 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, Berlin	94,9%	
7	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin	100%	
8	Westgrund Immobilien II. GmbH, Berlin	94,9%	
9	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin	100%	
10	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin	94,9%	
11	Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin	90,1%	Mittelbare Beteiligung
12	WESTGRUND Immobilien IV. GmbH, Berlin	94,9%	
13	WESTGRUND Immobilien V. GmbH, Berlin	94,0%	
14	WESTGRUND Immobilien VI. GmbH, Berlin	94,9%	
15	Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen am Rhein	94,82 %	
16	TREUHAUS Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen am Rhein	100 %	Mittelbare Beteiligung
17	WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen am Rhein	94,82 %	Mittelbare Beteiligung
18	Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin	94,9%	
19	Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin	94,9%	
20	Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin	94,9%	
21	Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin	94,9%	
22	Westgrund VII. GmbH, Berlin	94,9%	
23	Westgrund I. Halle GmbH, Berlin	94,9%	
24	Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
25	Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
26	Westgrund VIII. GmbH, Berlin	94,9%	
27	Westgrund IX. GmbH, Berlin	100%	
28	Xammit GmbH, Berlin	100%	

Zum 31. Dezember 2016 wurden bei den Gesellschaften mit den Nummern 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22 und 26 Anteilsveräußerungen ohne Statuswechsel berücksichtigt. Außerdem sind Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH sowie die Liaen Lorentzen Partners AG (beide keine Geschäftsbetriebe im Sinne des IFRS 3) zum 31. Dezember 2016 aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden.

Die WAG Görlitz GmbH sowie die WAG Neubrandenburg GmbH, beide Berlin, wurden im Geschäftsjahr 2015 planmäßig veräußert. Die Veräußerung der Gesellschaften hat in Höhe des Gewinns von TEUR 767 zum Konzern-Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2015 beigetragen.

c) Konsolidierungsmethoden

Alle Tochtergesellschaften unter den Nummern 1 bis 28 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-/Herstellungsnebenkosten 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. 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.

6. 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. Konzernabschlusserstellung 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.

7. Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden die in der Bearbeitung befindlichen Projekte ausgewiesen, welche aufgrund des erreichten Projektabschlussstandes 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.

8. 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).

9. 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 bestimmbareren 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 eintraten, 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.

10. 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.

11. 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 Nettozahlungsabflüssen 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.

12. 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.

13. 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 Verbind-

lichkeiten, 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.

14. 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.

15. 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.

16. Aktienoptionen

Die Kosten aus der Gewährung von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands und an Mitarbeiter des Konzerns wurden in Vorjahren 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.

Derzeit bestehen keine Optionspläne.

17. 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.

18. 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 Ermitt-

lung des Fair Value berücksichtigt. Korrespondierend wird für die vom Konzern genutzten Erbbaugrundstücke eine Leasingverbindlichkeit von TEUR 5.300 (Vorjahr: TEUR 5.313) 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 31.12.2016: TEUR 1.001.090; Vorjahr: TEUR 888.146) 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 31.12.2016 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 31.12.2016: 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 31.12.2016: TEUR 90; Vorjahr: TEUR 92) 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 31.12.2016: TEUR – 7.317; Vorjahr: TEUR – 6.421) 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 31.12.2016: 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.

19. 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.

20. 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:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Vortrag 1. Januar	888.146	712.021
Zugänge/Abgänge/Umbuchungen	6.034	104.118
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	107.008	73.686
Verluste aus Zeitwertänderungen	-98	-1.679
Stand 31. Dezember	1.001.090	888.146

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 2016 zu Grunde:

Lfd. Instandhaltung (EUR / qm):	Bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche des Portfolios ergibt sich ein Ansatz von durchschnittlich EUR 7,33 / qm
Verwaltungskosten:	EUR 250-300 / Einheit p.a. (Wohnen); 2,6 % - 3,5 % der Sollmiete p.a. (Gewerbe)
Diskontierungszins:	Der auf das Portfolio bezogene, nach Sollmiete gewichtete Diskontierungszinssatz beträgt 5,7 % (bei Gewerbeimmobilien zwischen 9,5 % und 11,25 %)
Kapitalisierungszins:	Der auf das Portfolio bezogene, nach Sollmiete gewichtete Kapitalisierungszinssatz beträgt 4,7 % (bei Gewerbeimmobilien zwischen 8,0 % und 9,5 %)
Transaktionskostenabschlag:	5,5 % - 10,5 %

Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der 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. 2016 ergeben sich bei Veränderungen der wichtigsten Bewertungsparameter die folgenden Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte: Eine Erhöhung/Minderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 25 Basispunkte führt zu einer Minderung/Erhöhung des Fair Value um EUR -53,5 Mio. / EUR 60,0 Mio. Eine Absenkung/Erhöhung der Nettokaltmieten um 5 % führt zu einer Verringerung / Erhöhung des Fair Value um EUR -68,6 Mio. / EUR 64,2 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 89,9 Mio. (Vorjahr: EUR 80,3 Mio.) bei umlegbaren und nicht umlegbaren Immobilienbewirtschaftungskosten von EUR 56,3 Mio. in 2016 (Vorjahr: EUR 57,7 Mio.).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von EUR 473,8 Mio. (Vorjahr: EUR 485,2 Mio.) durch auf den Immobilien lastende Grundschulden gesichert. Die Grundschulden werden ausschließlich von Westgrund-Konzerngesellschaften in Anspruch genommen. 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 entfiel in 2016 ein Betrag in Höhe von EUR 0,3 Mio. auf Immobilien, die in 2016 erworben wurden.

Die fortgeführten Anschaffungskosten der Renditeimmobilien beliefen sich in 2016 durch die Verrechnung von Abschreibungen und die Berücksichtigung von Zugängen/Abgängen in Höhe von EUR 3,2 Mio. auf EUR 679,0 Mio. nach EUR 675,7 Mio. in 2015.

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

	2016 TEUR	2015 TEUR
Forderungen an ADLER Real Estates AG	13.433	0
Aktivwert Rückdeckungsversicherung	0	310
Langfristige Steuerforderungen	4	7
Geleistete Anzahlungen	2	62
Langfristige Forderung	42	94
	<u>13.481</u>	<u>473</u>

Von den Forderungen gegen das verbundene Unternehmen ADLER Real Estates AG in Höhe von EUR 13,4 Mio., der erwartungsgemäß erst nach mehr als einem Jahr gezahlt werden wird, betreffen € 3,08 Mio. ein Darlehen nebst Zinsen und € 10,4 Mio. den Nachteilsausgleich. Für die Forderungen aus dem Nachteilsausgleich wurden Sicherheiten hinterlegt.

5. Noch nicht abgerechnete Leistungen

Zum Bilanzstichtag wurden Vorauszahlungen auf an Mieter umlagefähige Betriebskosten aus dem Jahr 2016 mit EUR 33,3 Mio. (Vorjahr: EUR 28,7 Mio.) bilanziert. Wertminderungen waren nicht zu verzeichnen. Aufgrund der vollständigen Betriebskostenabrechnungen für 2015 sind die noch nicht abgerechneten Leistungen des Vorjahres in 2016 über die Bestandsveränderung im Aufwand erfasst. Die Betriebskostenabrechnungen 2016 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:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Vortrag 1. Januar	177	236
Wertberichtigungen	0	0
Abgang aus Verkauf	-31	-59
Stand 31. Dezember	146	177

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

	2016 TEUR	2015 TEUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.833	2.140
Sonstige Vermögenswerte inkl. nicht frei verfügbarer liquider Mittel	7.414	4.776
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Steuererstattungsansprüche	30	36
Sonstige Vermögenswerte	0	0
	<u>10.277</u>	<u>6.952</u>

Die ausgewiesenen sonstigen finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von TEUR 1.249 (Vorjahr: TEUR 3.088) 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:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Buchwert	8.999	3.829
Buchwert im Wert geminderter Forderungen	2.833	1.687
Buchwert im Wert nicht geminderter Forderungen	6.166	2.142
Davon:		
Weder überfällig noch wertgemindert	0	65
Überfällig, aber nicht wertgemindert	6.166	2.077

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.833 (Vorjahr: TEUR 2.140) 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 2015	1.189
Aufwandswirksame Zuführung	2.796
Inanspruchnahme	-200
Auflösung	-85
Stand 31. Dezember 2015	3.700
Aufwandswirksame Zuführung	2.500
Inanspruchnahme	-1.675
Auflösung	-295
Stand 31. Dezember 2016	4.230

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen waren keine Wertberichtigungen erforderlich.

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.

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

Zum 31. Dezember 2016 setzten sich die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte wie folgt zusammen:

	TEUR
Immobilienvermögen	2.300
Sonstige Vermögenswerte	0
	<u>2.300</u>

Den Vermögenswerten zum 31. Dezember 2016 standen Verbindlichkeiten von TEUR 1.361 gegenüber.

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 79.577.995,00 (31.12.2015: EUR 79.384.414,00). Es ist eingeteilt in 79.577.995 Stückaktien.

In 2016 wurden aus der begebenen Wandelschuldverschreibung 193.581 Stückaktien gewandelt. Das Grundkapital hat sich dementsprechend auf EUR 79.577.995,00 erhöht.

Für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 79.519.127 Aktien zu berücksichtigen. Beim verwässerten Ergebnis je Aktie waren es 79.577.995 Aktien. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie belief sich auf EUR 1,35 bei einem verwässerten Ergebnis von ebenfalls EUR 1,35.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2016 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Konzernabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 45,5 %.

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 3.324 die erfolgsneutrale Erfassung der Wertänderungen von Derivaten sowie mit TEUR 101 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 betrug deshalb zum 31. Dezember 2015 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. Das bedingte Kapital 2011/I betrug deshalb zum 31. Dezember 2015 EUR 0,00.

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 betrug zum 31. Dezember 2015 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 2016 in Höhe von EUR 193.581 in Anspruch genommen. Zum Bilanzstichtag beträgt es EUR 2.749.869.

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 und 2016 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 bedingtem 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 und 2016 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 des 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. Das bedingte Kapital 2014/II betrug deshalb zum 31. Dezember 2015 EUR 0,00.

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 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 und 2016 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

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. August 2012 wurde eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erteilt. Da diese Ermächtigung mit Ablauf des 23. August 2017 enden wird, wurde die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. August 2012, soweit von ihr noch kein Gebrauch gemacht wurde, aufgehoben und die Gesellschaft in der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Dezember 2016 erneut zum Erwerb eigener Aktien ermächtigt.

Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Der Erwerb darf auch unter Einsatz von Eigenkapitalderivaten 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. Die Ermächtigung wurde am 15. Dezember 2016 wirksam und gilt bis zum 13. Dezember 2021.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands und innerhalb der sich aus den aktienrechtlichen Grundsätzen ergebenden Grenzen unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) über die Börse oder außerhalb der Börse, letzteres insbesondere durch ein öffentliches Kaufangebot.

Weiterhin wurde der Vorstand 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. Auch kann der Vorstand die eigenen Aktien den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anbieten. Der Vorstand kann in diesem Fall mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen. Ferner dürfen die eigenen Aktien zur Sachausschüttung an die Aktionäre verwendet werden. Weiterhin ist auch eine Verwendung zur Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus einem zukünftig zu beschließenden Aktienoptionsplan möglich.

Auch die Einziehung der eigenen Aktien durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss ist möglich. 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.

In den Geschäftsjahren 2015 und 2016 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien erworben oder verkauft.

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 99jährige 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: 1,9 %) p.a. berücksichtigt. Der unterstellte Abzinsungssatz lag bei 1,00 % (Vorjahr: 2,00 %). 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:

	TEUR
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 1.1.2015	95
Zinsaufwand	1
Versicherungsmathematische Verluste / (-) Gewinne	31
Gezahlte Leistungen	-35
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 31.12.2015	92
Zinsaufwand	2
Versicherungsmathematische Verluste / (-) Gewinne	32
Gezahlte Leistungen	-36
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 31.12.2016	90

Die versicherungsmathematischen, ausschließlich zinssatzindizierten Verluste in Höhe von TEUR 32 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-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2016:

	Gesamt- Betrag TEUR	Erwartete Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Latente Steuerverbindlichkeiten (im Vorjahr)	55.452 (33.738)	0 (0)	0 (0)	55.452 (33.738)
Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter (im Vorjahr)	3.922 (0)	502 (0)	1.520 (0)	1.900 (0)
Pensionsrückstellungen (im Vorjahr)	90 (92)	0 (0)	0 (0)	90 (92)
Wandelanleihe (im Vorjahr)	0 (604)	0 (604)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (im Vorjahr)	3.363 (0)	3.363 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	473.841 (485.159)	12.266 (13.153)	98.403 (53.701)	363.172 (418.305)
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	33.749 (28.560)	33.749 (28.560)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	3.530 (2.890)	3.530 (2.890)	0 (0)	0 (0)
Derivate (im Vorjahr)	7.317 (6.421)	206 (105)	4.745 (883)	2.366 (5.433)
Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten (im Vorjahr)	2.654 (2.321)	2.654 (2.321)	0 (0)	0 (0)
Leasingverbindlichkeiten im Vorjahr)	5.300 (5.313)	14 (13)	61 (58)	5.225 (5.242)
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	7.042 (5.212)	6.489 (4.648)	131 (131)	422 (433)
Gesamtverbindlichkeiten (im Vorjahr)	596.260 (570.310)	62.773 (52.294)	104.860 (54.773)	428.627 (463.243)

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 5,25 % p.a. verzinst. Der gewichtete Zinssatz beläuft sich auf 2,38 %. 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 33 und 189 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 Erbbaurechtsnehmers 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 %.

	2016		2015	
	Buchwert TEUR	Mindestleasing-zahlun- gen TEUR	Buchwert TEUR	Mindestleasing- zahlungen TEUR
Bis zu einem Jahr	14	353	13	320
Ein bis fünf Jahre	61	1.413	58	1.278
Mehr als fünf Jahre	5.225	43.177	5.242	41.300
	5.300	44.943	5.313	42.898
Abzüglich zukünftiger Zinsaufwand	-	-39.643	-	-37.585
	5.300	5.300	5.313	5.313

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 wurde die Wandelanleihe vollständig gewandelt, so dass noch kein Restbetrag mehr 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. Der Nominalwert der Derivate betrug zum 31. Dezember 2016 € 80,7 Mio.

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 Minderungen der beizulegenden Zeitwerte in 2016 in Höhe von TEUR 896 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 80,7 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 2015 und 2016 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 465,2 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
2016	+100	-87
2016	-100	87
2015	+100	-90
2015	-100	90

Veränderte Zinssätze führen ebenfalls zu Veränderungen bei den Marktwerten der abgeschlossenen Zinsswaps. Eine Erhöhung (Verminderung) des Zinssatzes um 100 Basispunkte würde 2016 zu einer Wertänderung der Swaps von TEUR 4.268 (TEUR – 4.600) führen. In 2015 betrug die Vorsteuerergebnisauswirkung bei einer Erhöhung (Verminderung) des Zinssatzes um 100 Basispunkte TEUR 4.951 (TEUR – 5.378).

Die Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Cashflows wurden in 2016 als effektiv eingestuft. Daher wurde in 2016 wie im Vorjahr kein erfolgswirksames Ergebnis erfasst. Ein Betrag in Höhe von TEUR - 896 (Vorjahr: TEUR 819) abzüglich latenter Steuern von TEUR 762 (Vorjahr: TEUR - 130) 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 9,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 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
2017	37.817
2018	29.054
2019	36.917
2020	64.389
2021	233.228
Ab 2022	128.563

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 drei Jahren jährlich feste Zahlungen in Höhe von ca. EUR 2,4 Mio. zu leisten. Die Zinsswaps haben Restlaufzeiten zwischen zwei und sieben Jahren nach Maßgabe der ihnen zugeordneten Verbindlichkeiten.

Bei den übrigen Verbindlichkeiten - mit Ausnahme der latenten Steuerverbindlichkeiten - entsprechen die in 2017 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 2016 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:

		31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital	TEUR	499.559	379.649
davon auf Anteilseigner der Westgrund AG entfallend	TEUR	486.130	378.585
Bilanzsumme	TEUR	1.097.180	949.959
Eigenkapitalquote	in %	45,5%	40,0%
Frei verfügbare flüssige Mittel	TEUR	28.225	17.371

In den Geschäftsjahren 2015 und 2016 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	
		2016	2015	2016	2015
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Vermögenswerte					
Wertpapiere des Anlagevermögens	(3)	28	28	28	28
Rückdeckungsversicherung	(4)	0	310	0	310
Zahlungsmittel (inkl. der nicht frei verfügbaren liquiden Mittel)	(3)	29.474	20.459	29.474	20.459
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(1)	8.999	3.829	8.999	3.829
Sonstige Forderungen / Vermögenswerte	(4)	48	163	48	163
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Derivate	(5)	7.317	6.421	7.317	6.421
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2)	473.841	485.159	485.219	508.279
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	3.530	2.891	3.530	2.891
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	7.042	5.212	7.077	5.399
Leasingverbindlichkeiten	(6)	5.300	5.313	5.300	5.313

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 2016 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 zum 31. Dezember 2015 ergibt sich anhand des von der Versicherung mitgeteilten Rückkaufswertes. Der Rückkaufswert wurde in 2016 realisiert.
- 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 1.249 (Vorjahr: TEUR 3.088) und von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR 2.833 (Vorjahr: TEUR 2.140) 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 2016 wurden die folgenden Netto-Gewinne / (-) Verluste (ohne Zinsen und im sonstigen Ergebnis erfasste Wertänderung von Derivaten) erfolgswirksam erfasst:

		Gewinn/ Verlust 2016 TEUR	Gewinn/ Verlust 2015 TEUR	Ausweis Gewinn- und Verlustrechnung
--	--	--	--	--

Finanzielle Vermögenswerte

Zahlungsmittel	(3)	0	0	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(1)	-2.205	-2.711	Sonstige betriebliche Aufw. / Erträge
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	(4)	0	0	Sonstige betr. Erträge

Finanzielle Verbindlichkeiten

Derivate	(5)	0	0	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten / Anleihen	(2)	0	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	0	0	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 63.358 (Vorjahr: TEUR 57.859) auf Einnahmen aus der Vermietung sowie mit TEUR 26.558 (Vorjahr: TEUR 22.414) auf Betriebskostenumlageabrechnungen. Die Verkaufserlöse aus Immobilien des Umlaufvermögens beliefen sich auf TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 82). Weitere bedeutsame Ertragskategorien lagen wie im Vorjahr nicht vor.

Die Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen, die Mietverträge für Wohnungen und Gewerbeflächen betreffen, betragen EUR 20,1 Mio. (Vorjahr: EUR 19,5 Mio.). Hiervon sind EUR 16,2 Mio. in 2017, EUR 2,6 Mio. in 2018 bis 2021 und EUR 1,4 Mio. nach 2021 fällig.

2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 2.225 (Vorjahr: TEUR 2.143) 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 35.341 (Vorjahr: TEUR 38.180) bei nicht umlegbaren Betriebskosten von TEUR 20.998 (Vorjahr: TEUR 19.517).

4. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich zusammen aus Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von TEUR 693 (Vorjahr: TEUR 2.102), sozialen Abgaben in Höhe von TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 255). In 2015 waren zudem gezahlte Abfindungen und Barausgleichsverpflichtungen in Höhe von TEUR 3.942 enthalten. Weiterhin kam es in 2015 infolge der Beendigung der bestehenden Aktienoptionsprogramme zu einem Bewertungsertrag in Höhe von TEUR 551.

5. Abschreibungen

Unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres werden die planmäßigen Abschreibungen ausgewiesen, die 2016 in Höhe von TEUR 109 anfielen (Vorjahr: TEUR 87) und außerplanmäßige Abschreibungen auf Firmenwerte aus Erstkonsolidierungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 6).

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 2.500 (Vorjahr: TEUR 3.765) enthalten.

7. Finanzerträge und Finanzaufwendungen

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

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Verbindlichkeiten	-13.144	-14.048
Zinsaufwendungen Leasingverbindlichkeiten	<u>-340</u>	<u>-308</u>
	<u>-13.484</u>	<u>-14.356</u>

Aus den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 13.144 (Vorjahr: TEUR 14.048).

8. Ertragsteuern

	2016 TEUR	2015 TEUR
Latente Steuern	-22.482	-13.938
Laufende Steuern	<u>-402</u>	<u>-2.314</u>
	<u>-22.884</u>	<u>-16.252</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, gesellschaftsbezogenen erstellten Überleitungsrechnungen unter Berücksichtigung von Konsolidierungsmaßnahmen zusammengefasst. Dabei wird der erwartete Steueraufwand/-ertrag in den effektiv ausgewiesenen Steueraufwand/-ertrag übergeleitet.

	2016 TEUR	2015 TEUR
Ergebnis vor Steuern	130.452	91.273
Erwarteter Steuersatz	30,2%	30,2%
Erwarteter Steueraufwand/-ertrag (-)	39.395	27.564
Minderbelastung / Mehrbelastung wegen Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung für gewerbesteuerliche Zwecke	-17.209	-11.265
Steueraufwand für Vorjahre (incl. latenter Steuern)	1.273	0
Steuereffekte aus sonstigen Abweichungen der Bemessungsgrundlage	-575	-47
Gesamter Steueraufwand	<u>22.884</u>	<u>16.252</u>

Die Gesellschaften des Konzerns verfügen zum Bilanzstichtag über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 31,1 Mio. (Vorjahr: EUR 34,6 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 47,4 Mio. (Vorjahr: EUR 46,2 Mio.). Infolge steuerrechtlicher Besonderheiten wurden für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 44,3 Mio. (Vorjahr: EUR 44,2 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 in 2017 realisiert werden.

Die temporären Differenzen stellen sich wie folgt dar:

	Latente Steuern			Latente Steuern		
	Stand	(+ aktiv / - passiv)	GuV Effekt	Stand	(+ aktiv / - passiv)	GuV-Effekt
	31.12.2016		2016	31.12.2015		2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	364.896	-63.134	-22.606	240.064	-40.528	-12.634
Unfertige Leistungen	111	-33	0	111	-33	0
Pensionsverpflichtungen	90	15	0	92	15	0
Leasingverbindlichkeiten	5.300	1.246	-2	5.313	1.248	139
Abgegrenzte Finanzierungskosten	4.177	-828	121	4.910	-949	-60
Negativer Zeitwert						
Derivate	7.317	2.050	1.035	6.421	1.015	-129
Nicht saldierte und aktivierte Verlustvorträge	0	0	0	0	0	0
Saldierte aktive lat. Steuern (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer)	32.700	5.232	-263	34.338	5.494	-1.379
	<u>414.591</u>	<u>-55.452</u>	<u>-21.715</u>	<u>291.249</u>	<u>-33.738</u>	<u>-14.063</u>
Erfassung im Sonstigen Ergebnis			-767			125
Latenter Steuerertrag/-aufwand GuV			<u>-22.482</u>			<u>-13.938</u>
Bilanzausweis:						
Latente Steuerforderungen		0			0	
Latente Steuerverbindlichkeiten		<u>-55.452</u>			<u>-33.738</u>	
		<u>-55.452</u>			<u>-33.738</u>	

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen stehen, beträgt EUR 14,3 Mio. (Vorjahr: EUR 10,0 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
2016	
Konzernergebnis (ohne Minderheitenergebnis)	107.568
Ergebnisanteil Minderheiten	-173
Ergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie 2016	107.395
Zinsaufwand aus Wandelschuldverschreibung	7
Ergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie 2016	107.402
Durchschnittliche Aktienanzahl 2016	79.519.127
verwässernde Aktien aus Wandelanleihen	58.868
Aktienanzahl zur Berechnung des verwässernden Ergebnisses	79.577.995
Ergebnis je Aktie 2016 in EUR	
Unverwässert	1,35
Verwässert	1,35
2015	
Konzernergebnis (ohne Minderheitenergebnis)	75.021
Ergebnisanteil Minderheiten	-88
Ergebnis zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie 2015	74.933
Zinsaufwand aus Wandelschuldverschreibung	379
Ergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie 2015	75.312
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

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.

	2016 in TEUR	2015 in TEUR
Umsatzerlöse	128	1.133
Sonstige Erträge	0	180
Materialaufwand	-61	-1.161
Sonstige Aufwendungen	0	-28
Zinsaufwand	-25	-210
Gewinn aus Entkonsolidierung	0	767
	<hr/>	<hr/>
Jahresergebnis	42	681

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 1.249 (Vorjahr: TEUR 3.088), 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.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden die Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH und die Liaen Lorentzen Partners AG sowie Anteile an diversen Tochterunternehmen, ohne dass es dadurch bei diesen Tochterunternehmen zu einem Statuswechsel kam, für einen Gesamtkaufpreis von EUR 4,0 Mio. veräußert.

Die liquiden Mittel der Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH und die Liaen Lorentzen Partners AG betragen T€ 32. Wesentliche Vermögenswerte waren die Minderheitsanteile an den Tochtergesellschaften, denen Schulden gegenüber verbundenen Unternehmen von T€ 1.465 gegenüber standen.

G. SONSTIGE ANGABEN

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

Zum 31. Dezember 2016 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Gebäudemietverträgen und Kfz-Leasingverträgen. Die finanziellen Verpflichtungen aus der Anmietung von Büroräumen und Büroeinrichtung belaufen sich nach den vereinbarten Vertragsrestlaufzeiten zum Bilanzstichtag auf ca. TEUR 1.294. Aus Leasingverträgen ergeben sich aus den vertraglichen Restlaufzeiten Aufwendungen von TEUR 51. Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen beläuft sich zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 1.345 (Vorjahr: TEUR 75). Hinzu kommen Verpflichtungen aus Verwalter- und Supportverträgen in Höhe von € 5,7 Mio. p.a.

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 9 Aushilfen (Vorjahr: 32 Arbeitnehmer, davon 10 Aushilfen) beschäftigt.

3. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung

Mitglieder des Vorstands war während des Geschäftsjahres 2016

- Herr Arndt Krienen, Remscheid: Festvergütung (inkl. Sachbezüge, Tantieme von TEUR 180 aus 2015 und eine weiteren Einmalzahlung von TEUR 90) TEUR 450 (Vorjahr: TEUR 312); Tantiemeanspruch 2016: TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 186)

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 keine Aktien an der WESTGRUND AG.

Dem ehemaligen Vorstand der WESTGRUND AG, Herrn Sascha Giest, wurden 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 Frank Hölzle, Kaufmann, Vorsitzender
Vergütung: TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 15)
Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
Mitglied des Verwaltungsrats der SIC invent AG, Basel

- Herr Axel Harloff, Vorstand der ADLER Real Estate AG, stellv. Vorsitzender
Vergütung: TEUR 17,5 (Vorjahr: TEUR 9)
Vorsitzender des Aufsichtsrats der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

- Herr Carsten Wolff, Leiter Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG
Vergütung: TEUR 17,5 (Vorjahr: TEUR 9)
Mitglied des Aufsichtsrats der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats besitzen persönlich zum 31. Dezember 2016 keine Aktien an der WESTGRUND AG.

Im Jahresabschluss 2016 wurden für Herrn Hölzle T€ 25 und für die Herren Harloff und Wolff jeweils TEUR 15 aufwandsmäßig erfasst und in die Verbindlichkeiten eingestellt. Von den im Vorjahr in die Verbindlichkeiten eingestellten Beträgen wurde der auf Herrn Hölzle entfallende Betrag aufgelöst.

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.

In 2015 wurden in zwei Kaufverträgen 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.

Seit dem zweiten Halbjahr 2015 werden Teile des Berliner Büros der WESTGRUND AG zu marktüblichen Konditionen an ein nahestehendes Unternehmen für eine monatliche Miete von T€ 60 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. Dieses Darlehen wurde in 2016 um weitere EUR 3,0 Mio. aufgestockt.

Die WESTGRUND AG erhielt von einem nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenen Unternehmen ein Betriebsmitteldarlehen in Höhe von EUR 0,7 Mio. zu marktüblichen Konditionen. Das Darlehen wird mit EURIBOR + 100 Basispunkten verzinst. Ein schriftlicher Darlehensvertrag lag zum Bilanzstichtag noch nicht vor.

In 2016 wurden durch nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogene verbundene Unternehmen diverse Leistungen, insbesondere in den Bereichen des Asset und Property Management, an die WESTGRUND AG zu marktüblichen Konditionen erbracht. Zum Bilanzstichtag war der Großteil der Vergütung für 2016 noch nicht gezahlt, so dass eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2,7 Mio. ausgewiesen wird.

In 2016 hat die WESTGRUND AG auf Veranlassung der Muttergesellschaft diverse Anteile an verbundenen Unternehmen an einen fremden Dritten für einen Kaufpreis von € 4,0 Mio. verkauft. Das anteilige Eigenkapital der veräußerten Tochtergesellschaften betrug € 14,649 Mio. Der aus dieser Transaktion resultierende Nettovermögensabgang auf der Ebene der WESTGRUND AG wurde durch die Muttergesellschaft in Höhe von € 10,352 Mio. ausgeglichen. Der Ausgleich ist bis zum 31.12.2017 gestundet. Außerdem erhält der Minderheitsgesellschafter eine Garantiedividende von T€ 280 p.a. zuzüglich Steuern für die nächsten 10 Jahre, die unter den Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern ausgewiesen wird.

Weitere nach IAS 24 berichtspflichtige Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2016 nicht vorgenommen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2017 wurde der für die Prüfung der Angemessenheit der Barabfindung gemäß § 327c Abs. 2 Satz 2 AktG im Verfahren der Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der WESTGRUND AG zu beauftragende Wirtschaftsprüfer (Squeeze Out Prüfer) durch das Landgericht Berlin bestellt.

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.

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
Businessmatters Shareholders Ltd., Nicosia/Cyprus	6.4./17.5.2016	<3%	0,0% (7.8.2014)
Christophoros Christophi	6.4./17.5.2016	<3%	0,0% (7.8.2014)
Orlando Real Berlin GmbH	6.4./17.5.2016	>3%/5%	9,76% (14.2.2014)
Orlando Real Berlin GmbH	6.4./17.5.2016	>3%/5%/10%	10,17% (30.1.2014)
Orlando Real Berlin GmbH	6.4./17.5.2016	>3%/5%	9,24% (23.10.2013)
Adler Real Estate AG, Frankfurt am Main	26.06.2015	>75%	94,9% (26.06.2015)

* < = Schwelle unterschritten;> = Schwelle überschritten

8. Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 ergibt sich Honorar von TEUR 30 und für die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016 ein Honorar von TEUR 100. Sonstige Beratungsleistungen sind für 2016 mit TEUR 39 angefallen.

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 2016 abgegeben und den Aktionären auf der Website der Westgrund AG zugänglich gemacht. Auf die veröffentlichte Fassung wird inhaltlich im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 eingegangen.

10. Risikomanagementpolitik

Die ausführliche Darstellung zur Risikomanagementpolitik des Westgrund-Konzerns ist im Konzernlagebericht 2016 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. Bereits zum 31. Dezember 2015 existierten deshalb keine ausgegebenen Aktienoptionen aus den alten Aktienoptionsplänen ab 2007 mehr. Durch den Wegfall der ausstehenden Aktienoptionen ergab sich in 2015 ein entsprechender Ertrag in Höhe von TEUR 551, welcher innerhalb des Personalaufwands ausgewiesen wurde. In 2016 ergaben sich keine Ergebniseffekte mehr.

12. Ankündigung des Ausschlusses der Minderheitsaktionäre der WESTGRUND AG (Squeeze Out) durch die ADLER Real Estate AG

Am 29. Dezember 2016 hat die ADLER Real Estate AG, Berlin, gegenüber der WESTGRUND AG angekündigt hat, dass sie ein formales Verlangen gemäß § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG an die WESTGRUND AG richten wird, dass die Hauptversammlung der WESTGRUND AG die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf die ADLER Real Estate AG als Hauptaktionärin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließt (Squeeze-Out).

In diesem Zusammenhang hat die ADLER Real Estate AG der WESTGRUND AG ebenfalls mitgeteilt und nachgewiesen, dass sie am 29. Dezember 2016 einen Aktienkaufvertrag über den Erwerb eines Aktienpakets zur Erreichung eines Anteils von mehr als 95 % des Grundkapitals der WESTGRUND AG abgeschlossen hat, wodurch die ADLER Real Estate AG Hauptaktionärin der WESTGRUND AG i. S.v. § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG wird.

13. 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.

14. 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, 15. März 2017

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Arndt Krienen
Vorstand

**Konzernanlagenspiegel
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015**

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				IAS 40 Bewertung				Buchwert	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Änderung im	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Veränderung	Abgang	Stand	Stand
	01.01.2015			Konsolidierungs-	31.12.2015	01.01.2015			31.12.2015	01.01.2015	2015	2015	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	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	16.755,26	0,00	50.702,90	0,00	0,00	0,00	143.840,00	2.872,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	67.856,41	0,00	0,00	1.146,87	68.803,28	67.856,41	6.146,87	-5.000,00	68.803,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	104.476,05	157.723,26	0,00	1.146,87	263.346,18	101.804,05	22.902,13	-5.000,00	119.506,18	0,00	0,00	0,00	143.840,00	2.872,00
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	593.743.568,81	134.323.202,02	-20.742.370,21	0,00	707.324.400,62	1.980.945,96	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
III. Sachanlagen														
1. Technische Anlagen und Maschinen	679.337,74	0,00	0,00	0,00	679.337,74	481.090,74	48.087,00	0,00	529.177,74	0,00	0,00	0,00	150.160,00	198.247,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	314.127,65	32.394,78	0,00	0,00	346.522,43	279.299,61	21.961,78	0,00	301.261,39	0,00	0,00	0,00	45.261,04	34.828,04
	993.465,39	32.394,78	0,00	0,00	1.025.860,17	760.390,35	70.048,78	0,00	830.439,13	0,00	0,00	0,00	195.421,04	233.075,04
IV. Finanzanlagen														
Wertpapiere des Anlagevermögens	27.512,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00	27.512,00
Zusammen	594.869.022,25	134.513.320,06	-20.742.370,21	1.146,87	708.641.118,97	2.842.940,36	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

**Konzernanlagenspiegel
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				IAS 40 Bewertung				Buchwert	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Änderung im	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Veränderung	Abgang	Stand	Stand
	01.01.2016			Konsolidierungs-	31.12.2016	01.01.2016			31.12.2016	01.01.2016	2016	2016	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte														
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	194.542,90	15.251,26	0,00	0,00	209.794,16	50.702,90	35.914,26	0,00	86.617,16	0,00	0,00	0,00	123.177,00	143.840,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	68.803,28	0,00	0,00	0,00	68.803,28	68.803,28	0,00	0,00	68.803,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	263.346,18	15.251,26	0,00	0,00	278.597,44	119.506,18	35.914,26	0,00	155.420,44	0,00	0,00	0,00	123.177,00	143.840,00
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	707.324.400,62	11.445.598,33	-2.615.257,51	0,00	716.154.741,44	1.980.945,96	0,00	-115.605,04	1.865.340,92	182.802.127,34	106.910.250,67	-2.911.347,53	1.001.090.431,00	888.145.582,00
III. Sachanlagen														
1. Technische Anlagen und Maschinen	679.337,74	0,00	0,00	0,00	679.337,74	529.177,74	48.087,00	0,00	577.264,74	0,00	0,00	0,00	102.073,00	150.160,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	346.522,43	12.180,70	0,00	0,00	358.703,13	301.261,39	25.420,30	0,00	326.681,69	0,00	0,00	0,00	32.021,44	45.261,04
	1.025.860,17	12.180,70	0,00	0,00	1.038.040,87	830.439,13	73.507,30	0,00	903.946,43	0,00	0,00	0,00	134.094,44	195.421,04
IV. Finanzanlagen														
Wertpapiere des Anlagevermögens	27.512,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00	27.512,00
Zusammen	708.641.118,97	11.473.030,29	-2.615.257,51	0,00	717.498.891,75	2.930.891,27	109.421,56	-115.605,04	2.924.707,79	182.802.127,34	106.910.250,67	-2.911.347,53	1.001.375.214,44	888.512.355,04

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 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 17. März 2017

DHPG Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Alefelder) (Güntgen)
Wirtschaftsprüferin 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