

LEG
gewohnt gut.

Wohnen gestalten

GESCHÄFTSBERICHT 2018

NRW WOHNT LEG

Kurzporträt





Regional präsent, verlässlich und nachhaltig: Als Marktführerin in einer der größten Metropolregionen Europas setzt die LEG Immobilien AG mit ihrem führenden Bewirtschaftungskonzept auf eine tiefe Kenntnis der Märkte in Nordrhein-Westfalen und die Nähe zu ihren Kunden. Der LEG-Konzern ist mit rund 134.000 Mietwohnungen an 170 Standorten ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Hauptsitz in Düsseldorf. Das Unternehmen ist im MDAX gelistet und erzielte im Geschäftsjahr 2018 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von rund 767 Mio. Euro.

Mit ihrem Wohnungsbestand bedient die LEG die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 Quadratmetern ist das Angebot der LEG insbesondere für die stark wachsende Anzahl kleinerer Haushalte interessant. Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, das auf mittel- bis langfristiges Wachstum ausgerichtet ist, verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Durch gezielte Investitionen in ihre Bestände sowie in den Ankauf ausgewählter Portfolios setzt die LEG ihre Wachstumsstrategie konsequent fort.



Über diesen Bericht

Das PDF-Dokument unseres Geschäftsberichts haben wir für eine praktische Nutzung an PC oder Tablet optimiert. Das Querformat mit Einzelblattansicht entspricht der Lesesituation am Monitor. Die verlinkten Inhaltsverzeichnisse gewährleisten eine sichere Navigation durch alle Kapitel. Der hohe Verlinkungsgrad des Berichts-PDFs und die hilfreichen Funktionsbuttons auf jeder Seite erleichtern dem Leser, inhaltliche Bezüge herzustellen, und ermöglichen eine komfortable, individuelle und transparente Rezeption.

Navigation im Bericht per Mausklick

-  Zum Gesamtinhaltsverzeichnis
-  Zum Zwischeninhaltsverzeichnis
-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

Weiterführende Informationen

-  Seitenverweis
-  Verweis auf externe Dokumente

Kennzahlen 2018

T1

		2018	2017	+ / - % / bp
Ertragslage				
Nettokaltmiete	Mio. €	560,2	534,7	4,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	418,6	399,4	4,8
EBITDA	Mio. €	1.188,4	1.408,1	- 15,6
EBITDA bereinigt	Mio. €	405,2	385,7	5,1
EBT	Mio. €	1.096,4	1.120,3	- 2,1
Periodenergebnis	Mio. €	847,1	844,8	0,3
FFO I	Mio. €	318,6	295,3	7,9
FFO I pro Aktie	€	5,04	4,67	7,9
FFO II	Mio. €	318,8	294,1	8,4
FFO II pro Aktie	€	5,04	4,65	8,4
AFFO	Mio. €	139,7	179,8	- 22,3
AFFO pro Aktie	€	2,21	2,84	- 22,3
Dividende pro Aktie	€	3,53	3,04	16,1
Portfolio				
		31.12.2018	31.12.2017	+ / - % / bp
Wohneinheiten		133.969	130.085	3,0
Ist-Miete	€/qm	5,65	5,50	2,8
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,67	5,50	3,0
EPRA-Leerstandsquote	%	3,5	3,5	0 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,3	3,3	0 bp
Bilanz				
		31.12.2018	31.12.2017	+ / - % / bp
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	10.709,0	9.460,7	13,2
Liquide Mittel	Mio. €	233,6	285,4	- 18,1
Eigenkapital	Mio. €	4.783,9	4.112,4	16,3
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	4.598,1	4.299,6	6,9
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	484,8	478,2	1,4
LTV	%	40,7	42,3	- 160 bp
Eigenkapitalquote	%	42,7	41,1	+160 bp
EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	6.613,7	5.753,0	15,0
EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	96,10	83,81	15,0
Pro-forma-NAV nach simulierter, tatsächlicher Wandlung	Mio. €	6.428,0	5.553,6	15,7
Pro-forma-NAV nach simulierter, tatsächlicher Wandlung pro Aktie	€	93,40	80,90	15,4

bp = Basispunkte

2018 in Kürze

JANUAR

LEG erhält Siegel „Hohes Kundenvertrauen“



Die LEG Immobilien AG hat das Siegel „Hohes Kundenvertrauen“ der Wirtschaftswoche erhalten und im Branchenvergleich überdurchschnittlich abgeschnitten. Im Oktober erhielt die LEG sogar das Siegel „Sehr hohes Kundenvertrauen“.

FEBRUAR

LEG feiert fünfjähriges Börsenjubiläum

Am 1. Februar 2013 wurde die LEG-Aktie zum ersten Mal an der Frankfurter Börse gehandelt. Der erste Kurs damals: 44,50 Euro. Fünf Jahre später notiert die Aktie bei 87,80 Euro – also nahezu doppelt so hoch. Während die LEG 2013 noch 91.000 Wohnungen bewirtschaftet hat, sind es jetzt schon über 130.000 Wohnungen.

MÄRZ

12.000 Registrierungen im neuen Mieterportal

Seit Februar gibt es das LEG-Mieterportal und die App für alle Kunden. Bis Ende März haben sich schon 12.000 Mieter im Mieterportal registriert und können per Smartphone und Internet die eigenen Daten aktualisieren, Mietbescheinigungen beschaffen oder die letzte Betriebskostenabrechnung ansehen.

APRIL

LEG gehört zu Deutschlands besten Ausbildungsbetrieben

Die LEG wird mit dem Siegel „Deutschlands beste Ausbildungsbetriebe 2018“ ausgezeichnet. Die Studie dazu wurde im Auftrag von Focus Money durch Faktenkontor GmbH durchgeführt.

MAI

Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG wiedergewählt, Michael Zimmer als Vorsitzender bestätigt

Die Hauptversammlung hat den Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG wiedergewählt. Im Anschluss hat der Aufsichtsrat Michael Zimmer als Vorsitzenden bestätigt.



JUNI

Auf der ANGA COM gekürt – Ideenwettbewerb von LEG und Unitymedia

Gemeinsam mit dem Kabelnetzbetreiber Unitymedia suchte die LEG mit dem Ideenwettbewerb „Smart Living“ nach Innovationen, die die Attraktivität von Immobilien steigern und den Bewohnern mehr Komfort bieten. Auf der internationalen Breitband-Fachmesse ANGA COM wird die innovative Idee „PAUL – Digitalisierung von Trinkwasser“ zur Vermeidung von Legionellen in der Wasserversorgung eines Gebäudes zum Gewinner gekürt. PAUL steht für „Permanent Analytic Use Log“. Nun erhält das Team rund um „PAUL“ vom Startup ActAqua die Chance, sein Pilotprojekt mit den beiden Wettbewerbsinitiatoren umzusetzen.

JULI/AUGUST

LEG investiert höchste Summe seit 20 Jahren in ihre Wohnungen

Im Juli und August informiert die LEG breit über ihr Modernisierungsprogramm: Über 250 Mio. Euro fließen 2018 in Instandhaltung und Modernisierung. Die LEG gibt im Schnitt rund 30 Euro pro qm Wohnfläche aus, um den Wohnwert für die Mieter zu erhöhen. Das ist das höchste Investment seit 20 Jahren und übertrifft den Vorjahreswert um gut 7 Euro.

AUGUST

LEG erwirbt Portfolio von rund 3.750 Wohnungen in NRW-Kernmärkten

Die LEG übernimmt ein Portfolio von rund 3.750 Wohnungen von Vivawest. Die Standorte liegen in den NRW-Kernmärkten, beispielsweise in Duisburg, Essen, Gelsenkirchen und Hagen. Mit diesem Ankauf treibt die LEG ihre fokussierte Wachstumsstrategie weiter voran.



Die privatisierte LEG ist 10!

Stichtag für die Privatisierung der ehemaligen Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH ist der 28. August 2008.

SEPTEMBER

Lars von Lackum zum Mitglied des Vorstands ab 1. Januar 2019 bestellt

Die LEG schafft das neue Ressort des Chief Digital Officer (CDO) und gewinnt hierfür Lars von Lackum von der ERGO International AG. Thomas Hegel (CEO) übernimmt zusätzlich Verantwortung für das operative Geschäft und gibt andere Bereiche ab. Holger Hentschel (COO) verlässt das Unternehmen zum 1. Oktober 2018 im besten Einvernehmen. Die Zuständigkeiten des CFO und stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden Eckhard Schultz bleiben unverändert. Lars von Lackum nimmt seine Tätigkeit zum 1. Januar 2019 bei der LEG auf.



7. LEG-Wohnungsmarktbericht NRW erscheint

In NRW ist weiterhin bezahlbarer Wohnraum vorhanden, das ist das Fazit des 7. LEG-Wohnungsmarktberichts, den die LEG in Kooperation mit dem Immobilienberatungsunternehmen CBRE veröffentlicht hat. Die Untersuchung der zwölf wichtigsten Wohnungsmärkte Nordrhein-Westfalens und Detailanalysen von insgesamt 60 Standorten schaffen Markttransparenz für alle, die sich mit dem Thema „Wohnen“ auseinandersetzen.

[LEG-Wohnungsmarktbericht](#)

OKTOBER

VitalServicePlus holt Kooperationspartner an Bord

Das Tochterunternehmen VitalServicePlus GmbH (VSP), dessen Gründung im Dezember 2017 beurkundet wurde, vermittelt LEG-Mietern Services rund um die Geschäftsfelder Pflege, Sicherheit, Vitalität und Betreuung. Zur bestehenden Kooperation mit dem bekannten Dienstleister Home Instead holt die VSP nun einen weiteren Partner an Bord: Der „Weisse Ring e.V.“ verstärkt die VSP im Bereich „Schutz & Sicherheit“. Als renommierter gemeinnütziger Verein hat er sich auf die Fahnen geschrieben, Kriminalitätsopfern zu helfen und Präventionsmaßnahmen zu betreiben.

[VitalServicePlus](#)

NOVEMBER

Neubau in der Weißenburgsiedlung ist voll vermietet

Die Nachverdichtung der autofreien Gartensiedlung Weißenburg in Münster ist ein großer Erfolg. Denn ein halbes Jahr nach der Fertigstellung der 51 Neubau-Wohnungen sind diese – wie auch der Rest des Quartiers mit insgesamt 189 Wohnungen – vollvermietet. Die Gartensiedlung bietet ihren Bewohnern eine erstklassige Infrastruktur und modernen, größtenteils barrierefreien Wohnraum.



DEZEMBER

LEG erhält das Zertifikat „Beruf und Familie“

Die LEG hat zahlreiche Angebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie im Programm, zum Beispiel die Kooperation mit dem PME-Familienservice, das Gesundheitsmanagement, Gleitzeit und Arbeitszeitflexibilisierung. 2018 hat sich das Unternehmen einem Audit zur Erlangung des renommierten Siegels „berufundfamilie“ gestellt. Das Siegel ist aus einer Initiative der „Gemeinnützige HertieStiftung“ hervorgegangen und steht unter der Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend sowie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.



1

AUF EINEN BLICK

- 2 Kurzporträt
- 3 Über diesen Bericht/Kennzahlen
- 4 2018 in Kürze

2

AN DIE AKTIONÄRE

- 7 Vorwort des Vorstands
- 10 Fokusthemen
- 17 Equity Story
- 18 Aktie
- 20 EPRA-Kennzahlen
- 21 Portfolio
- 25 Bericht des Aufsichtsrats
- 30 Corporate Governance
- 34 Compliance

3

KONZERNLAGEBERICHT

- 36 Grundlagen des Konzerns
- 39 Wirtschaftsbericht
- 59 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
- 72 Vergütungsbericht
- 82 Erklärung zur Unternehmensführung
nach § 289f HGB und § 315d HGB
- 85 Nichtfinanzielle Erklärung nach § 315b HGB
- 86 Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB

4

KONZERNABSCHLUSS

- 89 Konzernbilanz
- 90 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 91 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 92 Konzernkapitalflussrechnung
- 93 Anhang
- 147 Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 149 Konzernanlagenspiegel/Anlage I
- 151 Konzernrückstellungsspiegel/Anlage II
- 152 Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers
- 157 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

5

WEITERE INFORMATIONEN

- 159 Vorstand
- 160 Einzelabschluss
- 162 Glossar
- 163 Tabellen- und Grafikverzeichnis
- 165 Finanzkalender 2019/Kontakt & Impressum

AN DIE AKTIONÄRE

2

- 7 **Vorwort des Vorstands**
- 10 **Fokusthemen**
- 17 **Equity Story**
- 18 **Aktie**
- 20 **EPRA-Kennzahlen**
- 21 **Portfolio**
- 25 **Bericht des Aufsichtsrats**
- 30 **Corporate Governance**
- 34 **Compliance**

Vorwort des Vorstands



THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender

ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand

Sehr geehrte Investoren und Freunde des Unternehmens, sehr geehrte Damen und Herren,

2018 war für die LEG ein historisches Jahr: Zehn Jahre zuvor war die ehemalige Landesentwicklungsgesellschaft privatisiert worden, fünf Jahre zuvor haben wir Ihr Unternehmen erfolgreich an die Börse gebracht. Unsere Ziele waren anspruchsvoll: Wir wollten einen schrumpfenden Landesbetrieb in ein erfolgreiches Wohnungsunternehmen umwandeln. Das war kein Selbstläufer, aber es ist gelungen. „NR – What?“ – diese Frage begegnete uns dabei auf unseren ersten internationalen Investoren-Roadshows häufiger. Heute weiß der Kapitalmarkt die Attraktivität von Wohnungsbeständen im bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen bestens einzuschätzen > **Fokusregion NRW**. Und Ihre LEG ist als drittgrößtes börsennotiertes Wohnungsunternehmen aus der deutschen Immobilienwelt nicht mehr wegzudenken.

Wir stehen für ein solides und nachhaltiges Geschäftsmodell, Profitabilität und finanzielle Stärke. Darüber hinaus haben wir klare Konzepte für die weitere Entwicklung der LEG. Zuverlässigkeit gepaart mit einem gehörigen Maß an Gestaltungswillen und Innovationskraft – so möchten wir Wohnen gestalten und so verstehen wir unser Unternehmen und unsere Aufgaben als Management. Genau dies möchten wir Ihnen in unserem Brief erläutern.

2018 zeichnete sich durch stabiles Wachstum aus

Unsere Strategie hat sich auch im Berichtsjahr bewährt. Die Ist-Miete im LEG-Portfolio auf vergleichbarer Fläche konnte daher, wie erwartet, um 3,0% zulegen. In unserem frei finanzierten Bestand stieg die durchschnittliche Ist-Miete sogar um 3,9% (like-for-like). Im Geschäftsjahr 2018 haben wir uns erneut erfolgreich angestrengt, um die Profitabilität der LEG-Gruppe weiter zu verbessern. Gleichzeitig mussten wir jedoch auch einen stärkeren Kostenanstieg bei Handwerksleistungen feststellen, den wir nicht beeinflussen können. In Summe konnten wir den FFO I, die wesentliche Ertragskennzahl in unserer Branche, um 7,9% auf 318,6 Mio. Euro erhöhen und so erneut unser Jahresziel erreichen. Das Wachstum wird sich auch in den folgenden Jahren fortsetzen – trotz dämpfender Effekte aus weiteren Kostensteigerungen im Handwerk, aus verschärften Mietregulierungen sowie akquisitionsbedingten Einmaleffekten in 2019. Wir können daher unsere Gewinnziele bestätigen und erwarten, dass der FFO I für das Geschäftsjahr 2019 in der Bandbreite von 338 Mio. Euro bis 344 Mio. Euro liegt sowie in 2020 in der Bandbreite von 356 Mio. Euro bis 364 Mio. Euro. Wir hatten bereits im letzten Jahr angekündigt, dass wir unsere Ausschüttungsquote von 65% auf 70% des FFO I erhöhen möchten, sodass Aufsichtsrat und Vorstand der Hauptversammlung im Mai eine Dividendenzahlung von 3,53 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 vorschlagen werden. Dies entspricht einer Steigerung von 16,1%. Zudem konnte der Nettovermögenswert des Unternehmens deutlich zulegen. Um höchstmögliche Transparenz im Zusammenhang mit der Wandelanleihe 2014/2021 herzustellen, haben wir unsere Ausweismethodik erstmalig an dieser Stelle erweitert: Hintergrund ist, dass ab 2019 von einer steigenden Wahrscheinlichkeit einer vorzeitigen Wandlung auszugehen ist und wir die damit verbundenen wirtschaftlichen Effekte noch deutlicher kenntlich machen wollten. Bei unterstellter Wandlung zum jeweiligen Bilanzstichtag ergibt sich ein adjustierter Pro-forma-EPRA-NAV pro Aktie. Dieser stieg gegenüber dem Vorjahr um 15,4% auf 93,40 Euro. Das Risikoprofil der LEG bleibt dabei weiterhin niedrig: die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen (LTV) lag zum Geschäftsjahresende bei 40,7%. Unsere Finanzierungskonditionen mit niedrigen durchschnittlichen Zinskosten von 1,58% sind bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 7,6 Jahren langfristig abgesichert.

Neben guten Finanzkennzahlen sind wir auch in anderen Bereichen vorangekommen. Unsere Marktstellung in NRW haben wir 2018 nochmals ausgebaut, insbesondere mit einem größeren Portfolio-Ankauf: Zum 1. Oktober haben wir rund 3.750 Wohnungen von der Vivawest übernommen und erfolgreich integriert > **Akquisitionen**. Weiteren Zuwachs erhielt unser Portfolio durch die Fertigstellung von rund 50 Neubau-Wohnungen in Münster – unserem ersten Neubaufvhaben seit einigen Jahren, das gleichzeitig den Startschuss für weitere Neubauten von bis zu 1.000 Einheiten in den kommenden Jahren markiert > **Neubau**.

Modernisierungen im Fokus

Daneben treiben wir das organische Wachstum durch wertsteigernde Investitionen in unsere Bestände weiter voran. Im Herbst 2017 hatten wir unser erweitertes Modernisierungsprogramm mit einem Volumen von 360 Mio. Euro über fünf Jahre gestartet. Dieses haben wir 2018 mit doppelter Kraft fortgesetzt: Allein aus diesem Programm flossen im Jahresverlauf rund 80 Mio. Euro in die Modernisierung unserer Bestände. Dabei stand die energetische Ertüchtigung, also der Klimaschutz im Fokus > **Modernisierung**. Der kontinuierliche Ausbau unserer innovativen Mehrwertdienstleistungen für unsere Kunden ist mittlerweile ebenfalls fester Bestandteil unserer Strategie. Mit Services rund um die Energieversorgung, Multimedia und Kleinreparaturen erwirtschaftete die LEG 2018 dabei einen bedeutenden zusätzlichen Ergebnisbeitrag für unsere Aktionäre. Seit Mitte letzten Jahres ergänzen Kooperationen für generationengerechtes Wohnen, die im Wesentlichen der Kundenbindung dienen, die Angebotspalette > **Mehrwertdienstleistungen**.

Kundenzufriedenheit nimmt besonderen Stellenwert ein

Zur Kundenorientierung gehört auch, jeweils dort erreichbar zu sein, wo unsere Mieter mit uns in Kontakt treten möchten. Damit haben wir offenbar einen Bedarf getroffen: Die LEG-Digitalkanäle erfreuen sich großer Beliebtheit. Herzstück und Schaltstelle bleibt aber der Zentrale Kundenservice. Am Telefon und per E-Mail kümmern sich ausgebildete Immobilienexperten um alle Fragen rund ums Wohnen. Für Notfälle ist die Hotline des Reparatur-Services 24/7 erreichbar.

Genügt uns das? Nein. Beim Thema Erreichbarkeit und Servicequalität haben wir uns für die kommenden Jahre viel vorgenommen. So wissen wir, dass unseren Kunden in einigen Fällen das persönliche Gespräch wichtig ist. Dem tragen wir unter anderem mit Infobus-Touren und Sprechzeiten in Mieterbüros Rechnung. Zum Zweiten ist uns jede Beschwerde von Mietern, die heute noch zu lange auf eine Reparatur warten, eine Beschwerde zu viel. Daher haben wir unter anderem ganz aktuell in unserer internen Handwerkerorganisation das Personal nochmals aufgestockt und regionale Qualitätssicherer eingesetzt.

Kurzum: Am Thema Kundenorientierung arbeiten wir mit unserer motivierten Belegschaft intensiv – und das Tag für Tag. Die große Mehrheit unserer Mieter wohnt gerne bei der LEG. Das wissen wir aus eigenen Befragungen und externen Erhebungen. So wurde unserem Unternehmen Ende 2018 von der Wirtschaftswoche das Siegel „Sehr hohes Kundenvertrauen“ verliehen. Ein weiteres gutes Zeichen: Unsere Kunden bleiben uns im Schnitt zwölf Jahre lang treu. Und wir sind zuversichtlich, dass wir in Sachen Kundenzufriedenheit noch weiter zulegen können.

„AM THEMA KUNDENORIENTIERUNG
ARBEITEN WIR MIT UNSERER
MOTIVIERTEN BELEGSCHAFT
INTENSIV – UND DAS TAG FÜR TAG.“

THOMAS HEGEL (CEO)

Wegbereiter für konstruktives Miteinander

Sorge bereitet uns dagegen das Misstrauen, das in Deutschland zurzeit der gesamten Branche entgegenschlägt. Der deutsche Wohnungsmarkt mit seiner diversifizierten Anbieterstruktur zeichnet sich durch fairen Wettbewerb und seine – im internationalen Vergleich – hohe Stabilität, gut verteilte Marktanteile sowie ein breit gefächertes Angebot für unterschiedliche Bedarfe aus. Dennoch herrscht in der Öffentlichkeit die Meinung vor, der Markt müsse noch stärker reguliert werden. Dieser Eindruck ist fatal, wenn er zu kurzfristigen politischen Schlussfolgerungen und in der Folge zur Absage von wichtigen Investitionsprojekten führt. Deshalb ist es an der Zeit, das Verhältnis zwischen Verbrauchern, Politik und Wohnungswirtschaft in ein konstruktives Miteinander zurückzuführen. Hieran arbeiten wir gemeinsam mit Wettbewerbern und Verbänden – denn Mietpreisbremsen und Kapazitätsgrenzen schaffen keinen Quadratmeter Wohnfläche mehr. Gemeinsam mit unseren Gesprächspartnern aus Wissenschaft und Politik wollen wir daher smarte Konzepte entwickeln für schnelleren Neubau, wirksamen Klimaschutz, flexiblere Mietpreismodelle und soziales Wohnen.

Wohnungswirtschaft aktiv gestalten

Selten seit den 1970er Jahren hat das Thema „Wohnen“ eine so große Brisanz gehabt wie heute. Wir möchten als wichtiger Akteur die Zukunft der Wohnungswirtschaft aktiv mitgestalten. Gerade aufgrund unserer spezifischen Historie bringen wir wie kaum ein zweites Unternehmen Erfahrungen darin mit, die drei Ziele – bezahlbarer Wohnraum für unsere Kunden, angemessene Rendite für unsere Aktionäre und sichere Arbeitsplätze für unsere Mitarbeiter – in Einklang zu bringen. Ein hohes Augenmaß bei Modernisierungen und Quartiersentwicklung sowie kaufmännische Vorsicht gehören zu unseren wesentlichen Grundsätzen. Die regulatorischen Vorgaben im Mietrechtsanpassungsgesetz vom 1. Januar 2019 betreffen uns natürlich auch, haben aber keinen maßgeblichen Einfluss auf unser Geschäftsmodell. Schließlich hatten wir schon immer ein Interesse daran, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unserer Mieter im Auge zu behalten.

Es ist ein wichtiges Managementprinzip der LEG, dass wir Risiken und Chancen offen ansprechen und transparent kommunizieren. Das bestätigen uns auch immer wieder hervorragende Rankings unserer Kapitalmarkt-Kommunikation. So wurde unser Bereichsleiter Investor Relations in 2018 erneut mit dem „Deutschen Investor Relations Preis“ für den MDAX ausgezeichnet.

„WIR HABEN UNSERE MARKTSTELLUNG IN NRW 2018 NOCH MEHR AUSGEBAUT.“

ECKHARD SCHULTZ (CFO)

Zukunft gestalten durch Innovationsorientierung

Ein großer Vorzug der LEG ist, dass wir uns schon frühzeitig zukunftsweisend aufgestellt haben. Daher können wir auch unter neuen Rahmenbedingungen erfolgreich agieren. Wir wollen dabei den Komfort für unsere Kunden auch jenseits klassischer Mietangebote erhöhen und unsere internen Prozesse so effizient wie möglich gestalten. Mit unserer Digitalisierungs- und Innovationsstrategie sind wir diesen Zielen schon ein großes Stück nähergekommen. Zum Beispiel mit Doozer, einer Plattform für die Abwicklung von Handwerksleistungen, bei der digitalen, integrierten Neuvermietung. Oder mit dem Einsatz von Robotik, die die Mitarbeiter im Forderungsmanagement unterstützt. Rund ein Dutzend Ideen steckt in unserer Innovations-Pipeline – von automatischen Wasserleckagemeldungen bis zum digitalen Mietvertrag > **Digitalisierung**.

Um alle Innovationsideen professionell voranzutreiben, hat die LEG bereits 2017 das Innovationsmanagement institutionalisiert, wodurch wir neben einem Trendradar und dem Networking mit Start-ups vielfältige Geschäftsideen bewertet und Pilotprojekte gesteuert haben.

So stellen wir die Weichen für profitables Wachstum im digitalen Zeitalter – und das konsequent. In diesem Sinne hat der Aufsichtsrat den Vorstand der LEG Immobilien AG zukunftsgerichtet umgebaut. Ausgeschieden im besten Einvernehmen ist unser Kollege und Chief Operating Officer Holger Hentschel zum 1. Oktober 2018. Seine Aufgaben wurden im Wesentlichen ins Ressort des Vorstandsvorsitzenden übertragen. Neu geschaffen wurde dagegen das Ressort des Chief Digital Officer, wo die Zukunftsthemen Prozesseffizienz, Digitalisierung, Innovation, Neubau, Unternehmensentwicklung und unsere Tochtergesellschaft EnergieServicePlus gebündelt sind. Seit dem 1. Januar 2019 verstärkt uns im Vorstandsteam Lars von Lackum in dieser Funktion. Er hat sich zuvor sowohl in der Immobilien- als auch in der Versicherungsbranche einen Namen gemacht, unter anderem als Finanzvorstand, Konzernstrategie und zuletzt als Vorstand für das internationale Rechtsschutzgeschäft bei der Ergo Versicherung. Wir freuen uns sehr über diese Bereicherung und sehen uns daher auch personell bestens für die Zukunft aufgestellt.

Als wir vor gut zehn Jahren mit der Privatisierung der LEG starteten, hätten wir uns diese Dynamik kaum vorstellen können. Heute ist sie unser Rüstzeug für eine erfolgreiche Zukunft. Und mit der Unterstützung durch den Aufsichtsrat, mit engagierten Mitarbeitern und unserem klaren strategischen Fokus entwickelt sich Ihre LEG weiterhin in die richtige Richtung. Wir danken allen unseren Mitarbeitern für ihren Einsatz sowie unseren Aktionären, Mietern und Geschäftspartnern für ihr Vertrauen.



THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender



ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand

Sechs Fokusthemen der strategischen Weiterentwicklung

Unsere langfristige Strategie beständigen Wachstums hat sich bewährt. Sie ist auch in Zukunft Leitlinie unseres Handelns und unser Erfolgskriterium Nummer eins. Sie umfasst die folgenden sechs Fokusthemen:

FOKUSREGION NRW

Hier lebt der Großteil unserer 360.000 Mieter an 170 verschiedenen Standorten. In unserer Fokusregion kennen wir die Märkte aus dem Effeff und verfügen daher über eine herausragende Bewirtschaftungskompetenz.

1

IN NRW SIND WIR DIE NUMMER

MODERNISIERUNG

1,7

MRD. EURO

wollen wir im Zeitraum von 2013 (Börsengang) bis 2021 in die Instandhaltung und Modernisierung investieren. 2018 haben wir für jeden Quadratmeter im Durchschnitt rund 30 Euro ausgegeben.

AKQUISITIONEN

3.750

RUND WOHNUNGEN

umfasst das größte Portfolio, das die LEG 2018 erworben hat – in unseren angestammten Kernmärkten, in der Nähe bestehender Quartiere. So gelingen Integration und das Heben von Synergien.

DIGITALISIERUNG

20.000 Kunden nutzen bereits unsere neue Mieter-App – eine von zahlreichen digitalen Anwendungen, die die LEG entwickelt hat. Potenziale in der Kundenansprache, zusätzliche Erlöse und weitere Effizienzsteigerungen – hierfür bietet die digitale Transformation viele Möglichkeiten. Dabei sind wir einer der Vorreiter der Branche.

NEUBAU

1.000

RUND

neue Wohnungen wollen wir in den kommenden Jahren errichten – in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen. Wir bauen auf eigenen Grundstücken, generationengerecht und umweltfreundlich.

MEHRWERTDIENSTLEISTUNGEN

Rund **350** Handwerker arbeiten bei der TechnikServicePlus, unserem internen Reparatur-Dienstleister. Weitere Mehrwertdienstleistungen sind attraktive Energie- und Multimedia-Angebote und seit 2018 auch Kooperationen in den Bereichen häusliche Pflege und Sicherheit.



Fokusregion NRW

Nordrhein-Westfalen ist für 17,9 Millionen Menschen Heimat. Während Außenstehende dabei womöglich nur an das bevölkerungsreichste Bundesland Deutschlands denken, haben wir Einheimischen eher Bilder der Wuppertaler Schwebebahn, des Dortmunder U, des Kölner Doms oder des Düsseldorfer Medienhafens vor Augen.

NRW wohnt LEG

Doch selbstverständlich bietet NRW weitaus mehr als Kultur und Geschichte, denn es ist vor allem auch ein innovativer Wirtschaftsstandort und -motor für ganz Deutschland. Gute Verkehrsanbindungen, zahlreiche Bildungseinrichtungen und Vielfalt auf allen Ebenen machen Nordrhein-Westfalen zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.

Wir bewirtschaften also aus gutem Grund genau hier rund 134.000 Wohnungen und bieten mehr als 360.000 Menschen ein bezahlbares, gutes und sicheres Zuhause. Das ist auch die Kernbotschaft unserer Kampagne „NRW wohnt LEG“, die die Marke LEG noch bekannter machen soll. Damit möchten wir vermitteln, was wir für unsere Mieter, Geschäftspartner, Investoren und die Öffentlichkeit sind: ihr verlässlicher, starker und fairer Vermieter in NRW.

Als Marktführerin in NRW bleibt das Bundesland auch künftig unsere Fokusregion. Hier kennen wir die Märkte vor Ort, die Immobilienstandorte und die Mieterbedürfnisse besonders gut. Dank maßgeschneiderter Strategien erzielen wir über unser gesamtes Portfolio hinweg starke Ergebnisse und können unsere Bewirtschaftungskompetenz wertschaffend einsetzen. Wir teilen unser Portfolio in drei Cluster auf: Wachstumsmärkte, stabile Märkte sowie Märkte mit höheren Renditen. Die Investitionsstrategie der LEG richtet sich in den einzelnen Märkten dabei klar nach einer Rendite-Risiko-Abwägung aus. In Wachstumsmärkten steht hierbei das Mietpotenzial im Vordergrund, in Märkten mit hohen Renditen liegt der Fokus auf Leerstandsvermeidung und initiativem Erhalt der Substanz.

Unsere Kompetenz belegen wir auch in unserem LEG-Wohnungsmarktreport NRW. Mit dieser Detailanalyse von insgesamt 60 Standorten und fokussiert auf die größten zwölf Wohnungsmärkte schaffen wir Markttransparenz. Für Städte, Gemeinden, Bauunternehmen, Investoren, Immobilienvermittler, Mieter und Eigentümer sowie alle, die sich für das Thema „Wohnen“ interessieren. Der Report zeigt: Die Mieten in NRW stiegen 2017 im Durchschnitt moderat um 2,6%. Die durchschnittliche Angebotsmiete in NRW lag 2017 bei 6,67 Euro pro Quadratmeter. Dem Wohnungsangebot der LEG, das sich – mit einer Durchschnittsmiete von 5,65 Euro pro Quadratmeter – ausschließlich

auf das stark nachgefragte bezahlbare Segment konzentriert, kommt daher eine hohe Bedeutung in der Region zu. Das Fazit des aktuellen Reports: In NRW lässt es sich weiterhin gut wohnen. Nach wie vor ist bezahlbarer Wohnraum vorhanden – aber an den Top-Standorten wird zu wenig gebaut.

[LEG-Wohnungsmarktreport](#)

**„WIR SIND STARK IN
NORDRHEIN-WESTFALEN.
HIER LÄSST ES SICH
WEITERHIN GUT WOHNEN.“**

THOMAS HEGEL (CEO)



Modernisierung

Wir investieren gezielt in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungsbestände. Dies ist ein weiterer Treiber für nachhaltiges Wachstum. Dabei agieren wir grundsätzlich nicht nach dem Gießkannenprinzip, sondern immer auch mit Blick auf den Bedarf und den Geldbeutel unserer Kunden. Das nennen wir Modernisierung mit Augenmaß.

Vom Börsengang bis 2021: 1,7 Mrd. Euro für Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände

Wir wollen den Wohnwert steigern, die Grundlagen für künftiges Mietwachstum legen und gleichzeitig auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum bieten. Daher beinhalten viele unserer Modernisierungen energetische Vorteile. Denn mit neuen Wärmedämmungen, isolierverglasten Fenstern und Türen oder auch durch den Einbau neuer Heizungstechnologien machen wir unsere Gebäude effizienter. Künftig wird hier also weniger Energie benötigt, wodurch wiederum Heizkosten im Sinne unserer Kunden eingespart werden können. Damit leisten wir gleichzeitig einen wertvollen Beitrag für die Umwelt.

Weitere wichtige Aspekte unserer Modernisierungsinvestitionen dienen Komfortsteigerung, Lärmschutz oder auch der sicherheitstechnischen Modernisierung.

Seit unserem Börsengang vor sechs Jahren haben wir bereits 880 Mio. Euro in unsere Wohnungen und Standorte investiert und tausende Wohnungen modernisiert. Bis 2021 werden wir zusätzlich

rund 800 Mio. Euro in Instandhaltung und Modernisierung investieren. Wir schaffen damit unter anderem auch wichtige Arbeitsplätze direkt in der Region, vor allem im Handwerk, und stärken auf diese Weise den Wirtschaftsstandort Nordrhein-Westfalen.

2018 war in diesem Zusammenhang ein Meilenstein: Mit Investitionen in Höhe von insgesamt rund 250 Mio. Euro bzw. durchschnittlich 30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist das höchste Investment seit 20 Jahren und übertrifft den Vorjahreswert um rund 7 Euro pro Quadratmeter. Der Anteil der werterhöhenden Investitionen an den Gesamtausgaben erreichte rund 71 %.

Ein ganz besonders umfassendes Beispiel für Investitionen in die Modernisierung eines LEG-Quartiers findet sich in Monheim am Rhein. Seit April 2016 realisieren wir hier unser größtes Modernisierungsprojekt mit Ausgaben von rund 54 Mio. Euro im Berliner Viertel. Das Gesamtprogramm erstreckt sich bis 2020. Durch die Modernisierung der rund 1.770 Wohnungen werden Energieeinsparungen sowie eine Wertsteigerung des Bestands erzielt. Der Wohnungsbestand wird qualitativ und gestalterisch aufgewertet. Weitere lokale Schwerpunkte unserer Modernisierungsmaßnahmen lagen an prosperierenden Standorten, zum Beispiel in Münster in der Aaseestadt und in Gremmendorf.

Für das Jahr 2019 haben wir erneut über 270 Mio. Euro für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant.



„IN 2018 HABEN WIR ÜBER 250 MIO. EURO IN UNSEREN WOHNUNGSBESTAND INVESTIERT.“

ECKHARD SCHULTZ (CFO)

Neubau

Wohnen ohne Verkehrslärm vor der Haustür – darüber können sich die Mieter in den Neubauten der Weißenburgsiedlung freuen. Die 51 Wohnungen in zentraler Lage von Münster sind die ersten fertig gestellten Neubaeinheiten der LEG seit einiger Zeit. Sie ergänzen ein bestehendes, autofreies Quartier.

Barrierefreie und umweltfreundliche Wohnungen im Neubau

Aufgrund der attraktiven Lage und modernen Ausstattung waren die teilweise barrierefreien Wohnungen nach der Fertigstellung, die übrigens im Zeit- und Budgetrahmen erfolgte, umgehend vermietet. Die Bestandsmieter haben wir – wie bei allen unseren Neubau- und Modernisierungsprojekten – vor und während der Maßnahme umfassend informiert und betreut.

Diese gute Erfahrung in Münster, aber vor allem auch der gesamtgesellschaftliche Bedarf an Wohnraum in Ballungsgebieten hat uns dazu bewogen, alle Möglichkeiten für Neubaumaßnahmen der LEG 2018 noch einmal genau unter die Lupe zu nehmen. So können wir einen Beitrag dazu leisten, die angespannte Nachfragesituation nach bezahlbarem Wohnraum zu entlasten, und entwickeln gleichzeitig einen zusätzlichen Treiber für zukünftiges Unternehmenswachstum.

Allerdings rechnet sich der Neubau im bezahlbaren Mietsegment derzeit nur, wenn man auf eigenem Grund und Boden im Sinne einer Nachverdichtung baut.

Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen haben wir für die kommenden Jahre Potenzial für rund 1.000 neue Wohnungen in bestehenden Quartieren bzw. als ergänzende Bebauung identifiziert – insbesondere in Köln, Essen und Hilden bei Düsseldorf.



„WIR HABEN 2018 ALLE MÖGLICHKEITEN FÜR NEUBAUMASSNAHMEN UNTER DIE LUPE GENOMMEN UND EIN POTENZIAL VON RUND 1.000 NEUEN WOHNUNGEN IDENTIFIZIERT.“

THOMAS HEGEL (CEO)

Natürlich gibt es dabei auch einige Herausforderungen zu bewältigen wie komplexe Genehmigungsverfahren, technische – vor allem energetische – Anforderungen an den Neubau sowie der sich verschärfende Fachkräftemangel in Baubranche und Handwerk.

Anreizsysteme für Investitionen in den Wohnungsbau, Entbürokratisierung im Hinblick auf Baugenehmigungen sowie eine Lockerung der Energieeinsparverordnung sind unverzichtbar, um Wohnungsunternehmen im bezahlbaren Segment den erforderlichen Handlungsspielraum beim Neubau zu bieten.

Akquisitionen

Ein gezieltes Portfoliomanagement ist ein wesentlicher Aspekt der LEG-Strategie – und das schon seit Tag eins nach der Privatisierung der vormaligen Landesentwicklungsgesellschaft im Jahr 2008.

Wertorientierte Akquisitionen als Teil der fokussierten Wachstumsstrategie

Die LEG ist seit der Privatisierung auf heute rund 134.000 Wohnungen gewachsen. Allein seit dem Börsengang vor sechs Jahren haben wir rund 50.000 Wohneinheiten erworben und mit einer hohen Profitabilität erfolgreich in unseren Bestand integriert. Für Ankäufe gelten bei der LEG klare regionale, strukturelle und finanzielle Kriterien: Der Fokus liegt auf den Kernregionen in Nordrhein-Westfalen, wo wir aufgrund der vorhandenen starken Präsenz die höchsten Kostensynergien realisieren können.

Aber mit unserer Plattform können wir auch Portfolios über die Landesgrenzen hinaus bewirtschaften – daher haben wir insbesondere die angrenzenden Regionen in Niedersachsen, Hessen oder Rheinland-Pfalz ebenfalls auf dem Radarschirm.

„WIR KONNTEN UNSERE POSITION AM TRANSAKTIONSMARKT AUCH 2018 WEITER AUSBAUEN.“

THOMAS HEGEL (CEO)



Nicht zuletzt müssen auch die finanziellen Eckdaten stimmen: Die Erhöhung der operativen Margen, ein positiver Beitrag zum Gewinn pro Aktie und die Steigerung des Nettovermögenswerts (NAV) sind wesentliche Aspekte. Unser oberstes Gebot bleibt – wie bei allen Investitionen – die Kapitaldisziplin.

Es liegt auf der Hand, dass das Akquisitionsgeschäft bei solch harten Vorgaben und in Zeiten stark gestiegener Kaufpreisvorstellungen kein Selbstläufer ist. Und doch waren wir in diesem Umfeld erfolgreich. In den vergangenen Jahren hat sich immer wieder gezeigt, dass die LEG am Transaktionsmarkt vor allem in Sondersituationen, zum Beispiel mit besonderen Anforderungen an den Käufer in Bezug auf Verlässlichkeit, Schnelligkeit und Finanzierungssicherheit, ihre Stärken ausspielen kann und mit guter Reputation, Finanzstärke und Professionalität überzeugt. Daher konnten wir unsere Marktposition auch 2018 weiter ausbauen.

Hier ist zuvorderst der Ankauf von rund 3.750 Wohnungen von Vivawest im Herbst 2018 zu nennen. Das Portfolio generierte im Jahr 2017 Mieteinnahmen von rund 13,5 Mio. Euro. Ein Großteil der übernommenen Quartiere liegt im Ruhrgebiet und im angrenzenden Westfalen und somit mitten in unseren Kernmärkten, in denen die LEG bereits über bedeutende Bewirtschaftungskompetenz verfügt. Damit stand einer schnellen und nachhaltigen Integration dieses umfangreichen Portfolios nichts im Weg, und wir konnten unseren neuen Mietern auch aus dem Stand heraus professionelle Vermietungsleistungen mit Mehrwert bieten.

Auch künftig wollen wir unser Portfolio durch externes Wachstum weiterentwickeln.

Digitalisierung

„Willkommen bei der LEG Wohnen! Ich bin Ihr virtueller Assistent Matthias.“ Seit 2018 unterstützt „Matthias“ die Mietinteressenten bei der Wohnungssuche. Dabei kommen sie oft schneller beim passenden Angebot an als bei der konventionellen Suche per Website, Telefon oder E-Mail. Eine Win-win-Situation für Neumieter und unsere Vermieter, die sich Zeit für bereits erledigte Rückfragen und nicht passende Besichtigungstermine ersparen.

Mehrwerte schaffen in der digitalen Ära

Chatbots wie „Matthias“ sind keine Raketenwissenschaft. Aber gerade in der Kundenansprache hat die LEG frühzeitig auf digitale Anwendungen gesetzt und profitiert heute davon. Dabei haben wir offensichtlich den Nerv der Zeit getroffen: Die Anmeldungen unserer Kunden auf der LEG-App und im Mieterportal schnellten innerhalb von zwölf Monaten von Null auf 20.000 hoch.

„WIR GESTALTEN DEN DIGITALEN WANDEL ALS WIN-WIN-SITUATION FÜR UNSERE KUNDEN UND MITARBEITER. DER BUSINESS CASE SOLLTE SICH DABEI RECHNEN UND DIE VERMARKTUNGSCHANCEN MÜSSEN STIMMEN.“

ECKHARD SCHULTZ (CFO)

Künstliche Intelligenz (KI) ist die Kirsche auf dem Automatisierungskuchen. In der Praxis sehen wir heute noch eher den Einsatz von Robotik. Im Bereich Forderungsmanagement etwa setzen wir seit August 2018 einen Buchungsroboter ein. Er öffnet den Kontoauszug im Mieterkonto, identifiziert die zugehörige Forderung durch Interpretation des Verwendungszwecks und verrechnet diese mit dem Zahlungseingang – und das 24/7 und mit einer Fehlerquote nahe null. Unsere Fachleute werden von einer eher monotonen Aufgabe entlastet und haben mehr Zeit, sich komplexeren Anliegen unserer Kunden zu widmen. Eine erfreuliche Entwicklung also – trotzdem ist das A und O auch hier, die Mitarbeiter mitzunehmen. Denn: Ohne Veränderungsbereitschaft gelingt Digitalisierung nicht, ganz unabhängig von der eingesetzten Technologie.

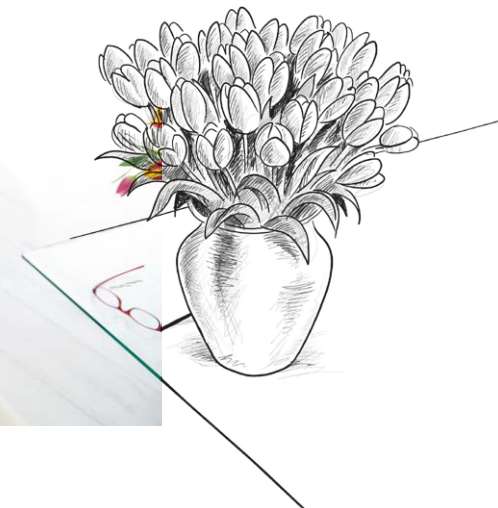
Ein weiterer logischer Bestandteil unserer Projektpipeline sind innovative Anwendungen und Produkte insbesondere in dem Bereich Gebäudeintelligenz, die wir aktuell in Pilotprojekten erproben. Ob smarterer Heizungssensor oder die automatische Meldung einer Wasserleckage: spannende Themen gibt es genug. Welche neuen Produktentwicklungen wir dann weiterverfolgen, unterliegt harten

Auswahlkriterien. Der Business Case sollte sich rechnen und die Vermarktungschancen stimmen. Qualitative Aspekte wie Komfortgewinn und Kundenzufriedenheit werden ebenfalls berücksichtigt.

PropTechs unterstützen uns auf unserem Weg in unser Zukunftsgeschäft. Daher standen ihre Aktivitäten von Beginn an auf unserem Trendradar. Wichtige Voraussetzungen sind dabei kompetente Ansprechpartner und ein gewisser Reifegrad der Start-ups. Doozer, Anbieter einer Plattform für die Abwicklung von Handwerkerleistungen, ist ein Beispiel dafür.

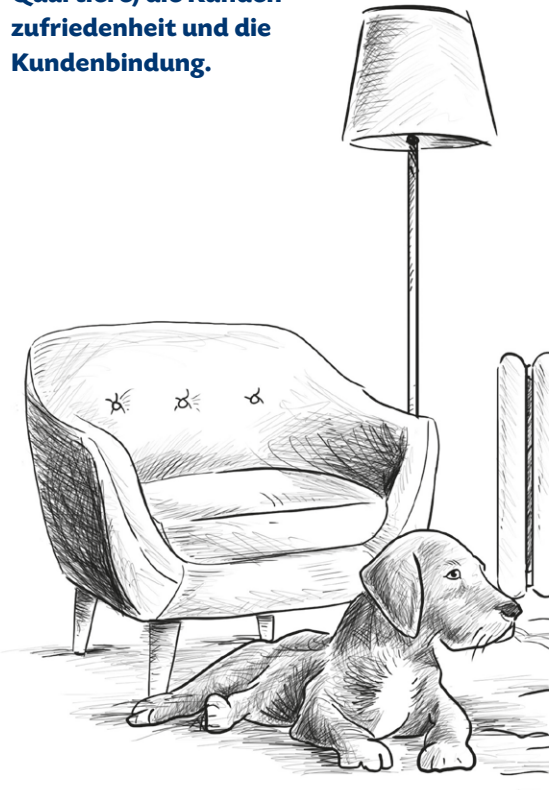
Das hört sich nach einer Menge an Aktivitäten an – und obwohl wir in vielen Bereichen Vorreiter sind, stehen wir bei anderen Themen erst am Anfang. Big Data, Künstliche Intelligenz und das Internet of Things halten noch eine Menge Potenzial für Kundenorientierung, Prozessoptimierung und Produktentwicklung bereit, die wir uns schrittweise erschließen.

Denn uns ist wichtig, die digitale Transformation des Unternehmens strategisch anzugehen. Dabei handeln wir so, dass wir Mitarbeiter und Kunden mitnehmen. Die organisatorischen und strukturellen Voraussetzungen haben wir 2018 dabei nochmals verbessert. Seit dem 1. Januar 2019 gibt es die Position des Chief Digital Officer (CDO) im LEG-Vorstand. Hier sind die Zukunftsthemen der LEG gebündelt nun auch in der obersten Führungsebene verankert.



Mehrwertdienstleistungen

Der kontinuierliche Ausbau unserer innovativen Mehrwertdienstleistungen ist fester Bestandteil unserer nachhaltigen Wachstumsstrategie. So ergänzen wir unser angestammtes Kerngeschäft um kundenorientierte Angebote, die in einem engen Bezug zum Thema „Wohnen“ stehen. Sie stellen eine naheliegende Erweiterung zum klassischen Vermietungsgeschäft dar. Dabei setzen wir auf die Zusammenarbeit mit einschlägig erfahrenen Partnern und kombinieren deren Spezialwissen mit unserem immobilienwirtschaftlichen Know-how. Damit erhöhen wir die Attraktivität unserer Quartiere, die Kundenzufriedenheit und die Kundenbindung.



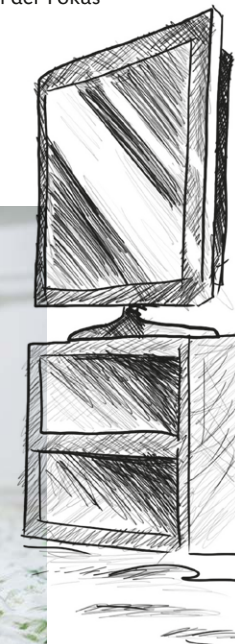
ServicePlus-Angebote ergänzen Kerngeschäft

Erfolgreich etablierte Zusatzangebote sind zum einen die Energieversorgung über die EnergieServicePlus oder kurz ESP – eine Mehrheitsbeteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen mit dem Energieunternehmen innogy. Die ESP bietet unseren Kunden günstige Stromtarife an und managt Teile der Wärmeversorgung unserer Bestände. In Kooperation mit Unitymedia bieten wir mieternahe Multimediaangebote durch unsere Tochtergesellschaft WohnServicePlus (WSP) an. Kleinreparaturen übernimmt unsere Handwerker-Gesellschaft TechnikServicePlus (TSP). Hier arbeiten wir mit dem Marktführer B&O zusammen. Die Top-3-Mehrwertdienstleistungen TSP, WSP und ESP erwirtschafteten im Jahr 2018 einen FFO-Beitrag in Höhe von rund 16 Mio. Euro.

Dazu prüfen wir kontinuierlich zusätzliche Dienstleistungsansätze zur Steigerung der Kundenzufriedenheit und erweitern bei Bedarf unser Angebotsspektrum. Im vergangenen Jahr lag hierbei der Fokus

besonders auf Services für generationengerechtes Wohnen, das im Zuge des demografischen Wandels zunehmend an Relevanz gewinnt. Unsere 2018 neu gegründete Gesellschaft VitalServicePlus möchte ältere Menschen dabei unterstützen, so lange wie möglich in ihrer angestammten Umgebung zu bleiben, und arbeitet hierzu in ersten, ausgewählten Quartieren mit einem führenden häuslichen Betreuungsdienst, Homelinstead, zusammen. Im Bereich Sicherheit und Kriminalitätsvorbeugung gibt es zudem eine Kooperation mit dem „Weissen Ring e.V.“.

Unser Ziel ist ehrgeizig: Im Bereich ServicePlus möchten wir die Nummer eins sein. Kundenbedürfnisse gibt es dafür genug. Aber: Wie für alle anderen Aspekte auf unserer strategischen Agenda gilt natürlich auch bei unseren Mehrwertdienstleistungen, dass wir im Sinne unserer Kunden und unserer Investoren stets die höchsten Ansprüche an Effizienz und Kostenbewusstsein stellen.



„MIT UNSEREN MEHRWERT-ANGEBOTEN WOLLEN WIR UNSEREN MIETERN DEN ALLTAG ERLEICHTERN UND DAS LEBEN ZUHAUSE SO ANGENEHM WIE MÖGLICH MACHEN.“

THOMAS HEGEL (CEO)

Equity Story

Attraktive Dividendenrendite mit stabiler Wachstumsperspektive

Nachhaltiges Dividendenwachstum

Strukturelles organisches Mietwachstum, positive Effekte aus Akquisitionen inklusive Neubau und eine Ausweitung der Serviceaktivitäten sind die wesentlichen Treiber auch für zukünftiges Umsatzwachstum. Eine weitere Steigerung der Effizienz, d. h. eine Ausweitung der operativen Margen sowie eine langfristig abgesicherte Finanzierung versprechen dabei ein weiterhin überproportionales Ergebniswachstum. Davon profitieren die Aktionäre direkt. Auf der Basis einer Ausschüttungsquote von 70 % des FFO I werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Dividende von 3,53 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 vorschlagen. Dies entspricht zum Jahreschlusskurs einer Dividendenrendite von 3,9%. Seit dem Börsengang konnte die Dividende um durchschnittlich 15,3% pro Jahr gesteigert werden. Auch für die nächsten Jahre wird mit weiter steigenden Dividenden gerechnet.

LEG-Immobilienportfolio mit deutlichem Wertzuwachs

Die Attraktivität des Immobilienportfolios spiegelt sich auch in einem deutlichen Wertzuwachs des Immobilienportfolios wider. So konnte der Nettovermögenswert (NAV) pro Aktie seit 2013 um durchschnittlich 13,6% pro Jahr zulegen. Dabei liegt die Mietrendite des Portfolios weiterhin auf einem attraktiven Niveau von 5,5% und der ausgewiesene Buchwert pro qm bei 1.198 Euro und damit unverändert weit unterhalb der Neubaukosten.

Fokussierung auf attraktive Marktregion NRW

LEG ist der größte Bestandhalter in NRW und hat daher tiefe Kenntnisse in Bezug auf den lokalen Wohnungsmarkt und die Kunden, wovon nicht nur die Mieter, sondern auch die Aktionäre profitieren. Die strategische Konzentration auf die Metropolregion NRW erzielt für die LEG Effizienzvorteile, die auch von den vorteilhaften Rahmenbedingungen des regionalen Wohnungsmarktes unterstützt werden. Der Markt zeichnet sich aus durch eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, die neben der stetig wachsenden Zahl an 1- bis 2-Personen-Haushalten auch durch eine überdurchschnittlich hohe Zuwanderung aus dem Ausland getrieben wird. Das Wohnungsangebot der LEG ist auf diese Trends hervorragend zugeschnitten. Im Vergleich

zu anderen deutschen Metropolregionen liegen die absoluten Mieten und auch die Erschwinglichkeit auf günstigen Niveaus, was zukünftiges stabiles Wachstum begünstigt. Das Wachstum in vielen A-Städten hat deutliche positive Effekte auf die Pendlerregionen. Das LEG-Portfolio ist hier ideal positioniert. Rund zwei Drittel des LEG-Portfolios befinden sich alleine in der 60 km-Pendlerregion um die beiden großen Wirtschaftszentren Düsseldorf und Köln.

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

Beschleunigung des organischen Mietwachstums durch zusätzliche Investitionen

Ein like-for-like Mietwachstum von 3,9% im frei finanzierten Bestand belegte im Geschäftsjahr 2018 erneut die Bewirtschaftungskompetenz der LEG und die positive Marktentwicklung. Die LEG setzt auf eine Beschleunigung des internen Wachstums durch gezielte Investitionen in den Bestand und auch selektiven Neubau. Das in 2017 initiierte und fünf Jahre laufende Modernisierungsprogramm nahm in 2018 weiter Fahrt auf. Die wertsteigernden Zusatz-Investitionen von insgesamt 360 Mio. Euro sind fokussiert auf energetische Sanierungen, die wir mit Bedacht umsetzen, um unsere Mieter nicht zu überfordern. Zusätzliche Wachstumschancen sollen durch Neubau vor allem auf eigenen Flächen realisiert werden. Im April wurde der Bau von 51 neuen Wohneinheiten in Münster erfolgreich abgeschlossen. Aktuell ist ein Potenzial für den Neubau von rund 1.000 Wohneinheiten identifiziert worden.

Akquisitionen in Kernmärkten bieten attraktive Wachstumschancen

Auch in einem anspruchsvollen Transaktionsumfeld bleiben Akquisitionen ein wichtiger Pfeiler für wertsteigerndes Wachstum. Aufgrund der marktführenden Stellung und breiten Präsenz in NRW können Akquisitionen in den Kernmärkten mit hohen Synergien und geringem Integrationsaufwand in das Portfolio integriert werden. Die lokalen Marktkenntnisse helfen der LEG dabei, Risiken aus Akquisitionen zu verringern und die Vermietungsergebnisse angekaufter Portfolios zu optimieren. Im Geschäftsjahr 2018 wurden rund 4.000 Wohneinheiten und seit dem Börsengang in 2013 rund 50.000 Wohneinheiten akqui-

riert, was zu einer deutlichen Steigerung der Profitabilität beigetragen hat. Insbesondere in komplexeren Transaktionen kann die LEG auch im aktuellen Marktumfeld ihre Wettbewerbsstärke ausspielen.

Innovationen und Digitalisierung schaffen Mehrwert

Innovative Mieterdienstleistungen schaffen einen Mehrwert durch ihren Ergebnisbeitrag und erhöhen gleichzeitig auch die Zufriedenheit der Mieter. Im Rahmen von Kooperationen mit ausgewählten strategischen Partnern nutzt LEG deren spezielles Know-how aus der jeweiligen Branche. Diese Strategie aus Kooperationen und Joint-Ventures zeigt sich durch das Multimediaangebot, die Gründung des Energiedienstleisters EnergieServicePlus sowie den Aufbau der Handwerker-Gesellschaft TechnikServicePlus für das Kleinreparatur-Management. Ferner beschäftigt sich LEG weiter mit neuen Konzepten, um neue Geschäftsfelder rechtzeitig zu erkennen und eine Innovationsführerschaft zu behaupten. Der Nutzung der Chancen aus der Digitalisierung kommt dabei auch für die Zukunft eine ganz wesentliche Rolle zu.

Operative Margen trotz höherer Kosten vorbildlich

Führende operative Effizienz zeichnet die LEG aus. So konnte seit dem Börsengang die EBITDA-Marge deutlich ausgebaut werden – von 64% in 2013 auf mehr als 72% in 2018.

Im Jahr 2019 wird eine weitere Erhöhung auf 73% angestrebt. Die Steigerung basiert auf hohen Synergien aus Akquisitionen in den LEG-Kernmärkten, sowie einer strikten Kostendisziplin und einer kontinuierlichen Optimierung der Geschäftsprozesse. Damit konnten auch Kostensteigerungen im Bereich der Instandhaltungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Langfristig gesicherte Finanzierung zu günstigen Konditionen und eine starke Bilanz

Die günstigen, langfristig abgesicherten Finanzierungsbedingungen der LEG bieten damit weiterhin ein starkes Fundament für zukünftiges Gewinn- und Dividendenwachstum. Zum 31. Dezember 2018 lag der durchschnittliche Zinssatz bei 1,58%, bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 7,6 Jahren. Die starke Bilanz mit einer niedrigen Nettoverschuldung relativ zum Immobilienvermögen (LTV) von 40,7% sichert dabei die Position auch für zukünftige Refinanzierungen ab.

Aktie

Der deutsche Aktienmarkt, unter anderem gemessen am Leitindex DAX, zeigte in 2018 eine deutliche negative Entwicklung mit einer Gesamtperformance von –18,3 %. Der Markt reagierte so auf die sich verstärkenden Rezessionsängste in Verbindung mit einer Vielzahl von insbesondere politischen Unsicherheitsfaktoren. Die LEG-Aktie konnte sich in diesem Umfeld deutlich besser behaupten als der Gesamtmarkt und erzielte in 2018 inklusive der gezahlten Dividende eine Rendite von –1,2 %.

Der deutsche Aktienmarkt zeigte in 2018 eine insgesamt hohe Schwankungsbreite. Nachdem der DAX zur Jahresmitte noch ein neues Allzeithoch markieren konnte, erlebte der Markt insbesondere im Schlussquartal eine schärfere Korrektur, sodass das Gesamtjahr mit einer deutlich negativen Gesamttrendite von 18,3 % abgeschlossen wurde. Eine Abschwächung der globalen Konjunktur in Verbindung mit zahlreichen Sonderfaktoren (unter anderem Handelsspannungen zwischen den USA und China, der anstehende Brexit, Verschuldungskrise Italien) und einer gleichzeitig restriktiveren Geldpolitik haben zu sich verstärkenden Rezessionsängsten geführt. Der deutsche Aktienmarkt mit einem vergleichsweise hohen Gewicht von zyklischen Sektoren hat darunter besonders gelitten. Hinzu kamen noch einzelne branchenspezifische Faktoren. So war insbesondere die Automobilbranche von den Auswirkungen der Diesel-Thematik betroffen.

Bei einer insgesamt volatilen Entwicklung wurde der Höchststand des DAX mit 13.597 Punkten bereits am 23. Januar 2018 notiert. Am vorletzten Handelstag des Jahres sank der DAX auf den Jahrestiefstand von 10.279 Punkten, den gleichzeitig niedrigsten Stand seit November 2016. Das Jahr wurde schließlich mit einem Indexstand von 10.559 Punkten abgeschlossen.

LEG-Aktie kann mit nur leichten Verlusten den Gesamtmarkt deutlich übertreffen

In einem zunehmend risiko-aversen Börsenumfeld konnten sich die defensiven Aktien besser behaupten. Die vergleichsweise konjunkturresistenten Wohnaktien gehörten dabei zu den bevorzugten Titeln. Dabei profitierten die Aktien auch davon, dass die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe im Jahresverlauf wieder deutlich nachgegeben hatte und zum Jahresschluss auf einem sehr niedrigen absoluten Niveau von 0,24 % lag. So konnte sich auch die LEG-Aktie, mit einem stabilen Wachstumsprofil, deutlich besser entwickeln als der Gesamtmarkt. Bei einem Jahresschlusskurs von 91,12 Euro lag die Kursperformance der LEG-Aktie in 2018 bei –4,4 %. Inklusive der gezahlten Dividende von 3,04 Euro erzielten die LEG-Aktionäre in 2018 damit eine leicht negative Rendite von –1,2 %.

T2

Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien	63.188.185
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes, Stoxx Europe 600, S&P EUROPE 350, GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index
Stichtagskurs (31. Dezember 2018)	91,12 €
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2018)	5.757,7 Mio. €
Streubesitz (31. Dezember 2018)	100 %
Gewichtung im MDAX (31. Dezember 2018)	2,71 %
Gewichtung im EPRA Europe (31. Dezember 2018)	2,74 %
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (2018)	159.640 Stück
Höchstkurs (28.08.2018)	105,65 €
Tiefstkurs (13.02.2018)	83,48 €

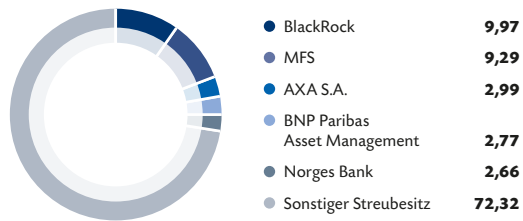
Umfangreiche IR-Aktivitäten

Eine aktive und transparente Kommunikation mit den Kapitalmarktteilnehmern steht bei den Investor Relations-Aktivitäten der LEG im Mittelpunkt. Hierzu zählt auch der persönliche Dialog mit Aktionären an wichtigen internationalen Finanzplätzen. Hier hat die LEG im Berichtsjahr an mehr als 30 Tagen Roadshows durchgeführt oder an Investorenkonferenzen teilgenommen. Darüber hinaus fanden Einzelgespräche mit Investoren in der Düsseldorfer Hauptverwaltung statt und im Rahmen von Property Tours.

Das hohe Interesse, das der Kapitalmarkt der LEG-Aktie entgegenbringt, spiegelt sich auch in der Coverage durch derzeit 24 Analysten namhafter Research-Häuser wider. Eine aktuelle Übersicht der Analystenempfehlungen und Kursziele steht auf der LEG-Website unter www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/aktie/analystenempfehlung/ zur Verfügung. Das durchschnittliche Kursziel der Analysten lag am 28. Februar 2019 bei 110 Euro, bei einem deutlichen Übergewicht von positiven Anlageempfehlungen.

G1

Aktionärsstruktur (in %)



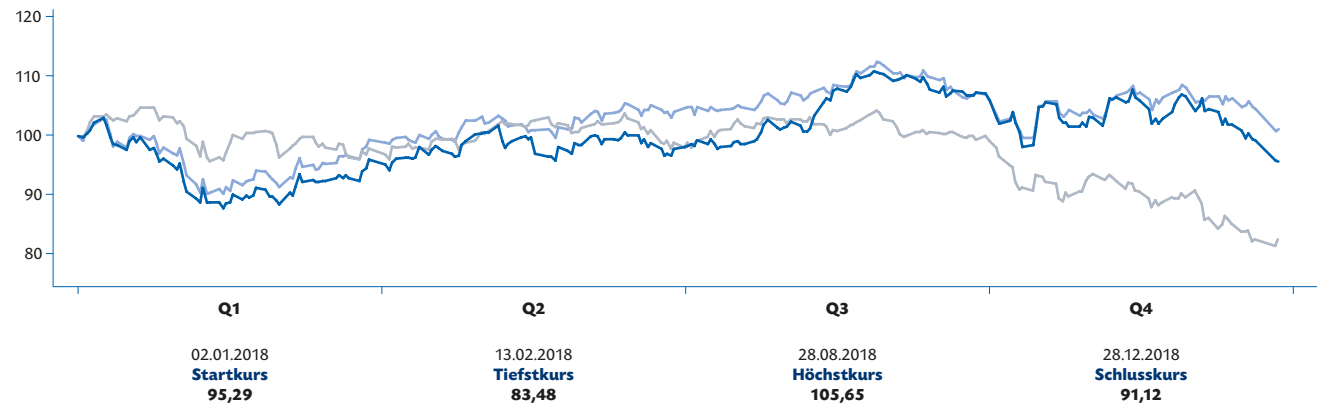
Investor Relations-Arbeit erneut ausgezeichnet

Die klare und transparente Kommunikation der LEG wurde vom Kapitalmarkt erneut ausgezeichnet. Beim Deutschen Investor Relations Preis 2018, mit dem Extel, die Wirtschaftswoche und der Investor Relations-Verband DIRK die IR-Arbeit in Deutschland prämiieren, erreichte das IR-Team den zweiten Platz unter den MDAX-Unternehmen. Zugleich belegte der Leiter IR beim individuellen Ranking der IR-Manager MDAX den ersten Platz.

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

G2

Aktienkursentwicklung



— LEG — EPRA-INDEX — MDAX

Aktienkurs 2018 auf 100 indiziert

EPRA-Kennzahlen

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

Eine transparente und faire Berichterstattung stellt die Basis für die Kapitalmarktkommunikation der LEG dar. Vor diesem Hintergrund unterstützt die LEG auch aktiv die Initiative der EPRA zur Vereinheitlichung der Finanzkennzahlen. In der unten stehenden Tabelle ist eine Übersicht der Kennzahlen im Einklang mit den EPRA-Empfehlungen (Best Practice Recommendations) aufgeführt. Weitergehende Darstellungen finden sich im Lagebericht dieses Geschäftsberichts. Zur Definition der Kennzahlen wird auf das Glossar des Geschäftsberichts verwiesen.

T3

EPRA-Kennzahlen

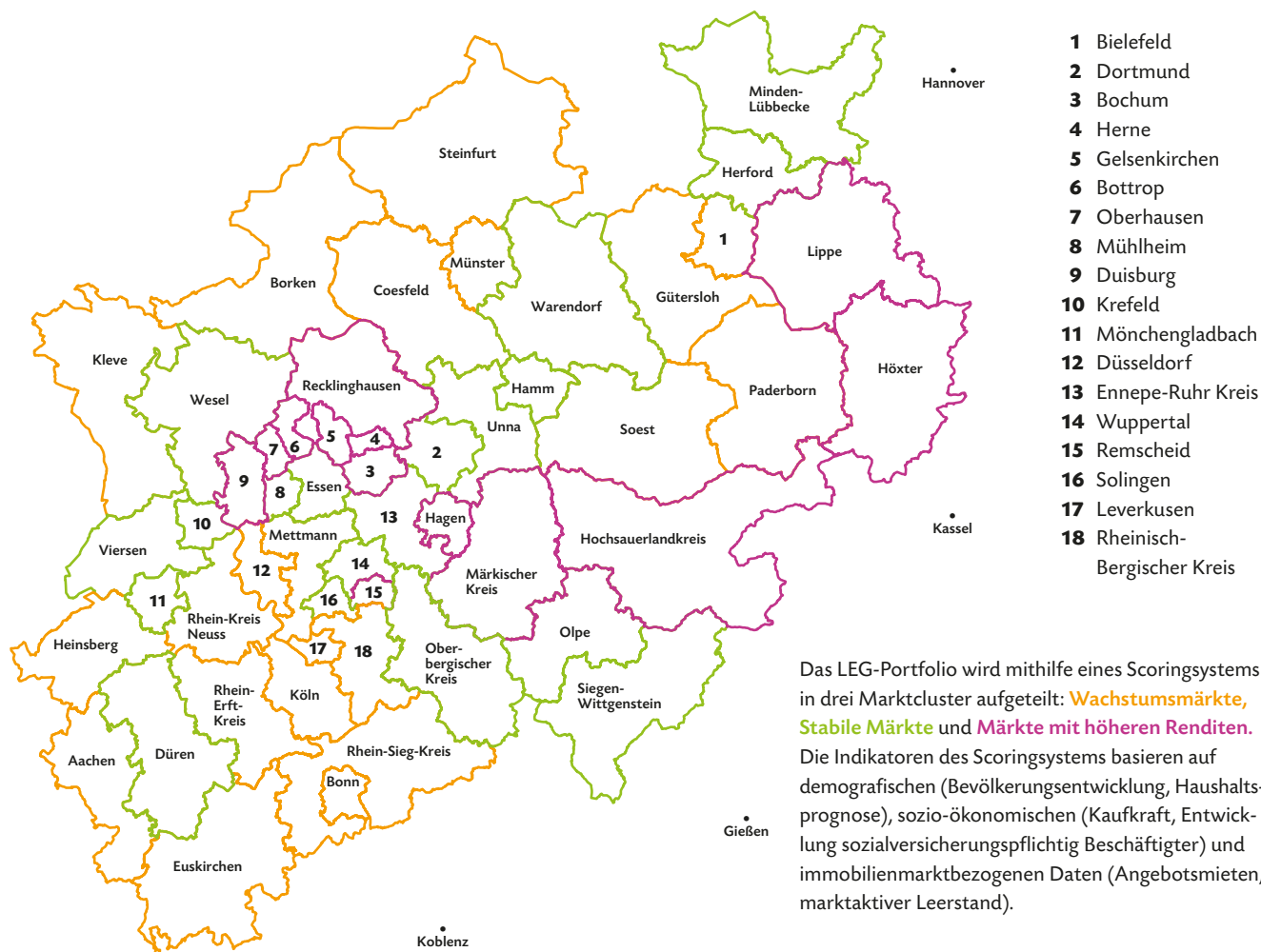
		2018	2017	Detaillierte Darstellung
EPRA-Leerstandsquote (like-for-like)	%	3,3	3,3	Vergleiche Seite 49
EPRA Earnings per Share (Ergebnis je Aktie)	€	4,01	3,90	Vergleiche Seite 129
EPRA NAV	Mio. €	6.666,4	5.805,7	Vergleiche Seite 57
EPRA NAV je Aktie	€	96,86	84,58	Vergleiche Seite 57
Pro-forma-NAV, nach simulierter, tatsächlicher Wandlung	Mio. €	6.428,0	5.553,6	Vergleiche Seite 57
Pro-forma-NAV, nach simulierter, tatsächlicher Wandlung je Aktie	€	93,40	80,90	Vergleiche Seite 57
EPRA NNNNAV	Mio. €	5.266,4	4.434,8	Vergleiche Seite 57
EPRA NNNNAV je Aktie	€	76,52	64,61	Vergleiche Seite 57
EPRA Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	%	4,3	4,5	Vergleiche Seite 51
EPRA „topped-up“ Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	%	4,3	4,5	Vergleiche Seite 51
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) inkl. direkte Leerstandskosten	%	27,1	27,2	Vergleiche Seite 50
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) exkl. direkte Leerstandskosten	%	24,9	25,2	Vergleiche Seite 50
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung inkl. direkte Leerstandskosten	%	17,7	17,6	Vergleiche Seite 50
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung exkl. direkte Leerstandskosten	%	15,6	15,5	Vergleiche Seite 50

Portfolio

Das Portfolio der LEG verteilt sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen und umfasste zum 31. Dezember 2018 133.969 Wohneinheiten, 1.267 Gewerbeeinheiten sowie 33.855 Garagen und Stellplätze. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Auf ein Gebäude entfallen im Durchschnitt sieben Wohneinheiten, die sich über drei Geschosse verteilen.

G3

Die LEG in Nordrhein-Westfalen nach Marktsegmenten



Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoring-Systems in drei Marktcluster aufgeteilt: **Wachstumsmärkte**, **Stabile Märkte** und **Märkte mit höheren Renditen**. Die Indikatoren des Scoring-Systems basieren auf demografischen (Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsprognose), sozio-ökonomischen (Kaufkraft, Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter) und immobilienmarktbezogenen Daten (Angebotsmieten, marktaktiver Leerstand).

Operative Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2018 erhöhte sich der Immobilienbestand der LEG netto um 3.884 auf 133.969 Wohneinheiten. Hierin enthalten sind die Zukäufe des Jahres 2018 (3.963 Wohneinheiten) sowie der Übergang eines bereits in 2017 erworbenen Portfolios (304 Wohneinheiten). Gegenläufig wirkten sich Verkäufe anlässlich von Einzelprivatisierungen sowie sonstige Maßnahmen (Wohnungszusammenlegungen) aus.

Die Bestandsmiete auf vergleichbarer Fläche lag zum 31. Dezember 2018 bei 5,67 Euro je qm und ist damit im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 3,0% gestiegen.

Im frei finanzierten Bestand, der rund 74% des Portfolios darstellt, verzeichneten die vergleichbaren Durchschnittsmieten einen deutlichen Anstieg um 3,9% auf 6,03 Euro je qm. Der stärkste Zuwachs wurde in den Wachstumsmärkten erzielt mit einem Plus von 4,3% auf 6,95 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten erhöhte sich das durchschnittliche Mietniveau ebenfalls dynamisch um 3,8% auf 5,65 Euro je qm (like-for-like). In den Märkten mit höheren Renditen konnte ein Anstieg von 3,4% auf 5,49 Euro je qm (like-for-like) realisiert werden.

Im Jahr 2018 fand keine turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten im Segment der preisgebundenen Wohnungen statt. Somit stieg die durchschnittlich erzielte Miete zum 31. Dezember 2018 gegenüber dem Vorjahreswert hier nur leicht um 0,4% auf 4,77 Euro je qm an.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche lag zum Jahresende bei 3,3% und damit auf dem Niveau des Vorjahrs. Die Bestände in den Wachstumsmärkten wiesen mit 98,0% (like-for-like) zum Jahresende 2018 eine sehr hohe Vermietungsquote auf. Auch in den stabilen Märkten konnte erneut ein hoher Vermietungsstand (97,0% like-for-like) erreicht werden, der 20 Basispunkte über dem Vorjahreswert lag. Am größten Standort der LEG – in Dortmund – konnte der Leerstand gegenüber dem Vorjahresende noch weiter auf 2,2% (like-for-like) reduziert werden. In Essen sank der Leerstand deutlich auf nunmehr 2,0% (like-for-like). Die Märkte mit höheren Renditen zeigten bei einer Vermietungsquote von 94,3% (like-for-like) eine konstante Entwicklung.

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 5,5 % (Mietmultiplikator 18,0). Die Bewertung des Wohnportfolios entspricht einer anfänglichen Nettorendite gemäß EPRA-Definition (Net Initial Yield) von 4,3 %.

T4

Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	31.12.2018					31.12.2017					Veränderung Ist-Miete in % like-for-like	Veränderung (Basispunkte) Leerstands- quote like-for-like
	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leer- standsquote in %	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leer- standsquote in %		
Wachstumsmärkte	41.423	30,9	2.744.665	6,36	2,0	41.000	31,5	2.715.078	6,15	1,7	3,4	30
Kreis Mettmann	8.492	6,3	590.392	6,43	1,4	8.410	6,5	585.313	6,20	1,4	3,7	10
Münster	6.125	4,6	406.757	6,61	0,7	6.074	4,7	403.337	6,44	0,3	1,9	30
Düsseldorf	5.307	4,0	344.476	7,69	4,5	5.183	4,0	336.885	7,42	4,9	3,5	-50
Sonstige Standorte	21.499	16,0	1.403.039	5,94	1,9	21.333	16,4	1.389.543	5,75	1,4	3,5	60
Stabile Märkte	48.965	36,5	3.143.260	5,34	3,1	47.650	36,6	3.063.398	5,20	3,5	2,8	-20
Dortmund	13.596	10,1	889.921	5,17	2,3	13.406	10,3	876.192	5,05	2,8	2,5	-30
Mönchengladbach	6.444	4,8	408.347	5,68	1,9	6.447	5,0	408.462	5,48	1,9	3,7	10
Hamm	4.347	3,2	261.240	5,18	2,5	4.167	3,2	250.634	5,03	2,8	2,7	-30
Sonstige Standorte	24.578	18,3	1.583.752	5,37	4,0	23.630	18,2	1.528.110	5,25	4,4	2,8	-20
Märkte mit höheren Renditen	41.731	31,1	2.558.054	5,23	5,9	39.559	30,4	2.413.440	5,11	6,0	2,9	0
Kreis Recklinghausen	9.880	7,4	619.338	5,08	5,6	9.230	7,1	574.357	5,01	6,2	2,1	20
Duisburg	6.907	5,2	429.217	5,50	4,6	6.571	5,1	408.345	5,33	3,2	3,7	100
Märkischer Kreis	4.567	3,4	281.419	5,16	3,0	4.567	3,5	281.419	5,01	3,3	3,1	-50
Sonstige Standorte	20.377	15,2	1.228.079	5,23	7,1	19.191	14,8	1.149.319	5,11	7,6	2,9	-40
Außerhalb von NRW	1.850	1,4	124.044	6,09	2,7	1.876	1,4	125.956	5,86	0,9	3,6	200
Gesamt	133.969	100,0	8.570.023	5,65	3,5	130.085	100,0	8.317.872	5,50	3,5	3,0	0

T5

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte		Stabile Märkte		Märkte mit höheren Renditen		Außerhalb von NRW		Gesamt	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Wohnungen preisgebunden											
Anzahl		11.998	12.592	14.252	13.896	8.616	8.314	98	112	34.964	34.914
Fläche	qm	836.261	885.096	965.848	940.250	569.493	545.060	7.733	8.910	2.379.335	2.379.316
Ist-Miete	€/qm	5,03	4,99	4,70	4,67	4,49	4,45	4,56	4,58	4,77	4,74
EPRA-Leerstandsquote	%	0,8	0,6	2,1	2,2	4,4	4,1	0,0	0,0	2,1	2,0
Wohnungen frei finanziert											
Anzahl		29.425	28.408	34.713	33.754	33.115	31.245	1.752	1.764	99.005	95.171
Fläche	qm	1.908.404	1.829.982	2.177.412	2.123.149	1.988.561	1.868.380	116.311	117.046	6.190.688	5.938.556
Ist-Miete	€/qm	6,96	6,72	5,63	5,44	5,45	5,31	6,19	5,96	6,00	5,81
EPRA-Leerstandsquote	%	2,4	2,1	3,5	3,9	6,2	6,4	2,9	1,0	3,8	4,0
Wohnungen gesamt											
Anzahl		41.423	41.000	48.965	47.650	41.731	39.559	1.850	1.876	133.969	130.085
Fläche	qm	2.744.665	2.715.078	3.143.260	3.063.398	2.558.054	2.413.440	124.044	125.956	8.570.023	8.317.872
Ist-Miete	€/qm	6,36	6,15	5,34	5,20	5,23	5,11	6,09	5,86	5,65	5,50
EPRA-Leerstandsquote	%	2,0	1,7	3,1	3,5	5,9	6,0	2,7	0,9	3,5	3,5
Gewerbe gesamt											
Anzahl										1.267	1.256
Fläche	qm									214.927	209.702
Garagen und Stellplätze gesamt											
Anzahl										33.855	32.629
Sonstiges Gesamt											
Anzahl										2.510	2.333

Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2018 252,7 Mio. Euro aufgewendet (Vorjahr: 187,5 Mio. Euro). Auf den Quadratmeter bezogen erhöhten sich die Investitionen damit um ca. 31 % auf knapp 30 Euro je qm (Vorjahr: rund 22 Euro je qm). Von den Gesamtinvestitionen entfallen 178,9 Mio. Euro (Vorjahr: 115,5 Mio. Euro) auf aktivierbare, wertsteigernde Maßnahmen (Capex) und 73,8 Mio. Euro auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahr: 72,0 Mio. Euro). Die Aktivierungsquote erreichte somit 70,8 %, nach 61,6 % im Vorjahr.

Der Anstieg der Aktivierungsquote ist auf die verstärkten strategischen Investitionen der LEG zurückzuführen, die 2017 ein fünfjähriges erweitertes Modernisierungsprogramm mit einem Volumen von 360 Mio. Euro gestartet hatte. Im Berichtsjahr wurden diese Maßnahmen gezielt fortgesetzt. Ein Schwerpunkt lag dabei auf den fünf Städten Dortmund, Monheim, Münster, Mönchengladbach und Köln. Hier investierte die LEG vor allem in energetische Fassaden- und Dachsanierungen, Vorstellbalkone, neue Fenster und die Verbesserung des Wohnumfelds.

T6

Marktsegmente

	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. € ¹	Anteil am Vermögenswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. € ²	Gesamt- vermögenswert in Mio. €
31.12.2018							
Wachstumsmärkte	41.423	4.604	45	1.675	22,1x	219	4.824
Kreis Mettmann	8.492	945	9	1.603	20,8x	68	1.013
Münster	6.125	812	8	1.998	25,1x	44	856
Düsseldorf	5.307	729	7	2.119	23,5x	40	769
Sonstige Standorte	21.499	2.118	21	1.504	21,2x	68	2.185
Stabile Märkte	48.965	3.298	32	1.048	16,6x	119	3.417
Dortmund	13.596	1.042	10	1.165	19,0x	44	1.086
Mönchengladbach	6.444	448	4	1.095	16,0x	12	460
Hamm	4.347	245	2	936	15,0x	4	249
Sonstige Standorte	24.578	1.563	15	988	15,6x	59	1.622
Märkte mit höheren Renditen	41.731	2.215	22	864	14,4x	64	2.280
Kreis Recklinghausen	9.880	527	5	845	14,6x	18	545
Duisburg	6.907	422	4	996	15,5x	23	445
Märkischer Kreis	4.567	215	2	763	12,6x	2	217
Sonstige Standorte	20.377	1.051	10	851	14,4x	21	1.072
NRW-Portfolio	132.119	10.118	98	1.196	18,0x	403	10.521
Portfolio außerhalb NRW	1.850	165	2	1.323	18,4x	2	167
Gesamtportfolio	133.969	10.282	100	1.198	18,0x	405	10.687
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Bau- vorbereitungs- und Baukosten							2
Erbbaurechte und unbebaute Fläche							37
Vorräte (IAS 2)							3
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							23
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
Gesamtbilanz³							10.755

¹ Davon ausgenommen sind 372 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 462 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 462 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 372 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte 20,3 Mio. Euro und für selbstgenutzte Immobilien (IAS 16) 22,7 Mio. Euro enthalten.

Bericht des Aufsichtsrats



MICHAEL ZIMMER
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2018 war für die LEG nicht nur erneut erfolgreich, sondern auch durch Neuausrichtungen geprägt, die der LEG neue Impulse geben.

Die relevanten Kennziffern bewegen sich in dem am Kapitalmarkt angekündigten Zielkorridor. Dies zeigt, dass die LEG-Strategie die richtige Ausrichtung gewählt hat, da sie auch bei einem herausfordernder werdenden Marktumfeld für eine unverändert attraktive Performance steht. Dies honoriert der Kapitalmarkt mit einem stabilen Börsenkurs.

Unverändert steht die Steigerung der Servicequalität für unsere Kunden im Fokus der täglichen operativen Arbeit. Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gesellschaft ihre Housing-Strategie weiter fortgeschrieben mit dem Ziel hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit, sowie weitere Effizienz- und Wirtschaftlichkeitssteigerungen zu generieren. Eine laufende Professionalisierung der Prozesse im operativen Bereich sieht der Aufsichtsrat als eine der Hauptaufgaben der Gesellschaft an.

Auch im Geschäftsjahr 2018 ist es der LEG – trotz der knappen und aus LEG-Sicht oftmals wirtschaftlich unattraktiven Marktangebote – gelungen, ihren Bestand durch den Ankauf von 3.963 Wohneinheiten im LEG-Fokusmarkt „Greater NRW“ auszubauen. Durch eine engmaschige und kontinuierliche Marktbeobachtung werden seitens der LEG profitable und wertsteigernde Angebote identifiziert und deren Kompatibilität zur LEG-Plattform verprobt. Die LEG verfügt unverändert über ein ausgewogenes Portfolio, welches neben wertsteigernden Ankäufen durch gezielte Verkäufe optimiert wird. Ebenso wird die Portfolioqualität durch das umfangreiche strategische Investitionsprogramm sowie durch gezielte Neubaumaßnahmen ständig verbessert.

Vor dem Hintergrund der sich verändernden Herausforderungen haben Vorstand und Aufsichtsrat unter anderem durch die Implementierung des neuen Vorstandsressorts des Chief Digital Officer der Wachstumsstrategie neue Impulse gegeben. Dadurch setzt die LEG nochmals verstärkt auf Wachstum durch Prozesseffizienz, Digitalisierung und Innovation, und unterstützt ihre Positionierung zu einem innovativen Miet- und Serviceprovider.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben sich im Geschäftsjahr 2018 insbesondere vor dem Hintergrund eines volatileren Marktumfeldes und sich verschärfender regulatorischer Rahmenbedingungen umfassend mit der strategischen Entwicklung der Gesellschaft auseinandergesetzt. Der Aufsichtsrat begleitet die Wachstumsinitiativen der Gesellschaft nachhaltig. Strategische Optionen für die LEG werden prozessgesteuert vom Vorstand und Aufsichtsrat verfolgt und intensiv in den Gremiensitzungen erörtert.

Das Geschäftsjahr 2018 war zudem geprägt durch die Fortführung der Neuorganisation des operativen Bereichs. Vorstand und Aufsichtsrat haben eng zusammengearbeitet und wie in den Vorjahren einen umfassenden und kontinuierlichen Austausch zu strategischen, wirtschaftlichen und finanziellen Sachverhalten sowie zu aktuellen Geschäftsentwicklungen gepflegt. Der Aufsichtsratsvorsitzende ist als Ansprechpartner für den Vorstand jederzeit verfügbar.

Vorstand und Aufsichtsrat haben neben den regulär abgehaltenen Gremiensitzungen in 2018 zusätzlich außerordentliche Gremiensitzungen und Telefonkonferenzen abgehalten. Die Berichterstattung zu wesentlichen Themen durch den Vorstand ist grundsätzlicher Bestandteil der Gremiensitzungen und Telefonkonferenzen.

Vor dem Hintergrund der Veränderungen im Vorstand wurde die für November 2018 terminierte Strategieklausurtagung des Aufsichtsrats auf 2019 verschoben, damit die strategischen Impulse des neuen Vorstandsmitglieds bereits in die Strategiediskussion einfließen können. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat insbesondere in seinen außerordentlichen Sitzungen im August und Oktober 2018 mit der weiteren Optimierung des operativen Bereichs beschäftigt.

Wie in den Jahren zuvor standen die Mitglieder des Aufsichtsrats auch im Geschäftsjahr 2018 der Gesellschaft stets zur Verfügung. Dies zeigt sich auch in der hohen Teilnahmequote der einzelnen Gremiensitzungen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden vier turnusmäßige und vier außerordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Die Teilnahme des Vorstands an den Gremiensitzungen ist obligatorisch; daneben haben Aufsichtsrat und Präsidium zwei- bzw. dreimal ohne Anwesenheit des Vorstands getagt, insbesondere wenn personelle Vorstandsangelegenheiten erörtert wurden. Für die Neubesetzung des CDO-Ressorts hatte der Aufsichtsrat ein strukturiertes Auswahlverfahren unter Einbezug eines Personalberaters initiiert.

Neben dem Vorstand nehmen regelmäßig Vertreter der LEG, wie beispielsweise der Leiter Rechnungswesen, der Leiter Revision und der Justitiar an den Aufsichtsratssitzungen teil. Bei Bedarf hat der Aufsichtsrat auch externe Auskunftspersonen zu den Gremiensitzungen eingeladen. Beispielhaft sei hier neben der verpflichtenden Teilnahme des Abschlussprüfers PwC an der Sitzung zur Feststellung des Jahresabschlusses die Teilnahme des Immobilienbewerbers CBRE genannt. Weiter hat der Aufsichtsrat eine Rechtsanwaltskanzlei mandatiert, die den Aufsichtsrat bei wesentlichen Entscheidungen begleitet hat.

Über die Zusammensetzung des Aufsichtsrats ist gewährleistet, dass die Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und speziellen Erfahrungen verfügen. Die jeweiligen fachlichen Kompetenzen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder führen in der Gesamtheit aller Aufsichtsräte dazu, dass der Aufsichtsrat professionell aufgestellt ist und seine Aufgaben umfassend im Sinne des Unternehmens erfüllen kann.

Sitzungen des Gesamtaufwichtsrats

Im Geschäftsjahr 2018 fand sich der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und vier außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen.

Weiter wurden sieben Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Die zu beschließenden Sachverhalte wurden zuvor in den Aufsichtsratssitzungen eingehend erörtert, waren aber zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht entscheidungsreif. Es bestand Einvernehmen im Aufsichtsrat, die entsprechenden Beschlüsse per Umlaufverfahren zu fassen.

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

T7

Teilnahme Gremientermine Aufsichtsrat 2018

Aufsichtsratsmitglied	07.03.2018	16.05.2018 (a.o.)	17.05.2018 (a.o.)	30.05.2018	29.08.2018 (a.o.)	27.09.2018	30.10.2018 (a.o.)	29.11.2018
Michael Zimmer (Vorsitzender)	X	X	X	X	X	X	X	O
Stefan Jütte (stellv. Vorsitzender)	X	X	X	X	O	X	X	X
Natalie Hayday	X	X	X	X	X	X	X	O
Dr. Johannes Ludewig	X	X	X	X	X	X	X	O
Dr. Claus Nolting	X	X	X	X	X	X	X	X
Dr. Jochen Scharpe	X	X	X	X	X	X	X	X

X = Teilnahme; O = keine Teilnahme

T8

Teilnahme Gremientermine Prüfungsausschuss 2018

Prüfungsausschussmitglied	06.03.2018	29.05.2018	26.09.2018	28.11.2018
Stefan Jütte (Vorsitzender)	X	X	X	X
Dr. Jochen Scharpe (stellv. Vorsitzender)	X	X	X	X
Natalie Hayday	X	X	X	X

X = Teilnahme

T9

Teilnahme Gremientermine Präsidiumssitzungen 2018

Präsidiumsmitglied	29.01.2018	30.05.2018	27.08.2018	30.10.2018
Michael Zimmer (Vorsitzender)	X	X	X	X
Stefan Jütte (stellv. Vorsitzender)	X	X	X	X
Dr. Johannes Ludewig	X	X	X	X

X = Teilnahme

Wesentliche Tagesordnungspunkte der Sitzung des Aufsichtsrats am 7. März 2018 waren:

- Die Feststellung des Jahresabschlusses 2017 inklusive Lagebericht sowie die Billigung des Konzernabschlusses inklusive Konzernlagebericht 2017. Diese erfolgte nach eingehender Prüfung und Erörterung auf Empfehlung des Prüfungsausschusses durch den Aufsichtsrat.
- Erstmals war die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts 2017 Gegenstand der Tagesordnung. Die inhaltliche Zustimmung zum Nachhaltigkeitsbericht durch den Aufsichtsrat erfolgte auf Empfehlung des Prüfungsausschusses.
- Der Aufsichtsrat hat sich mit den Effekten neuer IFRS-Standards mit Blick auf die Jahre 2018 und 2019 beschäftigt.
- In Vorbereitung der sechsten ordentlichen Hauptversammlung wählte der Aufsichtsrat Herrn Stefan Jütte erneut zum stellvertretenden Versammlungsleiter im Verhinderungsfall des Aufsichtsratsvorsitzenden. Der Aufsichtsrat verabschiedete die Beschlussgegenstände für die Tagesordnung für die kommende ordentliche Hauptversammlung. Zu den Beschlussgegenständen zählten unter anderem neben den gesetzten Agenda-Punkten, wie zum Beispiel die Bestellung des Abschlussprüfers 2018, die Wahlen zum Aufsichtsrat, die Anpassung der Aufsichtsratsvergütung, die Billigung des Vorstandsvergütungssystems sowie die Beschlüsse zu den Kapitalia und zur Gewinnabführung. Der Zustimmung zu diesen Tagesordnungspunkten sind die notwendigen Erörterungen im Gremium vorausgegangen.
- Der Aufsichtsrat empfahl der Hauptversammlung, den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017 anzunehmen; weiter billigte er den Geschäftsbericht 2017 inklusive des gemeinsamen Berichts von Vorstand und Aufsichtsrat zur Corporate Governance gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

- Die Zielerreichung 2017 des Vorstands hinsichtlich des Short Term Incentives und des Long Term Incentives wurde vom Aufsichtsrat geprüft und festgelegt. Die Prüfung erfolgte auf Basis der Bestätigung von PwC zur rechnerischen Richtigkeit der Berechnungen für das Short Term Incentive und auf Basis von versicherungsmathematischen Gutachten für das Long Term Incentive Programm. Die Tantiemeansprüche wurden zu 100% zzgl. Anrechnung eines vom Aufsichtsrat festgelegten diskretionären Faktors erreicht. Im Vergütungsbericht der LEG Immobilien AG wird hierzu ausführlich berichtet. Ebenso wurde ein Beschluss zur Anpassung der Vorstandsvergütung vorbereitet.

- Weitere Schwerpunkte der Sitzung des Aufsichtsrats vom 7. März 2018 waren die Beschlussfassung zur Fortschreibung des Verkaufsprogramms 2018 sowie die Kenntnisnahmen zum Status Akquisition, zum Konzept „Mieterbefragung“ und dem Konzept zum „strategischen Modernisierungsprogramm“.

Die außerordentliche Strategiesitzung am 16. Mai 2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat genutzt, um vor dem Hintergrund eines höheren Reifegrads des Sektors mit damit verbundener abnehmender Wachstumsdynamik das gemeinsame Verständnis zur strategischen Ausrichtung der LEG zu festigen.

Im Anschluss an die Hauptversammlung der LEG Immobilien AG am 17. Mai 2018, in der die Wahlen zum Aufsichtsrat stattgefunden haben, hat der Aufsichtsrat in einer außerordentlichen Sitzung seinen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter gewählt sowie die Wahlen zum Präsidium und Prüfungsausschuss durchgeführt.

Schwerpunkte der Erörterung der Sitzung des Aufsichtsrats vom 30. Mai 2018 waren:

- Die ausführlichen Berichte aus den Ausschüssen, die Diskussion des Quartalsberichts Q1/2018 und des Aufsichtsrats-Reportings zum 31. März 2018.
- Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Fortschreibung der Finanzierungsstrategie auseinandergesetzt.

- Der Aufsichtsrat nahm weiter den Bericht über die Verkehrssicherungspflicht im Geschäftsjahr 2017 zur Kenntnis.

In der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 29. August 2018 lag der Fokus auf der Kenntnisnahme der aktuellen operativen Performance der Gesellschaft sowie auf der Neuausrichtung im Vorstand und den damit verbundenen personellen Veränderungen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung vom 27. September 2018 schwerpunktmäßig mit folgenden Punkten befasst:

- Dem Halbjahresbericht 2018, dem Aufsichtsrats-Reporting, dem Risikoinventurbericht und der Entwicklung der operativen Performance.
- Zusätzlich zu den Berichten aus den Ausschüssen und dem Sachstandsbericht zu aktuellen Ankaufopportunitäten hat sich der Aufsichtsrat in der Sitzung detailliert mit den Ergebnissen des Capital Market Monitoring aus strategischer Sicht beschäftigt.
- Weiter hat der Aufsichtsrat in der Sitzung die Anpassung der Geschäftsordnung des Vorstands beschlossen.
- Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat beschlossen, die Ermessensentscheidung zur Ausübung des diskretionären Faktors beim Long Term Incentive des Vorstands ab dem Geschäftsjahr 2018 nicht mehr auszuüben.
- Die Vorbereitung der Tagesordnungspunkte der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 30. Oktober 2018 war ebenfalls Gegenstand der Sitzung.

In der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 30. Oktober 2018 wurden die Eckpfeiler des Forecasts III/2018 und der Wirtschaftsplanung 2019 – 2023 in Vorbereitung der Kommunikation des Ausblicks für 2019 und 2020 an die Öffentlichkeit im Rahmen der Berichterstattung zum dritten Quartal 2018 intensiv erörtert.

Schwerpunkte der letzten Sitzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2018 am 29. November 2018 bildeten:

- Die Analyse des Quartalsberichts QIII/2018 und des Aufsichtsrats-Reportings sowie die Billigung der Wirtschaftsplanung für 2019 und die Kenntnisnahme der Wirtschaftsplanung der Jahre 2020 bis 2023, die im Prüfungsausschuss am 28. November 2018 ausführlich diskutiert wurde.
- Neben der Zustimmung zur jährlichen Abgabe der Entsprechenserklärung von Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 161 AktG stellten die Darstellung der operativen Zielstruktur und die Ausschussberichte weitere Sitzungsgegenstände dar.
- Weiter hat der Aufsichtsrat die Long Term Incentive-Ziele 2019 des Vorstands für den Performancezeitraum 1 (2019 – 2020), Performancezeitraum 2 (2019 – 2021) und Performancezeitraum 3 (2020 – 2022) beschlossen, denen das Präsidium im Rahmen eines Umlaufverfahrens im November 2018 zuvor zugestimmt hatte.

Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidium

- Mitglieder des Präsidiums sind der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zimmer, sein Stellvertreter, Herr Stefan Jütte, und Herr Dr. Johannes Ludwig. Herr Dr. Jochen Scharpe ist zum Vertretungsmitglied gewählt. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums. Das Präsidium tagte im Geschäftsjahr 2018 vier Mal. Hinsichtlich der Anwesenheit der Mitglieder wird auf die tabellarische Übersicht [> Seite 26](#) des Berichts verwiesen.
- In zahlreichen Telefonkonferenzen hat sich das Präsidium neben seinen regulären Sitzungen beraten.

- Wesentliche Themen des Präsidiums in 2018 waren neben der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft die Neuausrichtung des Vorstands.
- Das Präsidium hat im Rahmen seiner Sitzungen sowie im Wege von Umlaufverfahren über Ankäufe von Wohnungsportfolios, die Neuausrichtung des Vorstands und die zukünftige personelle Besetzung im Vorstand, die Vergütungsanpassung des Vorstands sowie die Nebentätigkeiten der Vorstände beraten. Darüber hinaus hat sich das Präsidium mit den Long Term Incentive Zielen 2019 beschäftigt und eine entsprechende Beschlussempfehlung an den Aufsichtsrat ausgesprochen. Insgesamt hat das Präsidium Entscheidungsvorschläge zu den einzelnen erörterten Sachverhalten an den Aufsichtsrat unterbreitet.
- In der Summe hat das Präsidium die Entscheidungsvorschläge zu Ankäufen mit einem Gesamtvolumen von 3.963 Wohneinheiten in 2018 gegenüber dem Aufsichtsrat ausgesprochen.
- Grundsätzlich sind die für die LEG relevanten Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt ein fester Tagesordnungspunkt in den Präsidiumssitzungen.

Nominierungsausschuss

- Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Der Nominierungsausschuss besteht aus den Mitgliedern des Präsidiums. Im Berichtsjahr 2018 fand lediglich eine Sitzung am 29. Januar 2018 statt, in der die Wiederwahl der Aufsichtsräte einziger Tagesordnungspunkt war. Der Nominierungsausschuss hat seine Empfehlungen zur Wiederwahl der aktuellen Aufsichtsräte ausgesprochen.

Prüfungsausschuss

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

Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2018 vier Mal. Hinsichtlich der Anwesenheit der Mitglieder wird auf die tabellarische Übersicht auf [> Seite 26](#) des Berichts verwiesen. Der Hauptfokus der Prüfungsausschusssitzungen lag auf der Erörterung des Jahresabschlusses und -berichts inklusive des Lageberichts 2017 (Einzelabschluss) und des Konzernabschlusses und -berichts inklusive des Konzernlageberichts 2017 sowie auf der Erörterung der Wirtschaftsplanung 2019 – 2023. Daneben gehörten die Analyse und Erörterung der Berichte des Vorstands über die Quartalszahlen, der internen Kennzahlen („Kennzahlenbaum“), der Finanzierungsstrategie sowie – erstmalig – des Nachhaltigkeitsberichts der LEG-Gruppe zu weiteren Schwerpunkten der Prüfungsausschusssitzungen. Darüber hinaus beschäftigte sich der Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen mit der Fortschreibung des Verkaufsprogramms 2018, der Revisionsplanung 2018 und dem Bericht des Vorstands nach § 107 Abs. 3 AktG. Weiter hat sich der Prüfungsausschuss regelmäßig mit den Risikoberichten und der Risikoinventur der LEG-Gruppe auseinandergesetzt.

Im Rahmen von zwei Umlaufbeschlüssen hat der Prüfungsausschuss Beschlussfassungen zur Zustimmung zur Erhöhung der Ausschüttungsquote der LEG Immobilien AG von 65% auf 70% des FFO I und zur Refinanzierung einer Finanzierungstranche über 103 Mio. Euro der GWN (Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH) sowie zur Erhöhung des Finanzierungsvolumens von 250 Mio. Euro auf 280 Mio. Euro für die langfristige Finanzierung zweier Ankaufspakete (darunter das von Vivawest erworbene Teilportfolio) und für geplante Bestandsinvestitionen gefasst.

Die Ausschüsse unterrichten den Aufsichtsrat kontinuierlich über ihre Arbeit in den Aufsichtsratssitzungen.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich gemeinsam mit dem Vorstand im November 2018 mit der Fortschreibung der im Vorjahr abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG befasst und hat diese abgegeben. Die fortgeschriebene Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der Vorstand hat den Jahresabschluss (Einzelabschluss) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 nach den Vorschriften des HGB und den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den gemäß § 315a HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 wurde PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) bestellt. PwC hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Geprüfter und testierter Jahresabschluss sowie Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 sind dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt worden. Der Aufsichtsrat hat unter Berücksichtigung des Berichts des Abschlussprüfers und des Berichts des Prüfungsausschussvorsitzenden über die Vorprüfung den Jahresabschluss geprüft. Dies gilt auch für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie für den Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung.

Die Vertreter des Abschlussprüfers erläuterten in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 6. März 2018 sowie in der Sitzung des Aufsichtsrats am 7. März 2018 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG haben sich in den Gremiensitzungen, die den Einzel- und den Konzernabschluss als Beratungsgegenstand hatten, von den Vertretern des Abschlussprüfers zu deren Unabhängigkeit ausführen lassen und den entsprechenden Unabhängigkeitsbericht zur Kenntnis genommen.

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

Am 7. März 2018 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2017 (Einzelabschluss) und Lagebericht der Gesellschaft und den Konzernabschluss und Konzernlagebericht 2017. Der Jahresabschluss 2017 war damit festgestellt und der Konzernabschluss 2017 gebilligt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und dabei insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, die Finanzplanung und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schloss sich nach dieser Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an, 192.092.082,40 Euro als Dividende (3,04 Euro/Aktie) auszuschütten.

Der verbliebene Bilanzgewinn in Höhe von 1.197.081.245,57 Euro wurde in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Aufsichtsrat stellte in seiner Sitzung am 7. März 2019 nach eingehender Prüfung und Erörterung auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2018 inklusive des Lageberichts fest und billigte den Konzernabschluss 2018 inklusive Konzernlagebericht.

Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vorstandsressorts der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2018 neu strukturiert. Im Zuge dieser Neuausrichtung der Vorstandsressorts hat Herr Holger Hentschel, Mitglied des Vorstands und Chief Operating Officer der LEG Immobilien AG, das Unternehmen zum 30. September 2018 im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat verlassen. Die Verantwortung für das operative Geschäft hat Herr Thomas Hegel, CEO der LEG Immobilien AG, zusätzlich übernommen.

Zum 1. Januar 2019 hat Herr Lars von Lackum als Vorstand für das neu geschaffene Ressort des Chief Digital Officer seine Tätigkeit aufgenommen. Er hat zum 1. Januar 2019 die bis dato im CEO-Bereich verantworteten Bereiche Unternehmensentwicklung, Innovationsmanagement, IT sowie die Steuerung der LEG Solution GmbH (Gesellschaft für die Abwicklung von Altprojekten und die Umsetzung von Neubauprojekten) und der EnergieServicePlus GmbH übernommen.

Mit der Neuordnung des Vorstands möchte der Aufsichtsrat Kontinuität wahren und gleichzeitig zusätzliche Impulse für das Geschäft der LEG setzen.

Dem Aktionariat sprechen wir unseren Dank aus für das unserem Unternehmen entgegengebrachte Vertrauen. Seit dem Börsengang 2013 reagiert der Kapitalmarkt positiv auf die LEG-Strategie, die, wie sie im letzten Jahr gezeigt hat, auch sich ändernden Rahmenbedingungen Rechnung trägt.

Dem Vorstand und der Mitarbeiterschaft gilt der Dank des Aufsichtsrats für die wiederum gute Performance in einem herausfordernden Marktumfeld.

Düsseldorf, 6. März 2019

Im Namen des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG

MICHAEL ZIMMER

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Corporate Governance

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

Im Folgenden berichtet der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat über die Corporate Governance in der LEG Immobilien AG. Weitere Informationen dazu enthält die Erklärung zur Unternehmensführung > [siehe Seite 82 des Geschäftsberichts](#); diese Informationen sind ebenfalls Bestandteil unserer Corporate Governance-Berichterstattung.

Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich eingehend mit der Erfüllung der Empfehlungen des Kodex befasst und im November 2018 eine Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 AktG abgegeben. Die im Geschäftsjahr 2018 abgegebene Entsprechenserklärung ist in der Erklärung zur Unternehmensführung > [siehe Seite 82 des Geschäftsberichts](#) abgedruckt.

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

- Gemäß Ziffer 2.3.3 des Kodex sollte die Gesellschaft den Aktionären die Verfolgung der Hauptversammlung über moderne Kommunikationsmedien (zum Beispiel Internet) ermöglichen. Die LEG Immobilien AG hat den damit verbundenen technischen Aufwand geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass der Aufwand im Verhältnis zu dem Informationsgewinn der Aktionäre unverhältnismäßig wäre, zumal ohnehin alle Präsentationen und vom Vorstand gehaltenen Reden auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht werden.
- Gemäß Ziffer 3.7 Abs. 3 des Kodex sollte der Vorstand im Falle eines Übernahmeangebots eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, in der die Aktionäre über das Übernahmeangebot beraten und gegebenenfalls über gesellschaftsrechtliche Maßnahmen beschließen. Aufgrund des organisatorischen Aufwands der Einberufung einer Hauptversammlung scheint es fraglich, ob dieser Aufwand auch dann gerechtfertigt ist, wenn keine gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen beschlossen werden sollen. Der Vorstand behält es sich daher vor, eine außerordentliche Hauptversammlung nur einzuberufen, wenn auch eine Beschlussfassung vorgesehen ist.

Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen, die sämtlich als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt werden. Mit Beendigung der Hauptversammlung am 17. Mai 2018 endete die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder mit Ausnahme von Herrn Dr. Claus Nolting turnusgemäß. Das Mandat von Herrn Dr. Claus Nolting endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt. Auf Vorschlag des Aufsichtsrats beschloss die Hauptversammlung, Frau Natalie Hayday, Herrn Stefan Jütte, Herrn Dr. Johannes Ludewig, Herrn Dr. Jochen Scharpe und Herrn Michael Zimmer mit Wirkung ab Beendigung der Hauptversammlung erneut zu Aufsichtsratsmitgliedern zu wählen. Die Bestellung erfolgte gemäß § 8.2 der Satzung der LEG Immobilien AG mit Beendigung der

Hauptversammlung 2018 für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022 beschließt.

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

1. Erfüllung des Kompetenzprofils

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

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus spezielle Kompetenzfelder benannt, die von dem Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit durch die Kompetenzschwerpunkte einzelner Mitglieder für das Gesamtgremium Aufsichtsrat erfüllt werden. Diese speziellen Kompetenzen sind aus der Geschäftstätigkeit der LEG Immobilien AG als börsennotiertes Immobilienunternehmen abgeleitete fachliche Schwerpunktthemen. Ein Kompetenzschwerpunkt in diesen Themen wird insbesondere durch langjährige Erfahrung und besonderes Engagement in dem jeweiligen Fachbereich erworben und geht weit über allgemeine Kenntnisse und Fähigkeiten in diesen Bereichen hinaus.

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

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

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

Unternehmensleitung

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

Wohnungswirtschaft

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

Immobilientransaktionen

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

Banken- und Kapitalmarktfinanzierung

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

Finanzen

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

Verwaltung und Regulierung

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

2. Erfüllung der Anforderungen aus DCGK

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

3. Unabhängigkeit

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

4. Vielfalt und Beteiligung von Frauen

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

Der Aufsichtsrat soll mit mindestens einer Frau besetzt sein.

5. Altersgrenze

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

6. Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat

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

Stand der Umsetzung/Erfüllung der Zielsetzungen

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

T10

Erfüllung der Zielsetzungen

	Alter	Mitglied seit	Bestellt bis (HV)	Unabhängigkeit	Ausschussmitgliedschaft	
					Präsidium ¹	Prüfungsausschuss
Michael Zimmer (Vors.)	55	2013	2023	•	x	
Stefan Jütte (stellv. Vors.)	72	2013	2023	•	•	x
Natalie C. Hayday	42	2015	2023	•		•
Dr. Johannes Ludewig	73	2013	2023	•	•	
Dr. Claus Nolting	67	2016	2021	•		
Dr. Jochen Scharpe	59	2013	2023	•		•

¹ Besetzung des Nominierungsausschusses entspricht dem Präsidium

x = Vorsitz

• = Mitglied/erfüllt

Michael Zimmer

Michael Zimmer hat 1995 die Corpus Sireo Unternehmensgruppe mitgegründet und als Vorsitzender der Geschäftsführung zu einem der größten Asset-Management-Unternehmen Deutschlands mit mehr als 500 Mitarbeitern und verwalteten Assets von ca. 17 Mrd. Euro aufgebaut. In den Jahren seiner Tätigkeit als Vorstandsvorsitzender der Immobiliengruppe hat Michael Zimmer Unternehmens- und Immobilientransaktionen im Gesamtwert von über 20 Mrd. Euro betreut. Hierzu gehören die Verwertung von ca. 11.000 Wohnungen der Deutschen Post AG und von 48.000 Wohnungen der Thyssen-Krupp AG. In diesem Zusammenhang erwarb Michael Zimmer neben

Expertenwissen in der Strukturierung und Finanzierung großer Immobilientransaktionen ebenfalls umfassende Kenntnisse im Umgang mit öffentlichen Stellen. In den Folgejahren veräußerte Michael Zimmer seine Geschäftsanteile schrittweise erfolgreich an ein Bankenkonsortium, bevor er 2009 aus der Unternehmensleitung ausschied. Seine Kenntnisse und Erfahrungen bringt Michael Zimmer seit seinem Ausscheiden aus der Corpus Sireo Gruppe erfolgreich als Investor und Berater in zahlreichen, zumeist immobilienbezogenen, Transaktionen ein. Michael Zimmers philanthropisches Engagement wird durch seine Tätigkeit als Vorsitzender des Kuratoriums der Cornelius-Stiftung sichtbar, die Kinder suchtkranker Eltern unterstützt.

Stefan Jütte

Als langjähriges Vorstandsmitglied deutscher Großbanken blickt Stefan Jütte auf mehr als 20-jährige Erfahrung in der verantwortlichen Führung von Banken zurück. Im Jahr 2000 wurde Stefan Jütte in den Vorstand der Deutschen Postbank AG berufen und übernahm dort im Juli 2009 den Vorstandsvorsitz, eine Position, die er bis zu seinem Ausscheiden aus dem Unternehmen im Juli 2012 bekleidete. Für die Deutsche Postbank AG war Herr Jütte unter anderem für das Firmenkundengeschäft und die gewerbliche Immobilienfinanzierung verantwortlich. Vor seinem Wechsel in den Vorstand der Deutschen Postbank AG war Stefan Jütte seit 1994 Vorstand und seit 1997 Sprecher des Vorstands der DSL Bank in Bonn, von 1990 zunächst stellvertretendes Vorstandsmitglied und ab 1992 bis 1994 Vorstand der Stadtparkasse Münster/Westfalen. Stefan Jütte war bis Ende 2018 Mitglied des Aufsichtsrats der HSH Nordbank.

Natalie C. Hayday

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

Dr. Johannes Ludewig

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

Dr. Claus Nolting

Dr. Claus Nolting war nach seinem juristischen Studium zunächst als Rechtsanwalt und anschließend von 1989 bis 2002 für den HYPO-VEREINSBANK-Konzern tätig, wo er verschiedene Vorstandsposten bekleidete (Mitglied des Vorstands Bayerische Vereinsbank, CEO Bayerische Handelsbank/HVB Real Estate, Mitglied des Vorstands Hypovereinsbank). Die während dieser Zeit erworbenen herausragenden Finanz-, Kapitalmarkt- und Immobilienkenntnisse konnte Dr. Claus Nolting während seiner anschließenden Tätigkeit als CEO bei der COREALCREDITBANK AG (früher Allgemeine Hypothekbank Rheinboden) einbringen und weiter vertiefen. Seit 2015 setzt Dr. Claus Nolting seine Expertise als Senior Advisor für das Private Equity Unternehmen Lone Star Germany ein. Dr. Claus Nolting ist Mitglied in den Aufsichtsräten der IKB Deutsche Industriebank AG, der TLG Immobilien AG (bis Ende 2018), der Hamburg Trust REIM Real Estate Invest Management GmbH sowie Aufsichtsratsvorsitzender der MHB Bank.

Dr. Jochen Scharpe

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

Angaben zu Eigengeschäften von Führungskräften

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind gemäß Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung (MAR) verpflichtet, Geschäfte mit Aktien und Anleihen der LEG Immobilien AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich offenzulegen, soweit der Wert der von dem Mitglied oder von ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahrs getätigten Geschäfte die Summe von 5.000 Euro erreicht oder übersteigt. Im Geschäftsjahr 2018 wurden der LEG Immobilien AG keine entsprechenden Geschäfte gemeldet.

Aktienprogramme

Die LEG Immobilien AG hat derzeit keine Aktienoptionsprogramme aufgelegt und verfügt derzeit nicht über ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme.

Transparenz

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

Compliance-Management-System

Compliance als Maßnahme zur Einhaltung von Recht, Gesetz und unternehmensinternen Richtlinien ist eine wesentliche Leitungs- und Überwachungsaufgabe. Die LEG Immobilien AG unterhält ein Compliance-Management-System und hat in diesem Zusammenhang unter anderem einen Compliance-Beauftragten und als zusätzlichen Ansprechpartner einen erfahrenen externen Ombudsmann ernannt. Zu der Darstellung des Compliance-Management-Systems > [siehe Seite 59 des Geschäftsberichts](#)

Erklärung nach § 289f HGB und § 315d HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB und § 315d HGB einschließlich der vorgenannten Erklärung gemäß § 161 AktG und der relevanten Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden, ist Bestandteil des Lageberichts. > [siehe Seite 82](#)

Der Bericht zur Corporate Governance der LEG Immobilien AG einschließlich der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB und § 315d HGB wird ferner auf der Homepage der LEG Immobilien AG unter www.leg.ag dargestellt.

Compliance

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

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

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

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

Zur Steuerung des Compliance-Management-Systems hat die LEG einen Compliance Officer ernannt. Der Compliance Officer unterstützt die Führungskräfte bei der Sicherstellung der Compliance. Zudem übernimmt er die Beratung und Schulung der Mitarbeiter. In regelmäßigen Sitzungen beraten die Verantwortlichen aus Revision, Recht und Personal mit dem externen Ombudsmann die Ausgestaltung des Systems. Ebenso wird durch das stetige Benchmarking mit anderen Compliance-Management-Systemen als auch die unabhängige Beurteilung durch externe Fachleute eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung unseres Compliance-Management-Systems gefördert. Die Angemessenheit und Eignung des Compliance-Management-Systems zur Vermeidung doloser Handlungen ist durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und bestätigt worden. Die LEG beabsichtigt zudem, ihr Compliance-Management-System durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft zertifizieren zu lassen. Die dafür erforderliche Auditierung wurde Ende 2018 durchgeführt.

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

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

KONZERNLAGEBERICHT

3

36 Grundlagen des Konzerns

- 36 Konzernstruktur und Rechtsform
- 36 Geschäftstätigkeit und Strategie
- 38 Konzernsteuerungssystem

39 Wirtschaftsbericht

- 39 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 39 Wohnungsmarkt NRW
- 41 Transaktionsmarkt
- 41 Mitarbeiter
- 42 Laufende Geschäftstätigkeit
- 44 Finanzierung
- 46 Sozialcharta
- 47 Dividende
- 48 Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

59 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

72 Vergütungsbericht

82 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB

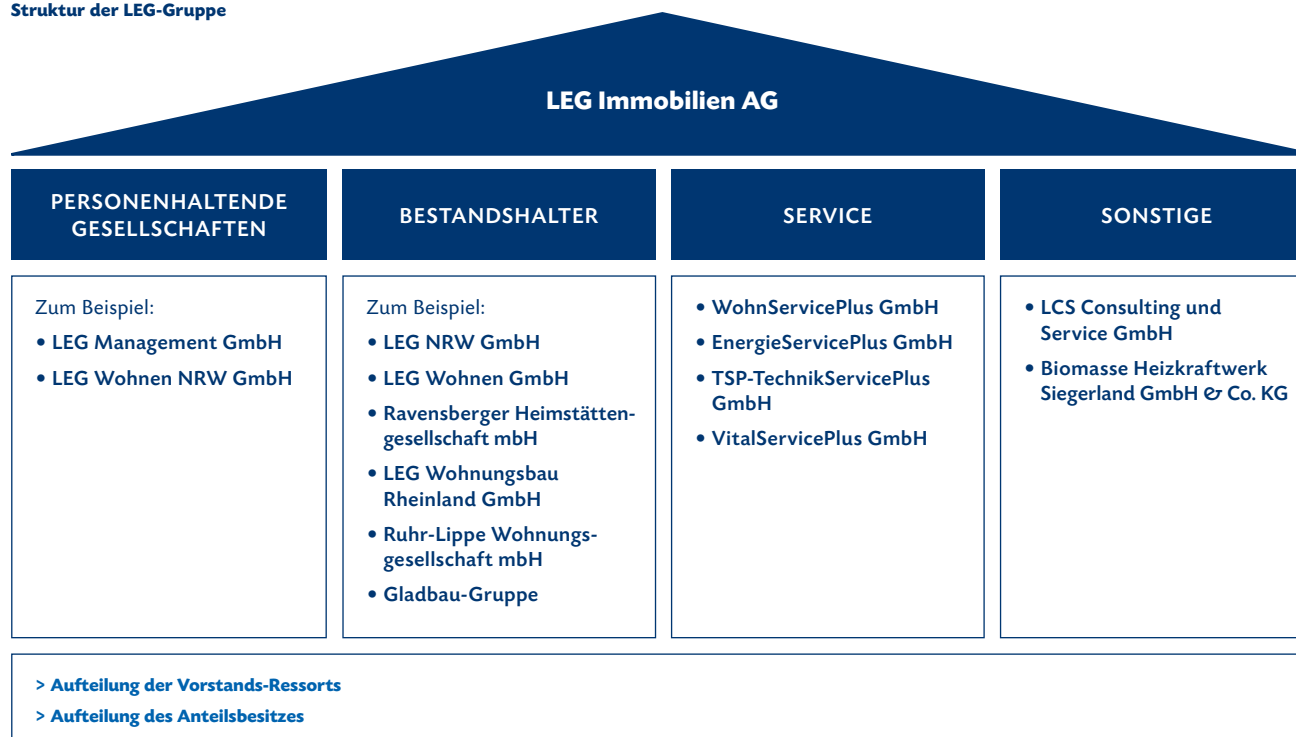
85 Nichtfinanzielle Erklärung nach § 315b HGB

86 Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB

Grundlagen des Konzerns

G4

Struktur der LEG-Gruppe



Konzernstruktur und Rechtsform

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

Geschäftstätigkeit und Strategie

Mit einem Portfolio von rund 134.000 Wohnungen an ca. 170 Standorten in Nordrhein-Westfalen ist die LEG Immobilien AG regionaler Marktführer und zugleich einer der führenden Bestandhalter für

Wohnimmobilien in Deutschland. Das Kerngeschäft der LEG-Gruppe liegt in der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands. Die Entwicklung schließt auch den Ausbau des Portfolios durch wertsteigernde Akquisitionen sowie selektiven Neubau von Wohnimmobilien ein. Das Geschäftsmodell wird zudem durch die Erschließung innovativer Services und neuer Ertragsmodelle gezielt ergänzt.

Dank der strategischen Konzentration auf das bezahlbare Segment und der Verankerung in der Metropolregion NRW profitiert LEG im besonderen Maße von den positiven wirtschaftlichen und demografischen Rahmendaten dieser Region. NRW ist nicht nur das bevölkerungsreichste Bundesland und wirtschaftliche Schwergewicht

Deutschlands, sondern auch eines der größten europäischen Ballungsgebiete und eine Kernregion für die Zuwanderung. Hierdurch entsteht eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere seitens der 1- bis 2-Personen-Haushalte, deren Anzahl überproportional steigt. Das Wohnungsangebot der LEG ist mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 64 qm und einer durchschnittlichen Monatsmiete von 5,65 Euro pro qm exakt auf diesen Bedarf zugeschnitten. Über 90% des Portfolios befinden sich im 60 km-Einzugsbereich von strukturellen Wachstumsmärkten, allein 64% in den immer stärker nachgefragten Pendlerregionen der Großstädte Düsseldorf und Köln. Durch ihre starke regionale Präsenz erzielt LEG auch nachhaltige Wettbewerbsvorteile hinsichtlich der Immobilien-Bewirtschaftung, der operativen Effizienz und der Marktkenntnisse. Bei Erreichen einer kritischen Masse des Wohnungsbestands ließe sich die LEG-Plattform in weiteren Regionen replizieren.

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

Im Interesse aller Stakeholder werden das Geschäftsmodell der LEG und das weitere Wachstum des Unternehmens durch eine solide Bilanz sowie eine langfristig gesicherte, günstige Finanzierungsstruktur abgesichert. Ein niedriger LTV von 40,7%, eine durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzschulden von 7,6 Jahren sowie durchschnittliche Finanzierungskosten von 1,58% sind Beleg für ein defensives Risikoprofil und schaffen eine starke Position am Finanzierungsmarkt. Seit Mai 2015 verfügt LEG über ein Investment Grade Rating (Moody's Baa1) und hat somit Zugang zu den unterschiedlichsten Finanzierungsinstrumenten.

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

Organisches Wachstum

LEG konnte mit ihrem Immobilienportfolio seit 2013 ein durchschnittliches jährliches Mietwachstum von 2,9% erzielen. In 2018 lag das vergleichbare Mietwachstum bei 3,0%. Gleichzeitig blieb der Leerstand auf vergleichbarer Fläche auf einem niedrigen Niveau von zuletzt 3,3%. Diese Ergebnisse konnten auf Basis eines effizienten und gezielten Kapitaleinsatzes mit Investitionen von knapp 30 Euro pro qm im Berichtsjahr erreicht werden und unterstreichen sowohl die Bewirtschaftungskompetenz der LEG als auch die Qualität des Portfolios und die Attraktivität der Märkte.

In den nächsten Jahren wird eine weitere positive Mietentwicklung erwartet, mit einer jährlichen Steigerung auf vergleichbarer Fläche von mindestens 3,0%. Im frei finanzierten Bestand können Mieterhöhungen infolge von Mietspiegelanpassungen, bei der Neuvermietung und im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Im Herbst 2017 startete ein mehrjähriges erweitertes Modernisierungsprogramm, das unter Berücksichtigung der spezifischen Marktgegebenheiten durchgeführt wird und strengen Renditekriterien unterliegt. Im preisgebundenen Bestand können alle drei Jahre vor allem inflationäre Entwicklungen durch Anpassung der Kostenmieten an die Mieter weitergegeben und auch wertsteigernde Investitionen vorgenommen werden. In den kommenden zehn Jahren wird die Mietpreisbindung bei über 25.000 Wohneinheiten bzw. rund 72% des aktuellen preisgebundenen Portfolios auslaufen. Das bietet Spielraum für Mietanpassungen bei den teilweise deutlich unter dem Marktniveau liegenden Beständen.

Externes Wachstum und Portfoliooptimierung

Durch Akquisitionen kann der LEG-Immobilienbestand in Abhängigkeit von der Marktsituation erweitert werden. Der Fokus für Ankäufe liegt auf den Kernregionen in NRW, wo aufgrund der vorhandenen starken Präsenz die höchsten Kostensynergien realisiert werden können. Die LEG verfolgt eine selektive, wertorientierte Akquisitionsstrategie, die sich an klaren Vorgaben hinsichtlich der Steigerung der operativen Margen, der FFO-Rendite sowie der Entwicklung des Nettovermögenswerts (NAV) orientiert. Auch in einem Umfeld, das

aufgrund gestiegener Kaufpreisvorstellungen herausfordernder geworden ist, hat LEG an ihren strengen Akquisitionskriterien und am Prinzip der Kapitaldisziplin festgehalten. Dabei konnte aber das Portfoliowachstum weiter fortgesetzt werden, da die LEG insbesondere bei Sondersituationen ihre Wettbewerbsstärke, wozu auch die Reputation und der Umgang mit komplexen Transaktionen gehören, ausspielen kann. Seit dem Börsengang im Jahr 2013 wurden so Portfolios unterschiedlicher Größen mit insgesamt rund 50.000 Wohneinheiten zu attraktiven Renditen erworben. Durch eine schnelle und nachhaltige Integration können Skaleneffekte gehoben und die operativen Margen gesteigert werden.

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

Ausbau der Mehrwertdienstleistungen

Die Kundenbasis von rund 360.000 Mietern ist auch die Grundlage für den Ausbau von Dienstleistungen. Mit innovativen Angeboten kann LEG dabei sowohl für Mieter als auch für Aktionäre Mehrwert schaffen. Durch die Kooperation mit Partnern wird das externe, fachspezifische Know-how mit der Bewirtschaftungskompetenz der LEG gebündelt und das Risiko minimiert. Bereits in 2014 hat LEG in Kooperation mit Unitymedia erfolgreich das Multimedia-Geschäft gestartet und bietet ihren Mietern seither ein deutlich verbessertes Produktangebot zu günstigen Tarifen. Im Januar 2016 hat die EnergieServicePlus, ein Joint Venture von LEG (51%) und Innogy, das operative Geschäft gestartet und die komplette energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien übernommen. Im Januar 2017 haben LEG und die B&O Service und Messtechnik AG den Geschäftsbetrieb der gemeinsamen Gesellschaft TSP – TechnikServicePlus (LEG 51% Anteil) für das Kleinreparaturmanagement aufgenommen. Seit Dezember 2017 besteht die neue Gesellschaft VSP – VitalServicePlus, die LEG-Mietern Dienstleistungen rund um die Geschäftsfelder Pflege, Sicherheit, Vitalität und Betreuung vermittelt. Neben der Erhöhung der Kundenzufriedenheit und -bindung liefern die Serviceaktivitäten insgesamt einen deutlich positiven Ergebnisbeitrag, der weiter wachsen soll. Vor diesem Hintergrund wird LEG auch zukünftig an der Entwicklung innovativer Angebote zu wohnungsnahen und -fernen Services arbeiten.

Innovation und Digitalisierung

LEG hat frühzeitig den Megatrend Digitalisierung erkannt. Die Chancen für das Geschäftsmodell der LEG liegen vor allem in den Bereichen Prozesseffizienz, Gebäudetechnik, Mehrwertservices und Kundenkommunikation. Zahlreiche Maßnahmen befanden sich Ende des Geschäftsjahrs 2018 in der Planungsphase oder waren bereits umgesetzt. Sehr erfolgreich entwickelten sich unter anderem die digitalen Angebote an die Mieter. So konnten LEG-App und LEG-Mieterportal in den ersten zwölf Monaten 20.000 Anmeldungen verzeichnen. Über den 2017 gestarteten Messenger-Dienst konnten bereits über 150.000 Geschäftsvorfälle effizient verarbeitet werden. Eine leistungsstarke IT-Plattform und kompetente IT-Spezialisten sind dabei ebenso wesentliche Voraussetzungen wie die LEG-Unternehmenskultur, in der die Bereitschaft zu Innovation und ständiger Weiterentwicklung fest verankert ist.

Weitere Erhöhung der Profitabilität

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

Nachhaltigkeitsstrategie

Die geschäftlichen Entscheidungen der LEG haben nicht nur Auswirkungen auf die betriebswirtschaftlichen Belange des Unternehmens, sondern beeinflussen auch die Situation ihrer diversen Stakeholder. LEG ist sich dieser Verantwortung bewusst und hat eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die in die Gesamtstrategie des Konzerns eingebunden ist und auf die zentralen Handlungsfelder Wirtschaften, Mieter, Mitarbeiter, Umwelt und Gesellschaft zielt.

Konzernsteuerungssystem

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

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

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

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

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

Wesentlicher finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung ist der FFO. Weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen wie NAV und LTV werden ebenfalls auf Konzernebene aggregiert, analysiert und bewertet.

Darüber hinaus unterliegen auch weitere finanzwirtschaftliche Kennzahlen, wie unter anderem die Zusammensetzung der Finanzierungsstruktur sowie Kennzahlen und Auswirkungen im Zusammenhang mit Investitionen und Akquisitionen, einer besonderen Überwachung. In regelmäßigen Abständen erfolgt dabei ein Benchmarking der Kennzahlen mit den Wettbewerbern.

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

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

Nicht der Konzernsteuerung, aber einem regelmäßigen Monitoring unterliegen darüber hinaus weitere Kennzahlen.

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

Der Kapitaldienst spielt eine wichtige Rolle im Kontext der Unternehmenssteuerung aufgrund der branchenbedingten Bedeutung für die Liquiditäts- und Ertragslage. Der Bereich Corporate Finance & Treasury, der die Steuerungsverantwortung für die Liquidität hat, stellt unter Berücksichtigung von Marktentwicklungen die Liquiditätsausstattung der LEG-Gruppe sicher. Auf Basis aktueller Forecastzahlen sowie Chancen- und Risikomeldungen werden Liquiditätsszenarien im Reporting dargestellt und Maßnahmen daraus abgeleitet. Darüber hinaus sind weitere Finanzberichte zu Refinanzierungsverläufen, Covenants und Zinsentwicklungen wesentlicher Bestandteil des Vorstands- und Führungskräftereportings.

Als Nebenbedingung wurde bis zum 29. August 2018 ebenfalls die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Sozialcharta berücksichtigt. Sämtliche Schutzbestimmungen, wie zum Beispiel die Mindestinvestitionen, waren Teil der Steuerungsprozesse und waren im regelmäßigen Standardreporting enthalten. Am 29. August 2018 ist die Sozialcharta ausgelaufen und wird nicht mehr angewandt. Die LEG-Gruppe hat die Schutzbestimmungen über die gesamte 10-jährige Laufzeit erfolgreich ohne Beanstandungen umgesetzt und vollumfänglich eingehalten.

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

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Abkühlung der Konjunktur

Die Konjunktur in Deutschland konnte ihren Aufwärtstrend im Jahr 2018 zwar weiter fortsetzen, jedoch hat das Expansionstempo deutlich nachgelassen. Insbesondere die Rahmenbedingungen für den Export wurden durch den allgemeinen Abschwung der Weltwirtschaft und schwächere europäische Absatzmärkte beeinträchtigt. Gleichzeitig wurde die gesamtwirtschaftliche Produktion in Deutschland gebremst, da aufgrund der hohen Kapazitätsauslastung auch eine Knappheit an Arbeitskräften entstand. Die Probleme der Automobilindustrie im Zusammenhang mit der Einführung des WLTP-Emissionsteststandards führten zudem in den Sommermonaten zu einem deutlichen Produktionsrückgang im größten Wirtschaftszweig. Daneben wies auch die chemische Industrie eine negative Sonderentwicklung auf, die zu einer Verringerung der Konsumgüterproduktion führte. Trotz deutlich höherer real verfügbarer Einkommen war der Anstieg der Konsumausgaben gegenüber den Vorjahren im Jahr 2018 etwas verhaltener, gleichzeitig stieg die Sparquote leicht an. Damit hatte auch der private Konsum als Konjunkturtreiber an Kraft verloren. Hingegen waren die Unternehmensinvestitionen weiterhin aufwärtsgerichtet. Insgesamt konnte das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2018 ein Wachstum von 1,5% erzielen.

Auch im Euroraum ließ die Wachstumsdynamik im Berichtszeitraum nach. Die noch im Jahr 2017 bestehende, exportgetriebene Hochkonjunkturphase wurde durch die Unsicherheiten gedämpft, die im Zusammenhang mit dem US-Handelsstreit, dem Brexit, der Staatsverschuldung Italiens und den Unruhen in Frankreich entstanden. Nach Berechnungen des Ifo-Instituts wird das reale BIP-Wachstum für das Jahr 2018 somit voraussichtlich 1,9% betragen, nach einem Zehn-Jahres-Hoch von +2,4% in 2017.

Aufgrund der anhaltenden konjunkturellen Risiken für die ausländischen Absatzmärkte dürften diese weiterhin an Dynamik verlieren. Gleichzeitig sollte sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland durch die demografische Entwicklung verlangsamen. Beides sollte sich dämpfend auf das Wirtschaftswachstum im Jahr 2019 auswirken. Allerdings gehen die Konjunkturforscher auch davon aus, dass die binnenkonjunkturellen Kräfte in Deutschland weiter intakt sind und eine Rezession aktuell eher unwahrscheinlich ist. Insgesamt sollte Deutschland nach Einschätzung des Ifo-Instituts im Jahr 2019 ein reales BIP-Wachstum von 1,1% erreichen, während für den Euroraum ein Anstieg von 1,5% prognostiziert wird.

Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich im Jahresdurchschnitt 2018 nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,3% erhöht und damit ein neues Rekordhoch von 44,8 Mio. erreicht. Negative demografische Effekte konnten durch eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte ausgeglichen werden. Die Bundesbank rechnet für das Jahr 2018 mit einer Nettozuwanderung von rund 400.000 Personen. Gleichzeitig sank die gesamtdeutsche Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2018 auf 5,2%, nach 5,7% im Vorjahr. Für 2019 erwartet die Bundesbank einen weiteren Rückgang auf 4,8%. Auch in Nordrhein-Westfalen war die Arbeitslosenquote ebenfalls weiterhin deutlich rückläufig. Sie lag Ende Dezember 2018 bei 6,4%, nach 7,0% zum Jahresende.

Sowohl die Beschäftigungszunahme als auch die Tarifanpassungen führten erneut zu einer Erhöhung der verfügbaren Einkommen. Die Tariflöhne stiegen im Jahr 2018 um 2,8% und lagen damit das siebte Jahr infolge oberhalb der Teuerungsrate. Gemessen am Verbraucherpreisindex (HVPI) stieg diese, bedingt durch höhere Energiepreise, um 1,9%. Für das Jahr 2019 wird ein etwas geringerer Preisanstieg von 1,4% prognostiziert bei einer Tariflohnsteigerung von weiterhin 2,8%.

Insgesamt blieben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen förderlich für die Wohnraum-Nachfrage in Deutschland und für das Geschäftsmodell der LEG.

Wohnungsmarkt NRW

Anhaltender Nachfragedruck lässt Mieten und Kaufpreise landesweit deutlich ansteigen

Der Wohnungsmarkt in NRW weist weiterhin flächendeckend steigende Angebotsmieten und Immobilienpreise auf. Im Landesdurchschnitt erhöhte sich die Angebotsmiete von 6,60 Euro pro qm um 3,8% auf 6,85 Euro pro qm. Damit war die Entwicklung noch dynamischer als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (Vorjahr: 2,8%).

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie insbesondere auch für Mehrfamilienhäuser stiegen ebenfalls merklich an. Aufgrund des anhaltend hohen Nachfragedrucks von Privatpersonen, aber auch institutionellen Anlegern aus dem In- und Ausland im Bereich der Assetklasse Wohnimmobilien erhöhten sich die Kaufpreise in NRW um durchschnittlich 9,7% bei Eigentumswohnungen bzw. sogar um 10,8% bei Mehrfamilienhäusern.

Die Nachfrage nach Wohnraum in NRW nimmt weiterhin stark zu. In den Ballungsräumen ist der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf seit 2015 entgegen dem langjährigen Trend wieder rückläufig und damit auch ein Indiz für eine angespannte Marktlage, wie sie zuletzt Mitte der 1990er Jahre bestand. Damals traf, der aktuellen Situation vergleichbar, eine signifikant gestiegene Zuwanderung auf einen Wohnungsmarkt, der auf eine stabile oder eher rückläufige Entwicklung ausgerichtet war. Zusätzlich fördert die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung die Wohnraum-Nachfrage. Nach vorläufigen Angaben des IT.NRW stieg die Einwohnerzahl per 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahr um rund 22.000 auf rund 17,91 Mio. Für 2018 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten vor.

Mietenentwicklung

Im Jahr 2018 konnten alle kreisfreien Städte und Kreise in NRW höhere durchschnittliche Angebotsmieten (Medianwerte) verzeichnen als im Vorjahreszeitraum. Während jedoch in den Vorjahren die höchsten Steigerungsraten überwiegend in den Ballungsräumen festgestellt wurden, profitieren inzwischen auch eher ländlich geprägte Kreise im Münsterland sowie in Ostwestfalen von der allgemeinen Mietpreisentwicklung. Die höchsten Zuwächse verzeichneten im Jahr 2018 die Kreise Euskirchen (+6,5%), Herford (+5,5%), Höxter (+5,4%), Steinfurt (+5,3%) und Warendorf (+5,0%) sowie die Städte Bielefeld (+6,0%) und Dortmund (+5,6%). Die Westfalenmetropole, mit rund 14.000 LEG-Wohnungen der wichtigste Standort des Unternehmens, verzeichnete seit 2015 einen Anstieg der Angebotsmieten um 15%. Zuwächse unter 2% wurden lediglich für den Oberbergischen Kreis (+1,5%) sowie Hamm (+0,5%) festgestellt.

Die attraktivsten Wohnungsmarktregionen weisen weiterhin überdurchschnittlich hohe Zuwächse auf: Spitzenreiter mit einem Medianwert von 11,00 Euro je qm (+4,0%) bleibt die Stadt Köln, gefolgt von Düsseldorf mit 10,31 Euro (+3,1%). Münster (+3,8%) konnte erstmals die 10 Euro-Grenze erreichen. Auf dem vierten Platz befindet sich Bonn mit nunmehr 9,88 Euro je qm (+4,2%).

Auffällig ist, dass das Mietwachstum im Jahr 2018 flächendeckend und homogen verlaufen ist und sich keine ausgeprägten regionalen Wachstumsdivergenzen feststellen lassen: 29 der 53 Kreise und kreisfreien Städte verzeichneten Wachstumsraten zwischen 3,0% und 4,5%. Von der anhaltend guten Marktlage profitierten sowohl die Ballungszentren an Rhein und Ruhr, als auch die mittelgroßen Hochschulstandorte Wuppertal (+3,8%) und Paderborn (+4,5%) sowie eher peripher gelegene Landkreise wie Siegen-Wittgenstein (+4,1%), Olpe (+3,3%) und Heinsberg (+3,4%).

Mit nunmehr 4,90 Euro je qm bleibt der Kreis Höxter der mit Abstand günstigste Landkreis und der einzige Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen mit einer durchschnittlichen monatlichen Angebotsmiete unterhalb von 5 Euro. Unterhalb der 5,50 Euro-Marke rangieren der Hochsauerlandkreis (5,30 Euro) sowie Hagen (5,43 Euro).

Bei den preisgünstigen Mieten – dargestellt durch das untere Quartil der Angebotsmieten – zeigt sich dasselbe Bild wie bei den Angebotsmieten insgesamt. Der mit Abstand günstigste Wohnungsmarkt ist der Kreis Höxter mit 4,30 Euro je qm, gefolgt vom Hochsauerlandkreis (4,80 Euro) und Hagen (4,94 Euro). Die geringsten Zuwächse im preisgünstigen Segment verzeichnete Gelsenkirchen mit einem Plus von 1,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ebenfalls geringere Zuwächse wurden im Märkischen Kreis (+1,4%) und Kreis Düren (+1,5%) erzielt. Die höchsten Steigerungen wurden in Köln (+5,1%), Bielefeld (+5,8%) sowie im Kreis Olpe (+5,2%) verzeichnet.

Am Ende des Jahres 2017 gab es in Nordrhein-Westfalen 544.800 preisgebundene Wohnungen. Damit hat sich die Zahl gegenüber dem Vorjahr um rund 14.700 Einheiten (–2,6%) verringert. Rund 460.700 Einheiten hiervon sind Sozialmietwohnungen im Geschosswohnungsbau, 84.100 Wohnungen befinden sich im selbstgenutzten Wohneigentum. Bei einem Geschosswohnungsbestand von rund 4,9 Mio. in NRW sind nunmehr nur 9,4% aller Mietwohnungen preisgebunden. Rund 131.000 Mietwohnungen befanden sich im Jahr 2017 in der Nachwirkungsfrist; dies entspricht einem Anteil von 28,4%. Insbesondere in den Großstädten mit über 500.000 Einwohnern ist der Anteil preisgebundener Mietwohnungen mit Werten zwischen 5% und 10% relativ gering. Beispiele hierfür sind die Metropolen Düsseldorf (5,3%) und Essen (7,1%). Hier sank der Anteil gegenüber dem Vorjahr nochmals um 40 Basispunkte.

Die Anzahl der Baufertigstellungen in NRW erhöhte sich in 2017 weiter um rund 2,4% und erreichte mit rund 48.300 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden den höchsten Wert der vergangenen zehn Jahre. Im Bereich der Geschosswohnungen mit rund 23.300 fertiggestellten Einheiten (+11,1%) hat die Bautätigkeit dabei überproportional zugenommen. Allerdings konzentrieren sich die Neubauaktivitäten weiterhin auf die oberen Preissegmente. Hinsichtlich der preisgebundenen Wohnungen sowie der Baufertigstellungen lagen für 2018 zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten vor.

Leerstandsentwicklung

Die Wohnungsnachfrage in NRW wurde, wie bereits in den Vorjahren, durch Bevölkerungszuwächse aufgrund von Zuwanderung und einem Anstieg der Haushaltszahlen bedingt durch die steigende Anzahl der 1- bis 2-Personen-Haushalte, geprägt. Die durchschnittliche Leerstandsquote in NRW im Jahr 2017 – bezogen auf den marktaktiven Leerstand (real vermietbare Wohnfläche) – sank gegenüber dem Jahr 2016 leicht um 10 Basispunkte auf 3,0%. Für das Jahr 2018 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten vor.

Neben der externen Zuwanderung sorgt auch der ausbildungs- und berufsbedingte Zuzug vor allem jüngerer Haushalte für eine erhöhte Nachfrage in ausgewählten Städten. Diese Tendenz führt insbesondere im preisgünstigen Segment für eine nochmalige Verstärkung des Nachfragedrucks und damit zu einem Preisanstieg sowie einer Reduzierung der ohnehin bereits geringen Leerstandsreserve. So weisen die Wohnungsmärkte Köln, Düsseldorf, Bonn und vor allem Münster Merkmale von Wohnungsmangel auf, die sich in teils extrem niedrigen Leerstandsquoten widerspiegeln. In diesen vier Städten, die sich durch eine hohe wirtschaftliche und kulturelle Attraktivität auszeichnen, sank der Leerstand in 2017 noch einmal um rund 10 Basispunkte gegenüber dem Vorjahresstand und bestätigte den seit längerem anhaltenden Trend. Zwischen 2010 und 2017 sanken die Leerstandsquoten in Köln von 1,6% auf 1,0%, in Düsseldorf von 2,3% auf 1,4%, in Bonn von 2,0% auf 1,1% und in Münster sogar von 1,6% auf 0,4%. Damit zählt Münster zu den Städten mit den bundesweit niedrigsten Leerstandsquoten. Lediglich München mit 0,2% weist einen noch geringeren Leerstand auf.

Die weiteren Wohnungsmärkte in NRW zeigten eine überwiegend konstante Entwicklung mit Veränderungen von maximal 10 Basispunkten zum Vorjahr auf. Lediglich im Hochsauerlandkreis sowie in Gelsenkirchen erhöhte sich die Leerstandsquote in 2017 um 20 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr.

Preise für Eigentumswohnungen in Wachstumszentren legen weiter deutlich zu

Bedingt durch die weiterhin auf das hochpreisige Segment fokussierten Neubauaktivitäten sowie den anhaltenden Nachfragedruck stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in nahezu allen Wohnungsmarktreionen an. Mit nunmehr 3.560 Euro rangiert die Millionenmetropole Köln (+7,2%) weiterhin auf Platz 2 hinter Düsseldorf mit 3.700 Euro (+7,2%). Nur knapp unterhalb der 3.500-Euro-Grenze liegt Münster (3.467 Euro), wo sich die Attraktivitätssteigerung in einer zweistelligen Zuwachsrate widerspiegelt (+12,8%). Mit großem Abstand folgt Bonn (2.911 Euro), wo die Preise jedoch ebenfalls zweistellig (+10,5%) zulegen konnten.

Die prozentual höchsten Zuwächse (um die 20%-Marke) verzeichneten die Kreise Olpe und Minden-Lübbecke sowie die Stadt Solingen. Analog zur Entwicklung der Angebotsmieten gab es auch bei den Kaufpreisen keinen Landkreis bzw. keine kreisfreie Stadt mit einem Preisrückgang bei Eigentumswohnungen oder einer Stagnation. Die geringsten Zuwächse (unterhalb +2,0%) wiesen die Kreise Kleve, Gütersloh und Paderborn auf.

Im preisgünstigen Segment (25-Perzentil) verbuchten Herne und der Kreis Hamm die geringsten Zuwächse (unter +2,0%), die höchsten Preissteigerungen verzeichneten der Rhein-Erft-Kreis, der Kreis Höxter sowie die Stadt Münster.

Im Mehrfamilienhaussegment lagen die Top-4-Standorte Düsseldorf, Köln, Münster und Bonn relativ dicht beieinander. Im Median wurden Angebotspreise zwischen 2.487 Euro je qm (Bonn) und 2.892 Euro je qm (Düsseldorf) aufgerufen. Im Jahr 2018 konnten die durchschnittlichen Kaufpreise in der Landeshauptstadt um knapp 12% zulegen. Während im Vorjahreszeitraum lediglich einstellige Zuwächse erreicht wurden, stiegen 2018 die Preise in einigen Kreisen und kreisfreien Städten um mehr als 15%. Spitzenreiter war der Rhein-Erft-Kreis mit einem Plus von 27,1%. Ebenfalls stark war der Anstieg in Leverkusen (+19,8%), im Kreis Borken (+17,8%) sowie in

Herne (+17,3%). Analog zum Angebotsmietniveau sind die Kaufpreise im Mehrfamilienhaussegment in den Kreisen Höxter, Hochsauerland und Märkischer Kreis sowie in den Ruhrstädten Hagen und Gelsenkirchen am niedrigsten (jeweils unter 900 Euro je qm). Dennoch konnten im Märkischen Kreis sowie in Hagen und Gelsenkirchen zweistellige Zuwächse verzeichnet werden.

Transaktionsmarkt

Deutsche Wohnimmobilien zählten auch 2018 zu den beliebtesten Anlageklassen. Nach Angaben von CBRE ist das Transaktionsvolumen am Wohnimmobilieninvestmentmarkt für Portfolios ab 50 Einheiten im Vergleich zum Vorjahr um 10% auf 17,2 Mrd. Euro gestiegen.

Im Berichtsjahr haben großvolumige Transaktionen wieder an Bedeutung gewonnen. Auf Großtransaktionen ab 50 Mio. Euro entfielen in 2018 insgesamt 201 Portfolios mit einem Volumen von 15,8 Mrd. Euro.



Der Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios wird einzig durch die verfügbaren Portfolios beschränkt. Die Zahl der Käufe hat sich, unabhängig von den Größenklassen, im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringert. Der Anstieg des Transaktionsvolumens ist daher auf das höhere Preisniveau und ein etwas größeres durchschnittliches Volumen der Einzeltransaktionen zurückzuführen. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise stiegen in 2018 auf 2.310 Euro und lagen damit um 15% über dem Vorjahreswert. Der erzielte Verkaufspreis pro Wohneinheit lag in 2018 bei knapp 146.000 Euro (+13% gegenüber 2017).

Vor allem bei institutionellen Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen sowie auf Basis der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnportfolios ist nach wie vor ein großes Interesse an Neubau und Projektentwicklungen zu beobachten. Die in Projektentwicklungen investierten Mittel stiegen im Berichtsjahr um 12,5% auf circa 5,1 Mrd. Euro. Damit erhöhte sich der Anteil von Projektentwicklungen am gesamten Wohninvestmentmarkt um 5,6%-Punkte auf 33%.

Das Bundesland Nordrhein-Westfalen zählte 2018 wie auch im Vorjahr zu den gefragtesten regionalen Investmentstandorten im Wohnsegment. Insgesamt wurden hier in 2018 rund 2,8 Mrd. Euro bzw. ca. 20.000 Wohneinheiten im Rahmen von Portfolio-Transaktionen umgesetzt. Der Umsatz bewegte sich damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres (rund 3,0 Mrd. Euro), wobei die Anzahl der gehandelten Einheiten in 2017 mit rund 35.000 deutlich höher ausfiel. Der Anteil Nordrhein-Westfalens am gesamtdeutschen Volumen lag bei rund 16% und damit etwas unter dem Vorjahresniveau. Die LEG hatte im Berichtsjahr mit dem Erwerb von fast 4.000 Wohneinheiten einen deutlichen Anteil an den Transaktionen in NRW.

2019 dürfte sich das Investmentgeschehen nach Einschätzung von CBRE Research leicht unterhalb des hohen Niveaus von 2018 fortsetzen, da aufgrund des ungebrochenen Interesses institutioneller Investoren an Wohnportfolios vorerst kein Ende der starken Entwicklung am Markt abzusehen ist. Zukünftige Herausforderungen könnten jedoch politische Einflussnahmen sein, die zu Verunsicherung einiger Investoren führen könnten. Hierzu gehören beispielsweise Themen wie Vorkaufsrechte, Grundsteuerfestlegungen und Verschärfung der Mietpreisbremse.

Mitarbeiter

Die LEG bietet ihren Mitarbeitern „Mehr als ein Dach über dem Job“  www.leg-wohnen.de/unternehmen/karriere/: Im Geschäftsjahr 2018 wurde daher eine Vielzahl an Aktivitäten in den Bereichen Aus- und Weiterbildung und Gesundheitsmanagement durchgeführt. Zentrales Anliegen dabei ist, jeden Mitarbeiter individuell zu fördern und eine attraktive, leistungsfördernde Kultur der Zusammenarbeit zu unterstützen. Ein wichtiger Einflussfaktor für die Mitarbeiterzufriedenheit ist die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben. Daher stellte die LEG sich in 2018 dem externen Audit „Beruf und Familie“  www.berufundfamilie.de und wurde für ihre familien- und lebensphasenorientierte Personalpolitik ausgezeichnet.

Anzahl der Mitarbeiter

Zum Jahresende 2018 beschäftigte die LEG-Gruppe 1.380 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2017: 1.311). Darunter waren 48 Auszubildende (2017: 51). Bereinigt um Vorstände, Geschäftsführung und Auszubildende betrug die Anzahl der Mitarbeiter in Vollzeitäquivalenten (FTE) 1.212,9 (2017: 1.144,7 FTE).

T11

Mitarbeiter der LEG-Gruppe zum 31.12.

	2018	2017
Anzahl	1.380	1.311
davon Männer in %	63	64
davon Frauen in %	37	36
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	1.213	1.145
Fluktuationsquote in % ¹	9,1	8,9
Krankenquote in % ¹	6,8	7,1
Altersdurchschnitt in Jahren ¹	44,9	45,3

¹ ohne Servicegesellschaft TechnikServicePlus

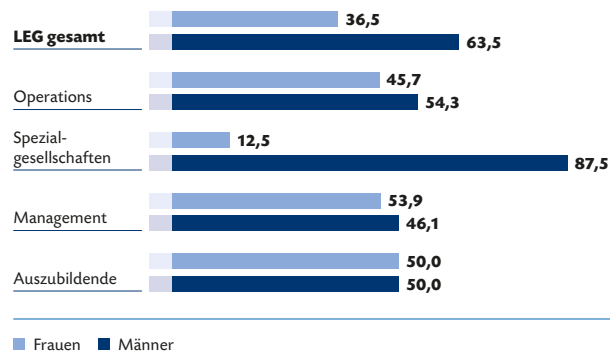
G5

Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen (in %)



G6

Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht (in %)



Weiterbildung

Im Geschäftsjahr 2018 haben 539 Mitarbeiter der LEG-Gruppe mindestens einmal an Weiterbildungsveranstaltungen teilgenommen. Bei 1.630 Seminartagen und 1.004 Mitarbeitern (ohne Berücksichtigung des Joint Ventures TechnikServicePlus) hat jeder Mitarbeiter im Durchschnitt 1,6 Seminartage besucht. Die Qualifizierungskosten (Seminare, Coaching, Reisekosten, Verpflegung) der LEG betragen insgesamt 747.154 Euro bzw. 744 Euro je Mitarbeiter.

Gesundheitsmanagement

Das Kernelement des LEG-Gesundheitsmanagements ist der Familienservice mit einem breiten Spektrum an Beratungs- und unterstützenden Dienstleistungen, zum Beispiel in den Bereichen Kinderbetreuung, Home-/Eldercare sowie Beratungen in belastenden beruflichen oder privaten Lebenssituationen.

Das Fitness-Portal „machtfit“ bietet Mitarbeitern der LEG ein subventioniertes präventives Sportangebot. Seit 2017 haben 114 Mitarbeiter dieses Angebot in Anspruch genommen. Unter dem Motto „Fit durch den Winter“ bietet die LEG in den Monaten von November bis März allen Mitarbeitern frisches Obst am Arbeitsplatz an. An mehreren Standorten besteht die Möglichkeit an einem jährlichen Firmenlauf

teilzunehmen. In 2018 wurde zudem die Möglichkeit eines Hautscreenings zur Erkennung von Hautkrebs angeboten, welche 159 Mitarbeiter in Anspruch genommen haben.

Ausbildung

Unter dem Motto „LEG dich ins Zeug – dein Weg zum Immobilienprofi“ wird Ausbildung bei der LEG www.leg-wohnen.de/ausbildung/ großgeschrieben: Besonderen Wert wird auf eine vielseitige und abwechslungsreiche Ausbildung gelegt. LEG-Auszubildende absolvieren rund 16 verschiedene Einsatzbereiche und lernen das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft kennen. Sie können zudem einzelne Einsatzbereiche gezielt vertiefen und somit die Ausbildung aktiv mitgestalten. Die Erreichung des Ausbildungsziels wird zusätzlich durch das Angebot von Seminaren und Workshops, wie zum Beispiel das Service-Training „Fit for customers“ sichergestellt. Die Übernahmemechanismen sind weiterhin sehr groß. Alle Auszubildenden mit Übernahmewunsch konnten im Jahr 2018 in ein Arbeitsverhältnis übernommen werden.

Bereits elfmal erhielt die LEG seit 2007 eine Urkunde von der IHK Düsseldorf für herausragende Leistungen in der Berufsausbildung. 2018 erhielt die LEG ferner von Focus und Focus Money eine Urkunde als „Bester Ausbildungsbetrieb Deutschlands“ für die hervorragende Ausbildungsqualität.

Laufende Geschäftstätigkeit

Die positive Entwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit der LEG-Gruppe hat sich auch in 2018 fortgesetzt. Die Ertragskraft des Unternehmens konnte weiter gesteigert werden. Dabei ist die LEG im Geschäftsjahr 2018 sowohl organisch im vergleichbaren Vorjahresbestand als auch durch externe Zukäufe weiter gewachsen. Der Bestand an Wohnungen hat sich aufgrund von An- und Verkäufen um 3,0% zum Bilanzstichtag erhöht. Zudem entfalteten die Ankäufe, die bereits im Laufe des Geschäftsjahrs 2017 unterjährig integriert wurden, in 2018 erstmals ihre volle Wirkung auf die Ergebniskennzahlen. In Summe konnte der FFO I, der wichtigste finanzielle Leistungsindikator der Konzernsteuerung, im Geschäftsjahr 2018 von 295,3 Mio. Euro um 7,9% auf 318,6 Mio. Euro gesteigert werden.

Neben den Akquisitionen haben auch die Entwicklung der Bestandsmieten, eine weiterhin hohe Kostendisziplin bei den Verwaltungskosten und eine nochmalige Reduktion der ohnehin schon niedrigen durchschnittlichen Finanzierungskosten zu diesem Anstieg beigetragen. Darüber hinaus lieferten die in den letzten Jahren gegründeten Beteiligungsgesellschaften mit mieternahen Services stabile Beiträge zum FFO-Wachstum.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 umfasste der Immobilienbestand der LEG 133.969 Wohnungen, 1.267 Gewerbeeinheiten und 33.855 Garagen bzw. Stellplätze. In > **Tabelle T12** sind die wesentlichen Bestandsdaten im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

T12

Entwicklung des Immobilienbestands

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	in %
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	133.969	130.085	3.884	3,0
	Gewerbe	1.267	1.256	11	0,9
	Summe Wohnen und Gewerbe	135.236	131.341	3.895	3,0
	Parken	33.855	32.629	1.226	3,8
	Gesamtsumme	169.091	163.970	5.121	3,1
Vermietbare Fläche in qm	Wohnen	8.570.023	8.317.872	252.151	3,0
	Gewerbe	214.927	209.702	5.225	2,5
	Summe Wohnen und Gewerbe	8.784.950	8.527.574	257.376	3,0
Istmiete in €/qm	Wohnen	5,65	5,50	0,15	2,7
	Wohnen (I-f-I)	5,67	5,50	0,17	3,0
	Gewerbe	7,47	7,41	0,06	0,8
	Summe Wohnen und Gewerbe	5,69	5,55	0,14	2,6
Anzahl Leerstände	Wohnen	4.689	4.581	108	2,4
	Gewerbe	248	252	-4	-1,6
	Summe Wohnen und Gewerbe	4.937	4.833	104	2,2
EPRA-Leerstand in %	Wohnen	3,5	3,5	+/- 0 bp	
	Wohnen (I-f-I)	3,3	3,3	+/- 0 bp	
	Gewerbe	13,7	10,9	+ 280 bp	
	Summe Wohnen und Gewerbe	4,0	3,5	+ 50 bp	

Der Wohnungsbestand konnte gegenüber dem Vorjahr durch Ankäufe mit Besitzübergang in 2018 um 4.267 Wohneinheiten gesteigert werden. Zusätzlich hat sich der Bestand um 51 fertiggestellte Neubau-Wohnungen in Münster erhöht. Demgegenüber stehen Abgänge aus Verkäufen in Höhe von 469 Wohnungen, darunter 112 Wohneinheiten mit Betriebsübergang zum 31. Dezember 2018. Verkauft wurden Bestände, die nicht in die Portfoliostruktur der LEG passten. In kleinerem Umfang handelte es sich außerdem um Restbestände aus der ehemaligen Mieterprivatisierung. Eine weitere geringfügige Reduzierung des Bestands um 77 Einheiten erfolgte durch Wohnungszusammenlegungen, zum Beispiel im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Ankaufsportfolios mit Bestandsübergang in 2018 bieten aufgrund der Lage in den LEG-Kernmärkten ein hohes Maß an Kostensynergien (Skaleneffekte) und zusätzliches Wertsteigerungspotenzial durch Reduktion von Leerständen und Anpassung der Mieten auf ein übliches Marktniveau. Sie haben bereits einen Beitrag zur Steigerung des operativen Ergebnisses im Geschäftsjahr 2018 geleistet, da sie durch einen standardisierten Integrationsprozess schnell und erfolgreich in die Systeme und Abläufe des Konzerns übernommen werden konnten.

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

Zum 31. Dezember 2018 lag die durchschnittliche Miete des Wohnungsbestands bei 5,65 Euro je qm. Auf vergleichbarer Fläche konnte sie im Vergleich zum Vorjahr um 3,0% gesteigert werden. Im frei finanzierten Bereich konnte sogar ein Zuwachs von 3,9% verzeichnet werden, wozu alle Marktsegmente beigetragen haben. Bei den preisgebundenen Wohnungen, die zum Jahresende 26,1% des Gesamtbestands ausmachten, nahm die durchschnittliche Miete im Berichtsjahr auf vergleichbarer Fläche um 0,4% auf 4,77 Euro je qm zu. Anpassungen der Kostenmiete, die turnusmäßig alle drei Jahre für preisgebundene Wohnungen erfolgen, fanden im Berichtsjahr nicht statt.

Die EPRA-Leerstandsquote aller Wohneinheiten der LEG-Gruppe inklusive der angekauften Bestände lag zum Jahresende 2018 bei 3,5%. Auf vergleichbarer Fläche betrug die Leerstandsquote 3,3% und bewegte sich damit auf dem Vorjahresniveau.

Für eine weitere Verbesserung der Vermietungsperformance wurden im Berichtsjahr verschiedene Maßnahmen umgesetzt. So wurden zur besseren Erreichbarkeit bereits zu Beginn des Jahres das Mieterportal und die Mieter-App mit großem Erfolg eingeführt. Des Weiteren wurde unter anderem ein zusätzliches Qualitätsmanagement eingesetzt.

Um den steigenden Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und die Qualität des Wohnungsbestands weiter zu erhöhen, hat die LEG auch im zurückliegenden Geschäftsjahr gezielte und bedarfsorientierte Investitionen im Sinne eines nachhaltigen und langfristig orientierten Bestandshalters fortgeführt. Die Gesamtausgaben beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf 252,7 Mio. Euro, was eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 65,2 Mio. Euro bzw. 34,8 % bedeutet, die vor allem durch das in 2017 zusätzlich aufgelegte strategische Investitionsprogramm begründet ist. Der Anteil der wertverbessernden und somit zu aktivierenden Maßnahmen lag dabei bei 70,8 % (Vorjahr 61,6 %). Die durchschnittlichen Investitionen je qm Wohn- und Nutzfläche wurden im Vorjahresvergleich um 7,0 Euro erhöht und beliefen sich auf 29,4 Euro. Auch in den kommenden Jahren wird die LEG in ihrer Investitionstätigkeit nicht nachlassen und insbesondere auch Maßnahmen zur energetischen Optimierung und Bestandsverbesserung durchführen, sodass sich die Investitionen in den Folgejahren auf über 30 Euro pro qm erhöhen werden.

Das Spektrum an miernahen Services konnte im zurückliegenden Geschäftsjahr durch die Gründung der VitalServicePlus GmbH erweitert werden. Mit dieser Gesellschaft beabsichtigt die LEG ihren Kunden zukünftig vermehrt Dienstleistungen und Hilfestellungen rund um die Themen Gesundheit und Sicherheit anzubieten. Die übrigen Servicegesellschaften, die in den zurückliegenden Jahren gegründet wurden, haben sich demgegenüber bereits etabliert und werden mit jedem Ankauf auf die neu hinzukommenden Wohnungsbestände ausgerollt. Die hierbei zugrunde liegende Strategie, wohnungs- und miernahe Servicedienstleistungen aus einer Hand anbieten zu können, wirkt sich dabei zunehmend positiv auf die Geschäftsentwicklung aus. So konnte sich die LEG beispielsweise wichtige Handwerkerressourcen in einem durch Fachkräftemangel gekennzeichneten Marktumfeld sichern. Gleiches gilt sowohl für das Angebot an Energie- und Wärmelieferungen durch die EnergieServicePlus GmbH als auch für das Multimedia-Geschäft, welches die LEG zu attraktiven Konditionen und einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten kann.

Der FFO-Beitrag der Dienstleistungsaktivitäten erreichte in 2018 knapp 16 Mio. Euro. Vor dem Hintergrund der positiven Erfahrungen arbeitet die LEG an der Entwicklung neuer Mehrwertkonzepte.

Insgesamt kann die LEG auf ein weiteres, erfolgreiches Geschäftsjahr und eine positive Entwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit zurückblicken. Wesentliche Leistungskennzeichen, wie der FFO I oder die adjusted EBITDA-Marge haben sich nochmals verbessert und negative Ergebnisfaktoren, die sich unter anderem aus der Kosteninflation von Handwerksdienstleistungen ergeben haben, konnten deutlich überkompensiert werden. Dabei haben interne Organisations- und Prozessoptimierungen, zusätzliche Ergebniseffekte aus den Zukäufen sowie eine positive Marktentwicklung zum operativen Wachstum beigetragen. Den Herausforderungen für die Zukunft begegnet die LEG mit einer weiter steigenden Innovations- und Investitionsneigung, basierend auf einer stabilen und bewährten Bewirtschaftungsplattform. Vor diesem Hintergrund geht die LEG-Gruppe auch für die kommenden Jahre von einer Fortführung des erfolgreich eingeschlagenen Wachstumspfades aus.

Finanzierung

Weitere Optimierung des Finanzierungsportfolios

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die LEG bei der Umsetzung von vorzeitigen Refinanzierungen im Volumen von ca. 260,6 Mio. Euro sowie der Aufnahme neuer Finanzierungsmittel über ca. 295,1 Mio. Euro wiederholt vom aktuellen Niedrigzinsumfeld profitieren und eine sehr attraktive Verzinsung erreichen. Hierdurch konnten die Kennzahlen des Finanzierungsportfolios weiter optimiert werden.

Ausgewogene Finanzierungsstruktur

Von den gesamten Fremdkapitalverbindlichkeiten der LEG-Gruppe entfallen zum Stichtag 62,1 % auf Bankkredite, 27,7 % auf Kapitalmarktmittel (Anleihe, Wandelanleihen, Commercial Papers) sowie 10,3 % auf Förderkredite und sonstige Verbindlichkeiten. Die Kreditverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf zwölf Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Neben dem Kriterium marktgerechter Konditionen ist auch die Diversifikation des Kreditportfolios wesentliches Kriterium bei der Auswahl der Finanzierungspartner. Entsprechend der Finanzierungsstrategie ist der maximale Anteil eines einzelnen Finanzierungsinstitutes am Gesamtkreditportfolio auf ca. 20 % begrenzt, um eine zu hohe Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden. Der größte Gläubiger der LEG-Gruppe hat derzeit einen Anteil von etwa 17 % am Kreditportfolio der Banken.

Langfristiges, ausgeglichenes Fälligkeitsprofil

Entsprechend dem langfristigen Charakter des Geschäftsmodells und zur Absicherung des defensiven Risikoprofils hat die LEG-Gruppe eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur aufgebaut. Finanzierungsverträge mit Bankpartnern werden auf der Basis von mittel- und langfristigen Vereinbarungen mit Kreditlaufzeiten von bis zu zwölf Jahren kontrahiert. Auch die über den Kapitalmarkt erworbenen Mittel haben eine Laufzeit von bis zu acht Jahren. Über das gesamte Finanzierungsportfolio ergibt sich inklusive der langfristigen Förderkredite und der Kapitalmarktinstrumente eine durchschnittliche Laufzeit von etwa 7,6 Jahren. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 25 % der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden.

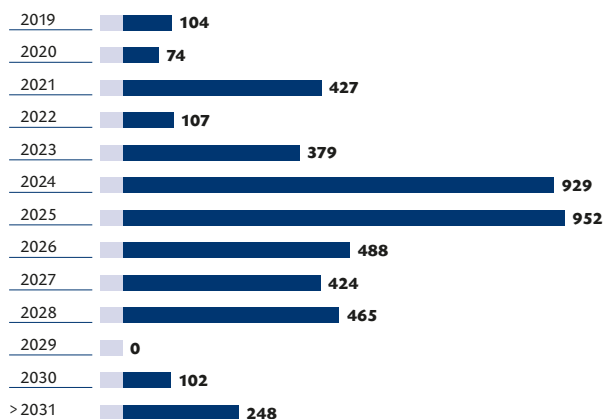
Die Absicherung der Bankkredite erfolgt im Wesentlichen durch die dingliche Sicherung an den Beleihungsobjekten sowie weitere Sicherheiten, die im Rahmen von Immobilienportfoliokrediten üblicherweise gestellt werden. Bei den Kapitalmarktinstrumenten handelt es sich um unbesicherte und nicht nachrangige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

Zinssicherung und durchschnittliche Finanzierungskosten

Die Finanzierungsvereinbarungen sind entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 91 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Derivative Zinssicherungsinstrumente sind hierbei grundsätzlich an das jeweilige Kreditgrundgeschäft (Micro-hedge) gekoppelt. Gemäß den internen Richtlinien der LEG ist der Einsatz von Zinsderivaten ausschließlich zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken zulässig. Offene oder auch spekulative Posten werden dementsprechend nicht geführt. Mittelfristig sind aufgrund der langfristig abgeschlossenen Zinssicherungen keine signifikanten Zinsänderungsrisiken zu erwarten. Zum Bilanzstichtag lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten inklusive Förderdarlehen und Kapitalmarktmittel bei 1,58 %.

G7

Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios (Kreditvolumen in Mio. €)



Covenants

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

T13

Covenants 1

Loan-to-Value (LTV) (Verhältnis Kreditbetrag zu Marktwert des Portfolios)	60 % – 80 %
Debt-Service-Coverage-Ratio (DSCR)/ Interest-Service-Coverage-Ratio (ICR) (Verhältnis Nettomieterlöse nach Bewirtschaftung zu Kapitaldienst/Zinsdienst)	110 % – 485 %
Debt-to-Rent-Ratio (DRR) (Verhältnis Kreditbetrag zu Nettomieterlösen)	675 % – 1.290 %

Des Weiteren sind vereinzelt in Kreditverträgen Auflagen zur Vermietung enthalten.

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

T14

Covenants 2

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

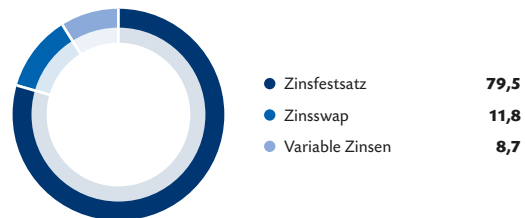
Im Rahmen der unternehmensweiten Risikosteuerung hat die LEG einen Prozess zur kontinuierlichen Überwachung zur Einhaltung der Covenants implementiert. Die Auflagen aus den Covenantvereinbarungen hat die LEG in vollem Umfang eingehalten. Verstöße hiergegen werden auch zukünftig nicht erwartet.

Bestätigung hoher Kreditqualität durch Unternehmensratings

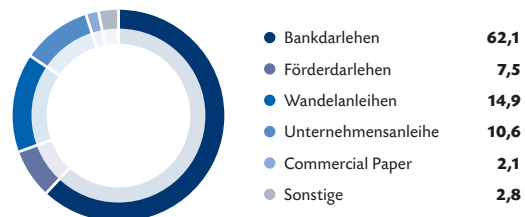
Die LEG verfügt seit 2015 über ein „Baa1“ Long-Term Issuer Rating, welches in 2018 erneut durch die Ratingagentur Moody's bestätigt wurde. Das Rating reflektiert dabei insbesondere die starke Marktposition, das führende Portfoliomanagement sowie die langfristige orientierte Finanzierungsstrategie der LEG Immobilien AG. Das Unternehmensrating ist eine wesentliche Grundlage zur weiteren Diversifizierung der Finanzierungsinstrumente der LEG.

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

G8

Zinssicherungsinstrumente (in %)

G9

Finanzierungsquellen (in %)**Sozialcharta**

Am 29. August 2018 ist nach 10-jähriger Laufzeit die LEG-Sozialcharta ausgelaufen. Die Sozialcharta beinhaltete weitreichende und teilweise strafbewehrte Schutzbestimmungen, deren vollumfängliche Einhaltung für die LEG verpflichtend war. Die LEG-Gruppe hat die Schutzbestimmungen über die gesamte Laufzeit erfolgreich ohne Beanstandungen umgesetzt und vollumfänglich eingehalten.

Diese Schutzbestimmungen umfassten unter anderem Regelungen zu/m:

Mieter-/Bestandsschutz

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

Arbeitnehmerschutz

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

Wirtschaftlichen Beschränkungen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen

Über die gesamte Laufzeit der Sozialcharta wurde jährlich ein von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfter Bericht über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen im Zusammenhang mit der Sozialcharta erstellt, anhand dessen das heutige Verkehrsministerium des Landes Nordrhein-Westfalen die Einhaltung der Sozialcharta kontrolliert hat.

Sowohl in den Vorjahren als auch für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 29. August 2018 wurde der LEG von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die vollumfängliche Einhaltung der Sozialcharta durch ein uneingeschränktes Prüfungsurteil bescheinigt. Die damaligen Verkäufer haben gegen diese vorgelegten Berichte über die Einhaltung der Sozialcharta keine Einwendungen geltend gemacht.

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

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

Das Bundeseisenbahnvermögen hat mit Privatisierungsvertrag vom 14. Dezember 2001 unter anderem die Gesellschaften GWN und die GEWG veräußert. Gemäß den Geschäftsanteilskauf- und -übernahmeverträgen über die GWN- bzw. GEWG-Anteile wurden Sozialchartas mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart, die von den Käufern der GWN und der GEWG verpflichtend einzuhalten waren. Dieser Verpflichtung sind die Käufer vollumfänglich nachgekommen.

Darüber hinaus sind die GWN und die GEWG unabhängig von diesen mittlerweile ausgelaufenen Sozialchartas als betriebliche Sozialeinrichtung der Bundeseisenbahnen nach vom Bundeseisenbahnvermögen festzulegenden Grundsätzen so lange weiterzuführen, wie berechnete Personen (Eisenbahner) in diesen Beständen wohnen und ehemalige GWN- bzw. GEWG-Mitarbeiter, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sozialchartas dort beschäftigt waren, sich unverändert in der Anstellung befinden. Konkret bedeutet dies, dass der Wohnungsbestand beider Gesellschaften vorrangig der Bereitstellung adäquaten und preisgünstigen Wohnraumes für Eisenbahner und ihre Familien dient. Diese hieraus resultierenden Verpflichtungen aus dem Wohnungsfürsorge- und Wohnungsbeschaffungsvertrag werden von der LEG vertragsgemäß eingehalten. Dies wird in einem Prüfbericht von einem Wirtschaftsprüfer (für 2018 PwC) ebenfalls jährlich jeweils für die GWN und die GEWG testiert.

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

LEG NRW Mieter-Stiftung

Im Rahmen der Privatisierung der LEG wurde seinerzeit im Kauf- und Übernahmevertrag vom 29. August 2008 die Gründung der LEG NRW Mieterstiftung vereinbart. Die Gesellschafter der LEG NRW GmbH (die damalige Lancaster GmbH & Co. KG und Rote Rose GmbH & Co. KG) haben die Stiftung in Zusammenarbeit mit dem Land Nordrhein-Westfalen für soziale Belange insbesondere zugunsten der Mieter und der Allgemeinheit ins Leben gerufen. Ziel des Engagements ist es, einen gemeinnützigen oder karitativen Mehrwert für die Mieter und die Öffentlichkeit zu schaffen.

Das Engagement der LEG NRW Mieterstiftung ist fokussiert auf mildtätige und gemeinnützige Zwecke. Seit nunmehr 9 Jahren kommt die Arbeit der Stiftung den LEG-Mietern zugute. Die Unterstützungsangebote der Stiftung beginnen bereits bei der Beratung der Mieter bei der Antragstellung. Das Leistungsspektrum der Stiftung ist breit und erstreckt sich von Hilfestellungen im Einzelfall für in Not geratene Mieter, über Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen bis hin zu integrationsfördernden und interkulturellen Veranstaltungen in den Wohnquartieren, die auch von Nicht-LEG-Mietern gerne besucht werden.

Der Vorstand, die Geschäftsführung und das Kuratorium der LEG NRW Mieterstiftung verstehen es als eine ihrer wesentlichen Aufgaben, bei der Mieterschaft der LEG kontinuierlich zu hinterlegen, dass die Stiftung Ansprechpartner für in Not geratene Mieter ist. Hier spielt die Zusammenarbeit mit der LEG eine wesentliche Rolle, die die LEG, die sozialem Engagement eine hohe Bedeutung beimisst, sehr gerne wahrnimmt.

Dass für die LEG Immobilien AG das soziale Engagement der LEG NRW Mieter-Stiftung unverändert eine sehr hohe Bedeutung hat, zeigen die zahlreichen Projekte, welche auch in 2018 wieder aus dem Vermögen der Stiftung unterstützt wurden. In 2018 wurden insgesamt 98 Projekte bzw. hilfsbedürftige Mieter mit einem Gesamtvolumen von 167.654,32 Euro gefördert. Von diesen Projekten oder Förderungen hatten 58 Projekte mit einem Volumen von 42.493,18 Euro mildtätigen und 40 Projekte mit einem Volumen von 125.161,14 Euro gemeinnützigen Charakter.

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

Dividende

Die Entwicklung des FFO I ist maßgeblich für die Höhe der Dividende. Die LEG hat sich zum Ziel gesetzt, nachhaltig 70% des FFO I als Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Der thesaurierte Anteil des FFO I wird unter anderem für wertsteigernde Investitionen in den Bestand, für Akquisitionen sowie für die Tilgung von Darlehen und somit für eine Erhöhung des Aktionärsvermögens verwendet.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 eine Dividende von 3,53 Euro je Aktie vorschlagen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 70% des FFO I und einer Dividendenrendite von rund 3,9% bezogen auf den Jahresschlusskurs 2018.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Ertragslage

Aggregierte Gewinn- und Verlustrechnung

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

Im Berichtszeitraum (1. Januar bis 31. Dezember 2018) konnten die Erlöse aus Nettokaltmieten gegenüber dem Vergleichszeitraum (1. Januar bis 31. Dezember 2017) um 4,8 % auf 560,2 Mio. Euro gesteigert werden. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte trotz höherer Projektkosten um 4,8 % gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 19,5 Mio. Euro auf 405,2 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 72,3 % leicht ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 72,1 %).

Im Rahmen der Portfoliobewertungen wurde ein Bewertungsgewinn von 800,9 Mio. Euro festgestellt (Vorjahr: 1.036,8 Mio. Euro).

Die Verbesserung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen. Im Geschäftsjahr 2017 wirkte die vorzeitige Ablösung von Förderdarlehen zudem aufwandserhöhend auf das Zinsergebnis.

T15

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Q4 2018	Q4 2017	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	103,4	96,5	418,6	399,4
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,5	-0,9	-1,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	417,4	555,7	800,9	1.036,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,2	-0,1	-1,6	-2,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,5	1,3	5,3	6,3
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-13,1	-12,8	-44,8	-41,3
Andere Erträge	0,3	0,9	0,8	1,4
Operatives Ergebnis	509,0	641,0	1.178,3	1.398,9
Zinserträge	0,4	6,9	0,8	7,4
Zinsaufwendungen	-37,3	-63,5	-109,3	-152,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	-1,6	1,4	1,0	4,1
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	0,2	0,4
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	74,7	-75,0	25,4	-138,2
Finanzergebnis	36,2	-130,2	-81,9	-278,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	545,2	510,8	1.096,4	1.120,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-105,8	-124,1	-249,3	-275,5
Periodenergebnis	439,4	386,7	847,1	844,8

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzt sich in 2018 wie folgt zusammen:

T16**Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung**

in Mio. €	Q4 2018	Q4 2017	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Nettokaltmieten	143,2	136,3	560,2	534,7
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-1,2	0,3	-4,5	-2,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-14,2	-16,2	-51,8	-51,2
Personalaufwand	-15,1	-15,8	-60,3	-55,8
Wertberichtigung Mietforderungen	-4,3	-1,8	-8,4	-7,2
Abschreibungen	-1,6	-1,6	-6,1	-6,1
Sonstiges	-3,4	-4,7	-10,5	-12,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	103,4	96,5	418,6	399,4
Net Operating Income-Marge (in %)	72,2	70,8	74,7	74,7
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,1	2,1	5,8	3,4
Abschreibungen	1,6	1,6	6,1	6,1
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	106,1	100,2	430,5	408,9
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	74,1	73,5	76,9	76,5

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokaltmieten im Berichtszeitraum um 25,5 Mio. Euro (4,8%) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 3,0% zulegen.

Der Anstieg der vermietungsbezogenen Personalaufwendungen ist im Wesentlichen auf höhere Projektkosten mit Einmalcharakter sowie auf zusätzlichen Personalaufbau zurückzuführen.

Das bereinigte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg um 5,3% leicht überproportional im Vergleich zur Mietentwicklung, sodass die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge im Geschäftsjahr 2018 entsprechend leicht ausgeweitet werden konnte.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse ins Verhältnis zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung auf Basis der Marktmieten zum aktuellen Abschlussstichtag setzt, liegt auf vergleichbarer Basis bei 3,3% zum 31. Dezember 2018.

T17**EPRA-Leerstandsquote**

in Mio. €	2018	2017
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	20,1	18,0
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	21,5	19,3
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	599,3	547,3
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	619,4	550,5
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	3,3	3,3
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	3,5	3,5

Der EPRA-Capex gliedert die Capex-Aktivierungen des Geschäftsjahrs im Vergleich zum Vorjahr in vier Komponenten auf. Auf vergleichbarer Portfolio-Basis sind im Berichtsjahr die wertsteigernden Modernisierungen, durch die Ausweitung des strategischen Investitionsprogramms, um 64,5 Mio. Euro auf 173,7 Mio. Euro erhöht worden. Im Bereich der Akquisitionen ist der Anstieg im Wesentlichen auf Investitionen in Portfolios zurückzuführen, die bereits 2017 erworben wurden. Der Rückgang im Bereich Development ist auf die Fertigstellung der Gartensiedlung Weißenburg in Münster im Geschäftsjahr 2018 zurückzuführen. Sonstige Kosten sind im Gesamtbetrag der Capex-Aktivierungen nicht enthalten.

T18**EPRA Capex**

in Mio. €	2018	2017
Akquisitionen	3,0	0,1
Development	2,2	6,2
Like-for-like Portfolio	173,7	109,2
Sonstige	0,0	0,0
Capex	178,9	115,5

Neben den wertsteigernden Modernisierungen trugen auch die aufwandsbezogenen Instandhaltungen zu einem Anstieg der Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum um 65,2 Mio. Euro auf 252,7 Mio. Euro bei.

T19

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	Q4 2018	Q4 2017	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Instandhaltungsaufwand	19,7	23,6	73,8	72,0
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19,4	23,2	72,4	70,7
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	58,6	52,8	178,9	115,5
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	56,4	50,7	174,0	112,7
Gesamtinvestition	78,3	76,4	252,7	187,5
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	75,8	73,9	246,4	183,4
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,78	8,51	8,60	8,38
Durchschnittliche Investitionen je qm (€ je qm)	8,9	9,0	29,4	22,4
Aktivierungsquote in %	74,8	69,1	70,8	61,6

Im Geschäftsjahr 2018 hat die LEG-Gruppe durchschnittlich 29,4 Euro pro qm investiert.

Die EPRA-Kostenquote, als ein Indikator für die operative Effizienz, setzt die operativen sowie administrativen Aufwendungen in das Verhältnis zu den Brutto-Erlösen aus der Vermietungstätigkeit. Einmal- und Sondereffekte werden definitionsgemäß nicht bereinigt. Es erfolgen Anpassungen um Erbbauzinsen und direkte Leerstandskosten sowie eine unternehmensspezifische Anpassung um das Ergebnis aus dem Multimediageschäft. Aus Transparenz- und Vergleichbarkeitsgründen wird eine weitere Anpassung um die Instandhaltungsaufwendungen des Geschäftsjahrs vorgenommen, da die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen eines Immobilienunternehmens in hohem Maße abhängig ist von dem angewendeten Rechnungslegungsstandard sowie von der individuellen Instandhaltungsstrategie.

T20

EPRA-Kostenquote

in Mio. €	2018	2017
Bereinigtes EBITDA	405,2	385,7
Mieteinnahmen	560,2	534,7
Aufwendungen für Instandhaltung	- 51,8	- 51,2
Bewirtschaftungskosten	103,2	97,8
Aufwendungen für Instandhaltung	51,8	51,2
Erbbauzinsen	- 4,7	- 4,6
EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	150,3	144,4
Direkte Leerstandskosten	- 12,0	- 11,1 ¹
EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	138,3	133,3
Mieteinnahmen	560,2	534,7
Erbbauzinsen	- 4,7	- 4,6
Bruttomieteinnahmen	555,5	530,1
EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	27,06 %	27,24 %
EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	24,90 %	25,15 %
Anpassung Instandhaltung	51,8	51,2
Angepasste EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	98,5	93,2
Angepasste EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	86,5	82,1
Angepasste EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	17,7 %	17,6 %
Angepasste EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	15,6 %	15,5 %

¹ Vorjahreswert wurde angepasst

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich in 2018 wie folgt zusammen:

T21**Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien**

in Mio. €	Q4 2018	Q4 2017	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9,8	3,0	29,5	66,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9,8	-3,3	-29,5	-67,4
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,1	-0,9	-0,5
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,4	-0,9	-1,4
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne (im Ergebnis aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten)	1,9	0,3	1,8	2,1
Verkaufsergebnis bereinigt	1,6	-0,1	0,9	0,7

Gegenüber dem Vergleichszeitraum wurden im Berichtszeitraum weniger als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert.

Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 29,5 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2017 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert aufgewertet wurden.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2018 800,9 Mio. Euro (2017: 1.036,8 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahrs (inkl. Ankäufe) entspricht dies einem Wertanstieg von 8,2 % (2017: 12,4 %).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 31. Dezember 2018 inkl. Ankäufe bei 1.198 Euro pro qm (31. Dezember 2017: 1.091 Euro pro qm) sowie exkl. Ankäufe bei 1.203 Euro pro qm. Inklusive Investitionen in Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen entwickelte sich der durchschnittliche Portfoliowert im Geschäftsjahr damit um 10,3 % (2017: 15,8 %).

Die Portfoliowertsteigerung resultiert zum überwiegenden Teil aus der positiven Entwicklung der Mieten sowie aus der Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes.

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

T22**EPRA-Nettoanfangsrendite**

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.702,2	9.448,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	20,3	30,9
Verkehrswert des Wohnen-Immobilienportfolios (netto)	10.722,5	9.478,9
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.056,9	934,3
Verkehrswert des Wohnen-Immobilienportfolios (brutto)	11.779,4	10.413,2
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs (Nettokalmmieten)	552,3	520,9
Cash-Einnahmen aus Betriebs- und Heizkosten	268,0	260,2
Cash-Ausgaben aus Betriebs- und Heizkosten	-255,4	-256,8
Annualisierte Brutto Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs (Nettokalmmieten)	564,9	524,3
Instandhaltungsaufwand	-51,7	-50,7
Leerstand und nicht umlagefähige Betriebskosten	-4,5	-4,5
Rechts- und Beratungskosten	-5,3	-4,8
Hausverwaltergebühren Wohnungseigentümergeinschaften	-0,3	-0,4
Annualisierte Objektaufwendungen	-61,8	-60,4
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs	503,1	463,9
Anpassungen für Vermietungsanreize	4,9	4,1
Aufgestockte („topped-up“) annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs	508,0	468,0
EPRA Netto-Anfangsrendite in %	4,3	4,5
Topped-up EPRA Netto-Anfangsrendite in %	4,3	4,5

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien setzte sich in 2018 wie folgt zusammen:

T23

Veräußerung von Vorratsimmobilien

in Mio. €	Q4 2018	Q4 2017	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	1,1	–	1,6	0,2
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	–0,6	–	–0,8	–0,2
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	–0,7	–0,1	–2,4	–2,3
Ergebnis aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	–0,2	–0,1	–1,6	–2,3

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Development Sparte wurde in 2018 fortgesetzt. Der zum 31. Dezember 2018 im

Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 2,7 Mio. Euro, davon 0,4 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

T24

Sonstige Leistungen

in Mio. €	Q4 2018	Q4 2017	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,4	3,2	11,7	12,2
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	–1,8	–1,9	–6,4	–5,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,6	1,3	5,3	6,3

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

Trotz der weiterhin guten Auslastung konnte das sehr gute operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung des Vorjahrs, auch aufgrund gestiegener Rohstoffpreise, im Geschäftsjahr 2018 nicht erreicht werden.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

T25

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	Q4 2018	Q4 2017	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,3	-6,2	-17,5	-17,4
Personalaufwand	-5,3	-6,1	-24,8	-22,2
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,3	-0,9	-1,1
Abschreibungen	-0,3	-0,2	-1,6	-0,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-13,1	-12,8	-44,8	-41,3
Abschreibungen	0,3	0,2	1,6	0,6
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	3,4	3,6	9,2	7,4
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	-9,4	-9,0	-34,0	-33,3

Der wesentliche Treiber für den Anstieg der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 3,5 Mio. Euro waren außerordentliche Personalaufwendungen, die zu einer Erhöhung der Projektkosten in Höhe von 1,8 Mio. Euro führten.

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen stiegen moderat um 2,1 % auf 34,0 Mio. Euro und damit deutlich unterproportional zur Entwicklung der Mieterlöse.

Finanzergebnis

T26

Finanzergebnis

in Mio. €	Q4 2018	Q4 2017	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Zinserträge	0,4	6,9	0,8	7,4
Zinsaufwendungen	-37,3	-63,5	-109,3	-152,3
Zinsergebnis (netto)	-36,9	-56,6	-108,5	-144,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-1,6	1,4	1,0	4,1
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	-	0,2	0,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	74,7	-75,0	25,4	-138,2
Finanzergebnis	36,2	-130,2	-81,9	-278,6

Die Bewertung der Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen ist der wesentliche Treiber für die Verbesserung des Finanzergebnisses von – 278,6 Mio. Euro auf – 81,9 Mio. Euro, sowie die vorzeitige Ablösung von Förderdarlehen im Geschäftsjahr 2017, welche zu einem zusätzlichen Zinsaufwand aus Darlehensamortisation von – 41,0 Mio. Euro führte. Die vorzeitige Ablösung von Förderdarlehen im Geschäftsjahr 2018 führte zu einem zusätzlichen Aufwand aus Darlehensamortisation von – 0,9 Mio. Euro.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte auch im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen von 26,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: – 138,8 Mio. Euro).

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich auf 1,58% (2017: 1,74%) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 7,6 Jahren (2017: 8,1 Jahre).

Die Bewertung der Wandel- und Unternehmensanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten ist im Berichtszeitraum mit – 10,0 Mio. Euro (Vorjahr: – 8,3 Mio. Euro) im Zinsaufwand aus Darlehensamortisation enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

T27

Ertragsteuern

in Mio. €	Q4 2018	Q4 2017	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Laufende Ertragsteuern	– 1,6	– 3,2	– 6,5	– 8,2
Latente Steuern	– 104,2	– 121,0	– 242,8	– 267,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	– 105,8	– 124,1	– 249,3	– 275,5

Zum 31. Dezember 2018 ergibt sich eine tatsächliche effektive Konzernsteuerquote von 22,7% (Vorjahr: 24,6%). Der Rückgang der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von – 275,5 Mio. Euro im Vorjahr auf – 249,3 Mio. Euro im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen auf den aus der Portfoliobewertung resultierenden niedrigeren latenten Steueraufwand auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Für das Geschäftsjahr 2018 ergibt sich ein Aufwand aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von – 6,5 Mio. Euro. Im Vorjahr betrug die laufende Steuerbelastung – 8,2 Mio. Euro. Die Verrechnung von steuerlichen Verlustvorträgen wirkt sich wie schon im Vorjahr weiterhin steuermindernd aus.

Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl in der LEG Immobilien AG stellt der FFO dar. Die LEG Immobilien AG unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustiertes FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem > [Glossar](#) entnommen werden.

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

T28

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	Q4 2018	Q4 2017	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Nettokalmmieten	143,2	136,3	560,2	534,7
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-1,2	0,3	-4,5	-2,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-14,2	-16,2	-51,8	-51,2
Personal	-15,1	-15,8	-60,3	-55,8
Wertberichtigungen Mietforderungen	-4,3	-1,8	-8,4	-7,2
Sonstiges	-3,4	-4,7	-10,4	-12,2
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,1	2,1	5,8	3,4
Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	106,1	100,2	430,6	408,9
Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	2,2	2,0	7,8	8,7
Personal	-5,2	-6,0	-24,8	-22,2
Sachaufwand	-7,5	-6,6	-18,4	-18,5
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	3,4	3,6	9,2	7,4
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Laufende Verwaltungsaufwendungen	-9,3	-9,0	-34,0	-33,3
Andere Erträge	0,3	1,0	0,8	1,4
Bereinigtes EBITDA	99,3	94,2	405,2	385,7
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-18,4	-20,4	-77,2	-80,9
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-1,7	-3,4	-5,8	-6,4
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	79,2	70,4	322,2	298,4
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-2,8	-1,4	-3,6	-3,1
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	76,4	69,0	318,6	295,3
Verkaufsergebnis bereinigt	1,8	-0,4	0,9	0,6
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie periodenfremde Ertragsteuern	-	0,3	-0,7	-1,8
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	78,2	68,9	318,8	294,1
CAPEX	-58,6	-52,8	-178,9	-115,5
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	17,8	16,2	139,7	179,8

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 318,6 Mio. Euro um 7,9% höher als im Vorjahr (295,3 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert aus den positiven Effekten der Steigerung der Mieterlöse in Verbindung mit der Ausweitung der EBITDA-Marge von 72,1% im Vorjahr auf 72,3% sowie aus den rückläufigen Zinsaufwendungen.

Die infolge der Refinanzierungen gesunkene Durchschnittsverzinsung wirkt sich auch positiv auf den Zinsdeckungsgrad (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) aus, der von 477% im Vergleichszeitraum auf 525% im Berichtszeitraum gestiegen ist.

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz

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

T29

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.709,0	9.460,7
Andere langfristige Vermögenswerte	175,9	172,3
Langfristige Vermögenswerte	10.884,9	9.633,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	55,4	63,7
Flüssige Mittel	233,6	285,4
Kurzfristige Vermögenswerte	289,0	349,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	20,3	30,9
Summe Aktiva	11.194,2	10.013,0
Eigenkapital	4.783,9	4.112,4
Finanzschulden (langfristig)	4.113,3	3.821,4
Andere langfristige Schulden	1.382,3	1.158,8
Langfristiges Fremdkapital	5.495,6	4.980,2
Finanzschulden (kurzfristig)	484,8	478,2
Andere kurzfristige Schulden	429,9	442,2
Kurzfristiges Fremdkapital	914,7	920,4
Summe Passiva	11.194,2	10.013,0

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen aufgrund von Ankäufen (292,3 Mio. Euro), des Bewertungsergebnisses (800,9 Mio. Euro), von wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen (174,0 Mio. Euro) sowie gegenläufig der Verkäufe (34,8 Mio. Euro, davon 20,3 Mio. Euro mit geplantem wirtschaftlichem Übergang nach dem 31. Dezember 2018) um 1.248,3 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr an. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 95,7%.

Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten verringerten sich um 6,7 Mio. Euro. Die Mietforderungen erhöhten sich im Jahresvergleich um netto 1,8 Mio. Euro.

Das Eigenkapital stieg aufgrund des Periodenergebnisses (847,1 Mio. Euro) sowie im sonstigen Ergebnis („Other comprehensive income“ – OCI) ausgewiesenen Gewinnen aus der Neubewertung von Pensionen und Derivaten (11,1 Mio. Euro). Es wurde eine Dividende in Höhe von 192,1 Mio. Euro an die Aktionäre der LEG Immobilien AG ausgeschüttet.

Die langfristigen Finanzschulden stiegen – im Wesentlichen aufgrund der Aufnahme und Tilgung von Darlehen – um 291,9 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr an; die kurzfristigen Finanzschulden erhöhten sich leicht um 6,6 Mio. Euro.

Passive latente Steuern (ausgewiesen in andere langfristige Schulden) stiegen – insbesondere aufgrund des Ergebnisses aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – um 245,4 Mio. Euro auf 1.100,6 Mio. Euro.

Der Rückgang der anderen kurzfristigen Schulden um 12,3 Mio. Euro ist insbesondere auf die Neubewertung der Derivate der in 2014 ausgegebenen Wandelanleihe zurückzuführen.

Net Asset Value (NAV)

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik dieser Kennzahl kann dem [>Glossar](#) entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 31. Dezember 2018 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 6.112,5 Mio. Euro aus (31. Dezember 2017: 5.246,5 Mio. Euro). Effekte aus der möglichen Ausübung von Wandlungs- oder anderen Rechten am Eigenkapital werden durch eine zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 6.613,7 Mio. Euro, bzw. 96,10 Euro je Aktie (31. Dezember 2017: 5.753,0 Mio. Euro, bzw. 83,81 Euro je Aktie).

Infolge der verschiedenen Call- und Put-Option der in 2014 begebenen Wandelanleihe ist ab 2019 von einer steigenden Wahrscheinlichkeit einer vorzeitigen Wandlung auszugehen. Die LEG möchte aus Gründen einer besseren Transparenz die wirtschaftlichen Auswirkungen einer unterstellten Wandlung zum jeweiligen Bilanzstichtag noch deutlicher kenntlich machen. Zum Bilanzstichtag ergibt sich demnach ein Pro-forma-NAV pro Aktie von 93,40 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg von 15,4%.

T30

EPRA-NAV

in Mio. €	31.12.2018			31.12.2017		
	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen/ Optionen	verwässert	unverwässert	Effekt Ausübung Wandelanleihen/ Optionen	verwässert
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	4.757,6	–	4.757,6	4.087,4	–	4.087,4
Nicht beherrschende Anteile	26,3	–	26,3	25,0	–	25,0
Eigenkapital	4.783,9	–	4.783,9	4.112,4	–	4.112,4
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	553,9	553,9	–	559,2	559,2
NAV	4.757,6	553,9	5.311,5	4.087,4	559,2	4.646,6
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	222,2	–	222,2	259,8	–	259,8
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	13,1	–	13,1	12,7	–	12,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.151,7	–	1.151,7	918,7	–	918,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–32,1	–	–32,1	–32,1	–	–32,1
EPRA-NAV	6.112,5	553,9	6.666,4	5.246,5	559,2	5.805,7
Anzahl Stammaktien	63.188.185	5.635.729	68.823.914	63.188.185	5.455.398	68.643.583
EPRA-NAV pro Aktie in €	96,73	–	96,86	83,03	–	84,58
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	–52,7	–	–52,7	–52,7	–	–52,7
Adjustierter EPRA-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert)	6.059,8	553,9	6.613,7	5.193,8	559,2	5.753,0
Anzahl Stammaktien	63.188.185	5.635.729	68.823.914	63.188.185	5.455.398	68.643.583
Adjustierter EPRA-NAV pro Aktie in €	95,90	–	96,10	82,20	–	83,81
Effekte aus einer simulierten, tatsächlichen Wandlung zum Stichtag	–185,7	–	–185,7	–199,4	–	–199,4
Pro-forma-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert) nach simulierter, tatsächlicher Wandlung	5.874,1	553,9	6.428,0	4.994,4	559,2	5.553,6
Pro-forma-NAV pro Aktie in €	92,96	–	93,40	79,04	–	80,90
EPRA-NAV	6.112,5	553,9	6.666,4	5.246,5	559,2	5.805,7
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–222,2	–	–222,2	–259,8	–	–259,8
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–13,1	–	–13,1	–12,7	–	–12,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–1.151,7	–	–1.151,7	–918,7	–	–918,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	32,1	–	32,1	32,1	–	32,1
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–149,1	–	–149,1	–286,6	–	–286,6
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	104,0	–	104,0	74,8	–	74,8
EPRA-NNNAV	4.712,5	553,9	5.266,4	3.875,6	559,2	4.434,8
Anzahl Stammaktien	63.188.185	5.635.729	68.823.914	63.188.185	5.455.398	68.643.583
EPRA-NNNAV pro Aktie in €	74,58	–	76,52	61,33	–	64,61

Loan to Value Ratio (LTV)

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

Es ergibt sich ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 40,7 % (31. Dezember 2017: 42,3 %).

T31**Loan to Value Ratio**

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Finanzschulden	4.598,1	4.299,6
Abzüglich flüssige Mittel	233,6	285,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.364,5	4.014,2
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	10.709,0	9.460,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	20,3	30,9
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	–
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	–	2,0
Immobilienvermögen	10.729,3	9.493,6
Loan to Value Ratio (LTV) in %	40,7	42,3

Finanzlage**Finanzierungsstruktur**

Es wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 847,1 Mio. Euro (Vorjahr: 844,8 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 4.783,9 Mio. Euro (Vorjahr: 4.112,4 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 42,7 % (Vorjahr: 41,1 %).

Aus den kumulierten sonstigen Rücklagen wurden im Berichtsjahr 192,1 Mio. Euro als Dividende (3,04 Euro je Aktie) ausgeschüttet.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der LEG-Gruppe stellt sich für 2018 in verkürzter Form wie folgt dar:

T32**Kapitalflussrechnung**

in Mio. €	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	288,6	269,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 431,9	– 451,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	91,5	300,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	– 51,8	118,7

Höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten wirken sich positiv auf die Entwicklung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit aus. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit steigt somit gegenüber dem Vergleichszeitraum um 19,0 Mio. Euro auf 288,6 Mio. Euro.

Akquisitionen und Modernisierungen des bestehenden Immobilienportfolios führen zu Auszahlungen in Höhe von 451,8 Mio. Euro, ausgewiesen im Cashflow aus Investitionstätigkeit. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus veräußerten Immobilien in Höhe von 26,9 Mio. Euro.

Tilgungen in Höhe von 592,4 Mio. Euro, die Emission einer Namensschuldverschreibung in Höhe von 130,0 Mio. Euro sowie Valutierungen neuer Darlehen in Höhe von 752,7 Mio. Euro, im Wesentlichen durch Restrukturierung des Finanzierungsportfolio ausgelöst, trugen zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei. Die Dividendenzahlung fiel in 2018 mit 192,1 Mio. Euro um 17,7 Mio. Euro höher aus als im Vorjahr (174,4 Mio. Euro).

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

Bezüglich Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf den **> Konzernanhang**.

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risiko- und Chancenbericht

Governance, Risk & Compliance

Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

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

Rechnungslegungsprozess/Internes Kontrollsystem

Die LEG hat im Jahr 2012 unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet, welches Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Rechnungslegung und Prozessdurchführung umfasst. In Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel und Zweck des internen Kontrollsystems, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Hinsichtlich der Geschäftsprozesse, die sich in strategische Prozesse, Kerngeschäftsprozesse sowie operative und zentrale Support-Prozesse unterteilen, dient das IKS dazu, alle Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen richtig sowie auch vollständig zu erfassen, darzustellen und laufend zu aktualisieren.

Das interne Kontrollsystem (IKS) umfasst folgende Ziele:

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

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

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

In prozessunabhängigen Prüfungen überwacht die interne Revision der LEG die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems. Auf dieser Basis überprüft der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss die Funktionsfähigkeit des IKS in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess.

Die wesentlichen Merkmale im Hinblick auf den (Konzern-) Rechnungslegungsprozess werden wie folgt zusammengefasst:

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

Compliance-Management

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

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

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

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

Zur Steuerung des Compliance-Management-Systems hat die LEG einen Compliance Officer ernannt. Der Compliance Officer unterstützt die Führungskräfte bei der Sicherstellung der Compliance. Zudem übernimmt er die Beratung und Schulung der Mitarbeiter. In regelmäßigen Sitzungen beraten die Verantwortlichen aus Revision, Recht und Personal mit dem externen Ombudsmann die Ausgestaltung des Systems. Ebenso wird durch das stetige Benchmarking mit anderen Compliance-Management-Systemen als auch die unabhängige Beurteilung durch externe Fachleute eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung unseres Compliance-Management-Systems gefördert. Die Angemessenheit und Eignung des Compliance-Management-Systems zur Vermeidung doloser Handlungen ist durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in 2016 geprüft und bestätigt worden. Die LEG beabsichtigt zudem, ihr Compliance-Management-System durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft zertifizieren zu lassen. Die dafür erforderliche Auditierung wurde Ende 2018 durchgeführt.

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

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

Risikomanagement

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

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

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

Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen. So wurden innerhalb des Geschäftsjahrs weitere methodische Optimierungen umgesetzt und das Maßnahmencontrolling weiterentwickelt.

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

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

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

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

Bewertungsinhalt/-schema

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

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

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

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

Bruttoauswirkung

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

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

Eintrittswahrscheinlichkeit

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

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

G10

Risikomatrix

Bruttoauswirkung	gravierend				
	wesentlich				
	moderat				
	gering				
		sehr gering	gering	wahrscheinlich	sehr wahrscheinlich
		Eintrittswahrscheinlichkeit			

Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

Im Nachfolgenden werden zunächst allgemeine Risikosachverhalte wie „Makroökonomische Risiken“ und „Marktbezogene Risiken“ erläutert. Anschließend wird aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die, aus Sicht der Gesellschaft, besonders relevanten Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen eingegangen. Insgesamt sieht der Vorstand für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken für die gesamte LEG-Gruppe.

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

Risikoberichterstattung

Makroökonomische Risiken

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

Die Konjunktur in Deutschland befindet sich weiterhin in einem Aufwärtstrend, hat jedoch zuletzt spürbar an Dynamik eingebüßt. Dies ist vor allem auf Kapazitätsengpässe, die Probleme der Automobilindustrie sowie die Verschlechterung der Rahmenbedingungen für den Außenhandel zurückzuführen. Auch im Euroraum hat sich im Jahr 2018 die von der Exportwirtschaft getragene starke Konjunkturphase des Vorjahrs abgeschwächt. Dämpfende Faktoren und zukünftige Risiken sind dabei vor allem globale Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem US-Handelsstreit, dem Brexit und der Staatsverschuldung in Italien. Vor diesem Hintergrund haben Wirtschaftsforscher zuletzt ihre Prognosen für Deutschland gesenkt. Es wird jedoch erwartet, dass die binnenkonjunkturellen Kräfte weiter intakt sind und eine Rezession daher nicht in Sicht ist.

Eine erhebliche Verschlechterung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes könnte sich negativ auf den deutschen Arbeitsmarkt und die Einkommenssituation der Privathaushalte auswirken und somit auch das Vermietungsgeschäft der LEG belasten. Eine ungünstige demografische Entwicklung könnte zudem langfristig sowohl die Binnennachfrage schwächen als auch Engpässe am Arbeitsmarkt verursachen. Darüber hinaus besteht das Risiko eines Zinsanstiegs an den Finanzmärkten. Ein deutlicher Zinsanstieg könnte sich negativ auf die Immobilienbewertung sowie mittelfristig auch auf die Finanzierungskonditionen der LEG auswirken.

Beim Megatrend Digitalisierung dürften langfristig die Chancen für die Beschäftigungs- und Einkommenslage deren Risiken überwiegen. Weitere Chancen bestehen in einer deutlichen Dynamisierung der globalen und europäischen Konjunktur sowie in der Zuwanderung und der daraus resultierenden erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im deutschen Immobilienmarkt.

Marktbezogene Risiken

Der geografische Schwerpunkt des Immobilienportfolios der LEG liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. In den vergangenen Jahren konnten im Zuge der strategischen Erweiterung des Portfolios auch Bestände in Niedersachsen und Rheinland-Pfalz erworben werden. Zukünftige Ankäufe in den letztgenannten Bundesländern sowie in Hessen als weiteres benachbartes Bundesland sind in den kommenden Jahren möglich und beabsichtigt. Grundsätzlich kommen Ankäufe im gesamten Bundesgebiet infrage, sofern sich Ankaufgelegenheiten ergeben, die zu der strategischen Gesamtausrichtung der LEG passen.

Die wirtschaftliche Stärke sowie eine damit einhergehende positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sind die maßgeblichen Externalitäten, welche die Attraktivität von Immobilienmärkten beeinflussen. Diese Faktoren unterscheiden sich innerhalb der Märkte, in denen die LEG aktiv ist, teilweise erheblich. Während in den vergangenen Jahren insbesondere in den Ballungszentren mit hoher wirtschaftlicher Attraktivität ein Zuzug von Einwohnern und somit eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum zu beobachten war, besteht hier mittlerweile ein erhöhtes Risiko einer sich zukünftig abflachenden Preisentwicklung, sodass die Steigerungsraten der Vergangenheit nicht mehr erreicht werden könnten. Ursächlich hierfür kann das Erreichen der finanziellen Belastbarkeitsgrenze von Wohnungssuchenden sein, sodass weitere Preiserhöhungen auf Seiten der Wohnungsanbieter keine Nachfrage mehr finden. Hieraus können Verschiebungseffekte entstehen, die zunächst die Nachbarstädte der besonders gefragten Ballungszentren betreffen und schließlich bei fortschreitender Dynamik auch periphere Lagen und strukturschwächere Landkreise. Durch ihre breite Marktpräsenz kann die LEG davon profitieren, sobald preisliche Nachholeffekte an diesen Märkten einsetzen.

Die LEG bedient sich bei der Beurteilung der zukünftigen Chancen und Risiken in der Marktentwicklung zahlreicher interner und externer Datenquellen. Neben den Veröffentlichungen der Statistikämter werden zahlreiche Marktberichte unter anderem von staatlichen Quellen, Immobiliendienstleistern, Maklern, Verbänden und Banken ausgewertet. Für die Auswertung der internen Daten verfügt die LEG über ein umfangreiches Konzern-Data-Warehouse, aus welchem alle relevanten Informationen hervorgehen, die aus der operativen Entwicklung des eigenen Bestands Rückschlüsse auf die Chancen und Risiken der jeweiligen Standorte ermöglichen. Im Jahr 2018 konnte die positive Entwicklung des Gesamtmarktes sich erneut fortsetzen, die Nachfrage nach Wohnraum ist nach Ansicht der LEG stabil auf hohem Niveau.

In der Zeit nach 2015 wurde die Nachfrage nach Wohnraum im Vergleich zu den Vorjahren stark durch die Zuwanderung im Rahmen der Flüchtlingsströme beeinflusst. Dies gilt insbesondere, da mittlerweile sukzessive Migranten von den Erstaufnahmeeinrichtungen in reguläre Mietwohnungen umziehen. Ob und mit welchen Auswirkungen auf

den Wohnungsmarkt die erhöhte Nachfrage dauerhaft anhalten wird, ist nach wie vor nicht klar abzusehen. Unter anderem derzeit noch zur Diskussion stehende innenpolitische Entscheidungen hinsichtlich Bleiberechten und Familiennachzug sowie die weiteren Entwicklungen in den Krisenregionen, aus denen die höchste Emigration stattfindet, haben ex ante schwer zu prognostizierende Einflüsse. Sofern keine stark zunehmende Rückführung in die Herkunftsländer in Kombination mit dauerhaft verringerter Zuwanderung nach Deutschland eintritt, ist mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere im preisgünstigen Marktsegment zu rechnen.

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

Risiken im Hinblick auf die Wertermittlung des Immobilienvermögens

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

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

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

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

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

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

Risikokategorisierung

Die LEG ordnet die identifizierten Risiken in der Risikoberichterstattung nach den im Folgenden dargestellten Risikokategorien ein. Die Tabelle zeigt sämtliche relevanten Risikokategorien. Als besonders relevant sind Risiken zu betrachten, die zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2018 in den „roten“ Bewertungsbereich eingruppiert wurden. Handelt es sich hierbei um rückstellungsrelevante Sachverhalte mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „sehr wahrscheinlich“, so wurde zum 31. Dezember eine Rückstellung gebildet.

Die Risikosituation ist, bis auf wenige Ausnahmen, gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Neu aufgenommen wurden im Wesentlichen Risiken mit sehr geringer Eintrittswahrscheinlichkeit. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Themen:

Bei den Immobilienrisiken (kaufmännische Bewirtschaftung) ist ein Risiko mit sehr wahrscheinlicher Eintrittswahrscheinlichkeit hinzugekommen (Durchsetzung der Mieterhöhung nach Modernisierung). Im Bereich der Finanzrisiken ist das Prolongationsrisiko hinzugekommen,

welches aufgrund der sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch einen eher theoretischen Charakter aufweist. In der Kategorie Steuerrisiken wurde die politische Diskussion bezüglich der Grundsteuerreform integriert. Innerhalb der rechtlichen Risiken wurde die neue DSGVO berücksichtigt. Auch hierbei handelt es sich, aufgrund der sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit, eher um ein theoretisches Risiko. Der im Vorjahr ausgewiesene Rechtsstreit wurde zwischenzeitlich mit einem Vergleich abgeschlossen.

Ergänzend zu der tabellarischen Darstellung werden unabhängig von den Bewertungshöhen die bestehenden Risikohauptkategorien unseres Geschäftsmodells, aufbauend auf der Risikoinventur vom 31. Dezember 2018, nachstehend näher erläutert.

T33

Risikokategorien

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

Allgemeine Unternehmensrisiken

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

Mit Auslaufen der Sozialcharta am 29. August 2018 und der Bestätigung der damaligen Verkäufer, dass die Verpflichtungen der Sozialcharta während deren Laufzeit bis 29. August 2018 eingehalten wurden, ist das Risiko aus LEG-Sicht nunmehr nicht mehr existent. Sowohl in den Vorjahren als auch für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 29. August 2018 wurde der LEG von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die vollumfängliche Einhaltung der Sozialcharta bescheinigt.

Die damaligen Verkäufer haben gegen diese vorgelegten Berichte über die Einhaltung der Sozialcharta keine Einwendungen geltend gemacht. Sollte es wider Erwarten dennoch zur Nichteinhaltung von Schutzvorschriften gekommen sein, können gemäß Sozialcharta vorliegende Verstöße innerhalb von sechs Monaten nach Kenntniserlangung vollständig geheilt werden. Bis zum 29. August 2018 war die vollumfängliche Einhaltung der strafbewehrten Sozialcharta-Schutzbestimmungen für die LEG verpflichtend. Unter die Sozialcharta-Schutzbestimmungen subsumierten sich Regelungen zum Mieter- und Arbeitnehmerschutz sowie zu wirtschaftlichen Restriktionen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen.

Im Tagesgeschäft der LEG waren bis zum 29. August 2018 somit zahlreiche Vorgänge von den Schutzbestimmungen der Sozialcharta tangiert. Die Vermeidung von Verstößen gegen die Sozialcharta wurde stets mit hoher Sensibilität und Priorität in der LEG-Gruppe behandelt und hat Einfluss in alle betroffenen Prozesse der Organisation gefunden, um sowohl die Zahlung von Vertragsstrafen sowie einen damit einhergehenden Reputationsverlust der LEG auf dem Wohnungsmarkt zu vermeiden.

Rückblickend betrachtet hat sich das implementierte System zur verlässlichen Vermeidung von Sozialchartaverstößen, welches kontinuierlich überprüft und fortgeschrieben wurde, nachweislich bewährt. Das System beinhaltet sowohl ein Qualitätssicherungskonzept als auch die intensive Prüfung sämtlicher Maßnahmen und Handlungen bezüglich der Sozialcharta-Schutzbestimmungen durch einen Wirtschaftsprüfer.

Aufgrund der wesentlichen Bedeutung der Einhaltung der Sozialcharta für die LEG-Gruppe war die Sozialcharta selbstverständlich Bestandteil des LEG-Risikomanagementsystems. Nach Vorlage der Bescheinigung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die vollumfängliche Einhaltung der Sozialcharta für 2017 und den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 29. August 2018 sowie der positiven Rückmeldung der damaligen Verkäufer auch zum letzten Sozialchartabericht 2018 (1. Januar bis 29. August 2018) ist das Risiko kein Bestandteil des LEG-Risikomanagementsystems mehr.

Compliance-Risiken

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

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

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

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

Immobilienrisiken

Modernisierungs-/Instandhaltungsrisiken

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

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

Insbesondere das Jahr 2018 war jedoch geprägt von unvorhersehbaren, da zuvor nicht mit den entsprechenden Interessensverbänden besprochenen und auch im Koalitionsvertrag nicht vorgesehenen, Gesetzesänderungen zulasten der Immobilieneigentümer. Somit können auch in der Zukunft weitere, derzeit nicht erkennbare Risiken aus den politischen Prozessen heraus entstehen. Intensivierter Kontakt zu politischen Mandatsträgern kann hier begrenzt risikomindernd wirken bzw. soll zumindest die Vorhersehbarkeit und Berechenbarkeit von politischen Entscheidungen erhöhen. Die im Jahr 2018 vorgenommenen Gesetzesänderungen wirken sich auf die Rentabilität der Modernisierungsmaßnahmen aus, die gegenüber den Mietern nach dem 1. Januar 2019 ausgesprochen werden. Die geringere maximal erzielbare Rendite wirkt sich bislang jedoch nicht signifikant auf die wirtschaftlichen Ziele und Modernisierungsplanungen der LEG aus, da nur in einer überschaubaren Fallzahl eine Umlage der Modernisierungskosten oberhalb der neuen Maximalgrenze überhaupt in der Wirtschaftsplanung enthalten war.

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

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

Bewirtschaftung

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

Risiken in der technischen Bewirtschaftung resultieren zum einen aus der Qualität bzw. Bauart der Immobilien. Bestimmte Baujahre und Bautypen können spezifische, alters- und konstruktionstypische Mängel aufweisen, die einen erhöhten Instandhaltungsaufwand erforderlich machen. Speziell bei neuen Ankäufen besteht trotz intensiver technischer Due Diligence im Ankaufprozess ein erhöhtes Risiko, dass Defizite erst im Zeitverlauf erkannt werden und notwendige Sofortmaßnahmen nach sich ziehen. Darüber hinaus können sich aus den Ankäufen verpflichtend zu übernehmende Vertragsverhältnisse ergeben, welche im Vergleich zu originär von der LEG geschlossenen Verträgen schlechtere Preis-Leistungs-Verhältnisse aufweisen. Grundsätzlich können bereits abgeschlossene Verträge zur technischen Instandhaltung sich im Zeitverlauf als nicht mehr marktüblich erweisen und somit im Vergleich zu schlechteren Preis-Leistungs-Verhältnissen führen. Zwingend zu

beachtende Auflagen zu Brandschutz und Verkehrssicherheit der Immobilien sowie sonstige Auflagen aus dem Bauordnungsrecht sind weitere Risiken in der technischen Bewirtschaftung, die erhöhten Personal- (im Falle besonderer Gefährdungslagen) sowie Instandhaltungsaufwand für die etwaige Beseitigung von Defiziten nach sich ziehen können. Um Risiken in der technischen Bewirtschaftung entgegenzuwirken bzw. diese zu minimieren, wird die LEG weiterhin verstärkt auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen, die Optimierung von Prozessen sowie ein integriertes Dienstleistungsmanagement hinwirken.

Risiken in der kaufmännischen Bewirtschaftung resultieren unter anderem aus der Nichtumsetzbarkeit von geplanten Mietanpassungen. Insbesondere Mietanpassungen nach Modernisierungen werden in der Öffentlichkeit, in Einzelfällen, infrage gestellt und treffen bei den Mietern auf Widerstand. Im Falle von Ankäufen von Beständen, bei denen Modernisierungsmaßnahmen noch vom Alteigentümer durchgeführt wurden, besteht das Risiko, dass die ausgesprochenen Mieterhöhungen nicht den Standards der LEG entsprechen und es somit trotz sorgfältiger Due Diligence nicht ausgeschlossen werden kann, dass es zu vermehrten Rechtsstreitigkeiten mit den entsprechenden Risiken bzgl. Mietminderungsansprüchen kommt.

Risiken aus dem Portfolio

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

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

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

Mietausfallrisiken

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

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

Akquisitionsrisiken

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

Der mögliche Erwerb neuer Bestände wird permanent durch strukturierte Akquisitionstätigkeiten bei der LEG geprüft. Zur Einschätzung der Risiken und Potenziale werden interne und externe Experten eingebunden. Auf diese Weise werden hochwertige Einschätzungen zu der Qualität der Bestände sowie Maßnahmen zur Bestandsoptimierung erarbeitet und deren (Mietpreis-)Entwicklung ermöglicht. Darüber hinaus werden Rahmenparameter wie benötigte Personalressourcen und Möglichkeiten der Refinanzierung ermittelt.

Neben Fehleinschätzungen der Ankaufparameter besteht das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufaktivitäten Kenntnis von Informationen zu erlangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der Bestände aufweisen. Eine Absicherung dieser Risiken erfolgt weitestgehend über Garantien oder Kenntniserklärungen des Verkäufers in den Kaufverträgen, hinter denen entsprechend bonitätsstarke Garantiegeber stehen oder zu denen vereinzelt Geldbeträge auf Notaranderkonten hinterlegt wurden. Grundsätzlich sind diese Garantien jedoch mit Mindesteintrittsschwellen von Wertgrenzen sowie einem Maximalgesamtschadensbetrag versehen. In Einzelfällen werden prüfungsrelevante Sachverhalte einer zusätzlichen Prüfung unterzogen, um etwaige Risiken zu ermitteln, da der Verkäufer weder bonitätsstark noch gewillt ist, entsprechende Erklärungen abzugeben. Zusätzlich besteht die Chance, dass sich die angekauften Bestände in Bezug auf Mietpreise, Qualität und Vermietungsquote durch umfangreiches Mieten- und Quartiersmanagement der LEG besser entwickeln als erwartet.

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

Vertriebsrisiken

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

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

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

Finanzrisiken

Prolongationsrisiko

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

Das Prolongationsrisiko beschreibt das Risiko, dass Finanzierungen bei Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen verlängert werden können und eine Rückführung der Finanzierung erfolgen muss. Aufgrund der auf Langfristigkeit angelegten Finanzierungsstruktur und der zeitlichen Diversifikation der Fälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum ist dieses Risiko für die LEG-Gruppe begrenzt. Das Prolongationsrisiko ist durch das aktuell unverändert gute Umfeld im Finanzierungsmarkt zudem sehr gering ausgeprägt.

Das Prolongationsrisiko hat sich aufgrund vorzeitiger Refinanzierungen im Jahr 2018 insgesamt für die Folgejahre verringert. Die nächsten langfristigen Anschlussfinanzierungen mit einem Volumen von über 100 Mio. Euro stehen im Geschäftsjahr 2021 an. Im selben Jahr endet zudem die Laufzeit der Wandelanleihe über 300 Mio. Euro. Aufgrund der bisherigen Entwicklung der LEG-Aktie gehen wir nach heutigem Stand davon aus, dass die Wandelanleihegläubiger die Option zur Wandlung in Aktien und keine Rückzahlung wählen werden.

Zur Deckung von kurzfristigen Finanzierungsbedarfen nutzt die LEG zeitweise Commercial Papers. Im derzeitigen Kapitalmarktumfeld ist das Risiko, dass Commercial Papers im Markt nicht platziert oder rolliert werden können, als niedrig einzustufen. Darüber hinaus verfügt die LEG über ausreichende liquide Mittel und Kreditlinien, um Refinanzierungsrisiken zu minimieren.

Nichteinhaltung von Financial Covenants

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

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

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

Stabilität der Bankpartner (Bankenmarkt)

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

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

Insbesondere aus Vertragsbeziehungen, aus denen Leistungsansprüche der LEG resultieren, zum Beispiel derivativen Zinssicherungsgeschäften, kann der Ausfall des Finanzierungspartners wirtschaftlich negative Auswirkungen zur Folge haben. Die internen Richtlinien für die Abschlüsse von Zinssicherungsgeschäften stellen daher entsprechende Mindestanforderungen hinsichtlich der Bonität des Geschäftspartners.

Liquiditätsrisiko

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

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

Zinsänderungen

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

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

Verschuldungsrisiko

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

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

Rechnungswesen

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

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

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

Steuerrisiken

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

Steuern und Abgaben

Steuerliche Risiken können sich aus Betriebsprüfungen ergeben und bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. Zurzeit werden die Jahre 2009 bis 2012 für die LEG-Gruppe geprüft, die Betriebsprüfung für die Jahre 2013 bis 2016 wurde bereits eröffnet.

Die steuerlichen Regelungen zur sog. Zinsschranke finden auch auf die LEG Anwendung. Danach sind im Grundsatz Netto-Zinsaufwendungen (d. h. nach Abzug von Zinserträgen) bis zur Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDA steuerlich abzugsfähig. Ein höherer Zinsabzug ist unter anderem dann zulässig, wenn die Eigenkapitalquote des Konzerns die Eigenkapitalquote des einzelnen Betriebs nicht wesentlich übersteigt (sog. Escape-Klausel). Die LEG-Gruppe hat in der Vergangenheit von der Escape-Klausel Gebrauch gemacht.

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

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

Aufgrund der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts ist eine grundlegende Grundsteuerreform geplant. Die diskutierten Vorschläge hätten Auswirkungen auf die gesamte Immobilienbranche, entsprechende Gesetzentwürfe liegen aber noch nicht vor.

Personalrisiken

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

Dem Personalmanagement werden, durch nicht umkehrbare Megatrends wie zum Beispiel den demografischen und technologischen Wandel sowie den Wertewandel in den jüngeren Generationen, große strategische Aufgaben gestellt. Die LEG wird diesen Herausforderungen vor allem durch eine lebensphasenorientierte Personalentwicklung und mit an den Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Mitarbeiter ausgerichteten Maßnahmen und Aktionen begegnen, die auf das Employer Branding der LEG und auf die Work-Life-Harmony der Beschäftigten einzahlen. Mit einem innovativen Instrumentarium des Personalmanagements stellt die LEG ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit als Arbeitgeber nachhaltig sicher und entwickelt diese ständig weiter. Im Jahr 2018 stellte die LEG die Weichen, um das begehrte Siegel „Beruf & Familie“ zu erlangen. Weiterhin haben wir die Vorbereitungen zur Einführung einer Flexibilisierung der Arbeitszeit abgeschlossen.

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

Rechtliche Risiken

Haftungs-/Versicherungsrisiken

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

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

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

Darüber hinaus werden gesetzlich vorgeschriebene Insider-Verzeichnisse geführt und die darauf verzeichneten Personen sowie Personen, bei denen eine Berührung mit Insiderinformationen – sobald sie vorliegen – wahrscheinlich ist, besonders belehrt. Weiterhin ist ein Ad-hoc-Ausschuss eingerichtet, der zum einen mittels eigens dafür angelegter Gruppen-E-Mail-Adresse und entsprechender Telefonverzeichnisse ständig erreichbar ist, um kurzfristige Entwicklungen zu diskutieren, und sich zum anderen regelmäßig trifft, um Projektthemen und andere grundsätzliche, die Ad-hoc-Pflicht der LEG

betreffende Themen zu besprechen. Schließlich sind technische Maßnahmen eingeleitet, um die technische Veröffentlichung von Ad-hoc-Meldungen jederzeit zu gewährleisten. Daraus resultiert, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft wird. Letztlich hat sich die LEG-Gruppe mit einer Basisversicherung gegen etwaige wertpapierhandelsrechtliche Ansprüche abgesichert.

Vertragsrisiken

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

Risiken im Hinblick auf Gewährleistung und Rechtsstreitigkeiten ergeben sich insbesondere aus An- und Verkaufsprojekten und den zugrunde liegenden Vertragswerken. Hierfür wurden ausreichende Rückstellungen in den vergangenen Jahren gebildet.

Rechtsstreit

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

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

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

Ansprüche gegen die LEG werden aus verschiedenen Gründen geltend gemacht; die volumenmäßig umfangreichsten Sachverhalte resultieren aus in der Vergangenheit erfolgten Verkäufen von Objekten bzw. Gesellschaftsanteilen sowie im Zusammenhang mit bestimmungsgemäßer Nutzung von Fördermitteln. Das im Vorjahr ausgewiesene Risiko, bezüglich der Rückforderung von Fördermitteln, existiert aufgrund eines Vergleichs nicht mehr.

Sonstige rechtliche Risiken, Gesetzesänderungen und Datenschutz

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

Allgemeine rechtliche Risiken sowie sich bei Materialisierung des Risikos ergebende Nachteile für die LEG können insbesondere entstehen, wenn rechtliche Vorgaben nicht oder nicht ausreichend beachtet werden. Zudem können Risiken entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich die Auslegung bestehender Gesetze oder Verordnungen ändert. So können beispielsweise in Bezug auf die technische Ausstattung der Gebäude oder die Gestaltung der Mietverträge Risiken für die Wohnimmobilien der LEG entstehen. Beispiele für neue rechtliche Entwicklungen und Vorgaben sind die Gesetzgebung zur sogenannten Mietpreisbremse oder die Vorgaben der neuen EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die LEG beobachtet diese Entwicklungen durch entsprechend spezialisierte Mitarbeiter, um Risiken rechtzeitig zu erkennen und damit potenzielle Bußgelder und Schadensersatzansprüche auszuschließen. Sollten Risiken auftreten, mindert die LEG deren Auswirkungen durch geeignete organisatorische Maßnahmen, wie beispielsweise die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen oder die Anpassung von Verträgen und Prozessen. Soweit erforderlich, werden entsprechende Rückstellungen gebildet bzw. Wertberichtigungen vorgenommen.

Informations- und Kommunikationsrisiken

Risiken der Informationstechnologie

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

Die LEG Immobilien AG nutzt konzernübergreifend SAP/BlueEagle als ERP-System. Zudem sind weitere integrierte Spezialanwendungen für wettbewerbsrelevante Geschäftsprozesse im Einsatz. Soweit die Systeme inhouse betrieben werden, sind entsprechende Redundanzen verfügbar. Cloud-basierte Komponenten sind über Serviceverträge mit den jeweiligen Dienstleistern abgesichert. Die gesamte IT-Infrastruktur wird über in der Industrie übliche Sicherheitsverfahren aktuell gehalten. Die Wirksamkeit der Maßnahmen zur IT-Sicherheit wird durch regelmäßige Penetration-Tests überprüft. Die Anwender werden hinsichtlich IT-Sicherheit und Datenschutz laufend sensibilisiert.

Projektgeschäftsrisiken

Kaufmännische/Technische Projektgeschäftsrisiken

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

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

Risiken aus dem Halten einer Beteiligung an einem Biomasse-Heizkraftwerk

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

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

Sonstige Projektgeschäftsrisiken

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

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

Chancenberichterstattung

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

Mit rund 134.000 Wohneinheiten zum 31. Dezember 2018 zählt die LEG Immobilien AG zu den führenden Bestandshaltern und börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland. Der regionale Schwerpunkt liegt auf der Metropolregion Nordrhein-Westfalen. Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, welches auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet ist, verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Die Wachstumsstrategie der LEG zielt auf das nachhaltige Wachstum des bestehenden Portfolios, auf den selektiven Ausbau mieternaher Dienstleistungen sowie auf wertsteigernde Akquisitionen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst, was aufgrund der aktuell hohen Zuwanderungszahlen überwiegend in Ballungsgebieten verstärkt wird.

Ein wesentlicher Wachstumstreiber ist die Ausschöpfung von Skaleneffekten durch selektives, externes Wachstum. Seit dem Börsengang wurden insgesamt etwa 49.700 Wohneinheiten beurkundet, die größtenteils zwischenzeitlich in den Bestand der LEG übergegangen sind. Davon entfallen ca. 3.960 Wohneinheiten auf die Zukäufe im Jahr 2018. Weitere Ankäufe sind geplant. Der regionale Schwerpunkt liegt auf den bestehenden Kernmärkten mit den höchsten Synergiepotenzialen und wird an deren geografischen Rändern im Sinne der Bewirtschaftungsplattform der LEG ausgeweitet.

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

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

Prognosebericht

Die LEG-Gruppe konnte die wichtigsten Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2018 gesetzt hatte, erreichen. Nachfolgend werden die Werte, die bei den wesentlichen Steuerungsgrößen erzielt wurden, mit der Prognose aus dem Vorjahr verglichen.

Der FFO (Funds from Operations) ist der zentrale finanzielle Leistungsindikator in der Immobilienbranche. Als Zielwert für den FFO I des Geschäftsjahrs 2018 hatte die LEG im Vorjahr eine Bandbreite von 315 Mio. Euro bis 323 Mio. Euro definiert. Die LEG erreichte im Geschäftsjahr 2018 einen FFO in Höhe von 318,6 Mio. Euro und somit die Mitte der Prognosebandbreite.

Das Mietwachstum pro qm auf vergleichbarer Fläche, als weitere wichtige operative Kennzahl, lag mit 3,0 % zum Jahresende 2018 genau auf dem Niveau der prognostizierten Zielgröße von 3,0 %. Die bereits in 2017 kommunizierte Zielgröße für das Mietwachstum 2019 von etwa 3,5 % (like-for-like) wurde unterjährig leicht auf 3,0 % bis 3,2 % (like-for-like) nach unten angepasst. Die LEG sieht dämpfende Effekte aus verschärften regulatorischen Rahmenbedingungen sowie in der Knappheit von Handwerkern, die zu Zeitverschiebungen bei Modernisierungsmaßnahmen führen könnte. Hinsichtlich des Leerstands wurde für 2018 von einer weiteren leichten Senkung gegenüber 2017 ausgegangen. Zum Bilanzstichtag 2018 lag der Leerstand auf vergleichbarer Fläche bei 3,3 % und damit stabil auf dem Niveau des Vorjahresvergleichswerts von 3,3 %.

Im aktuellen Marktumfeld sieht die LEG die Chance, verstärkt wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. So wurde für das Geschäftsjahr 2018 ein Zielwert von rund 29 Euro pro qm für Instandhaltung und Portfolio-Modernisierung angestrebt. Diese Zielgröße wurde unterjährig mit einem Prognosewert von rund 30 Euro pro qm weitgehend bestätigt. Die tatsächlichen Investitionen lagen mit 29,4 Euro pro qm somit im Erwartungsbereich.

Wertsteigernde Akquisitionen sind ein wesentlicher Pfeiler der LEG-Wachstumsstrategie. In ihrer Kernregion NRW sieht LEG sich als Käuferin gut positioniert. Im Berichtsjahr, das wie das Vorjahr durch einen herausfordernden Transaktionsmarkt gekennzeichnet war, konnte die LEG in ihren Kernmärkten insgesamt rund 4.000 Wohneinheiten erwerben.

Die LEG setzt auf eine starke Bilanz als Grundlage für ihr Geschäftsmodell. Für die Höhe des Verschuldungsgrades (LTV) im Geschäftsjahr 2018 wurde eine Obergrenze von 45 % festgelegt. Mit einem LTV von 40,7 % zum Bilanzstichtag bewegt sich die LEG in ihrer Zielbandbreite von 40 bis 45 %.

Der Net Asset Value (NAV) wurde erwartungsgemäß positiv durch die Entwicklung der Mieten, aber auch durch eine weitere Ausweitung der Bewertungsmultiplikatoren beeinflusst. Die Preisdynamik im Markt führte somit zu einem zum Mietwachstum deutlich überproportionalen Wertanstieg des Immobilienportfolios. Der Pro-forma-NAV (exklusive Goodwill) pro Aktie konnte somit im Berichtsjahr um 15,4 % auf 93,40 Euro pro Aktie zulegen. Im Sinne einer weiteren Verbesserung der Transparenz werden dabei die Effekte, die sich aus einer möglichen Wandlung der Wandelanleihe 2014/2021 ergeben, in der Pro-forma Darstellung noch deutlicher kenntlich gemacht.

Ausblick 2019

Für 2019 gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute von einem moderaten Wirtschaftswachstums aus. Nach Einschätzung des Ifo-Instituts soll das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um +1,1 % in 2019 zulegen.

Die LEG sieht sich weiter gut aufgestellt, um von der günstigen Angebots-/Nachfragekonstellation bei preisgünstigem Wohnraum in Deutschland zu profitieren. Durch die anhaltende Nettozuwanderung dürfte die Nachfrage zusätzlich unterstützt werden. Für das Geschäftsjahr 2019 geht die LEG daher von weiter steigenden Mieteinnahmen aus, was durch Investitionen in den Bestand zusätzlich gefördert wird. In Kombination mit weiteren Effizienzsteigerungen wird erneut mit einem überproportionalen Ergebnisanstieg des FFO I und einem damit korrespondierenden Dividendenanstieg gerechnet.

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

FFO I

Die LEG erwartet für 2019 einen FFO I in der Bandbreite von 338 Mio. Euro bis 344 Mio. Euro. Für 2020 wird von einem weiteren Anstieg auf 356 Mio. Euro bis 364 Mio. Euro ausgegangen, was auch durch die erwarteten positiven Effekte aus einer mittelgroßen Akquisition in 2018 gefördert wird. Diese Spannen berücksichtigen noch keine zusätzlichen Effekte aus möglichen zukünftigen Akquisitionen.

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Mieten

Für 2019 geht die LEG von einem Mietwachstum von 3,0 % bis 3,2 % (like-for-like) aus. In 2020 erfolgt eine turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten, sodass für das Geschäftsjahr 2020 mit einer leichten Beschleunigung des Mietwachstums auf 3,2 % bis 3,4 % (like-for-like) gerechnet wird.

Leerstand

Nach einer stabilen Entwicklung in 2018 wird für 2019 mit einem leichten Rückgang der Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche gerechnet.

Instandhaltungen und Investitionen

Die Bewirtschaftungsstrategie der LEG ist unter Berücksichtigung einer hohen Kapitaleffizienz darauf ausgerichtet, die Qualität des Portfolios zu erhalten und gezielt die Chancen für wertsteigernde Investitionen zu nutzen. In 2019 sollen rund 30 bis 32 Euro pro qm für Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden, wobei der höhere Anteil weiterhin auf aktivierbare und wertschaffende Maßnahmen entfallen soll.

Akquisitionen

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

LTV

Zum Jahresende 2018 ist der LTV, vor allem aufgrund der Bewertungsgewinne, weiter auf 40,7 % gesunken. Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils wird angestrebt, dass sich der LTV in 2019 in einem Zielkorridor von 40 % bis maximal 45 % bewegt.

NAV

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

Dividende

Die LEG hat ihre Dividendenpolitik im Mai 2018 angepasst und plant nun, nachhaltig 70 % (zuvor 65 %) des FFO I als Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

Vergütungsbericht

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

Vorbemerkung

Herr Holger Hentschel ist zum 30. September 2018 aus dem Vorstand der LEG Immobilien AG ausgeschieden. Der mit Herrn Hentschel geschlossene Anstellungsvertrag sah eine Bestellung bis zum 31. Dezember 2019 vor. Der Aufsichtsrat und Herr Hentschel konnten einvernehmlich die vorzeitige Beendigung seiner Vorstandstätigkeit zum Ablauf des 30. September 2018 vereinbaren.

Herr Lars von Lackum wurde am 13. September 2018 mit Wirkung zum 1. Januar 2019 zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt und verantwortet das neu geschaffene Ressort Chief Digital Officer (CDO).

Vergütungssystem des Vorstands

Das Vergütungssystem berücksichtigt die gemeinsame und persönliche Leistung zur Sicherung eines nachhaltigen Unternehmenserfolges. Das Vergütungssystem ist leistungs- und erfolgsorientiert aufgebaut, wobei die Kriterien Langfristorientierung, Angemessenheit sowie Nachhaltigkeit von maßgeblicher Bedeutung sind.

Die Bezüge des Vorstands setzen sich im gesamten Geschäftsjahr 2018 aus einem fixen Vergütungsbestandteil (Grundvergütung), einem variablen Vergütungsanteil mit kurzfristiger Anreizfunktion (Short Term Incentive, STI) sowie einem variablen Vergütungsanteil mit mittel- bis langfristiger Anreizfunktion (Long Term Incentive, LTI) zusammen.

Die jeweiligen Zielwerte der einzelnen Vergütungsbestandteile stellen sich wie folgt dar:

T34

Vergütungsbestandteile

in T€	Thomas Hegel CEO	Eckhard Schultz CFO	Holger Hentschel COO
Grundvergütung	628	568	433
Einjährige variable Vergütung (STI)	374	359	288
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	449	419	345
Gesamtvergütung	1.451	1.346	1.066

Die für die Tätigkeit des jeweiligen Vorstandsmitglieds insgesamt gewährte Vergütung für ein Geschäftsjahr – einschließlich Grundvergütung, STI, LTI (zzgl. voller Ausschöpfung möglicher Anpassungen), Sonderzahlung für Akquisitionen und Nebenleistungen – beträgt maximal bei Thomas Hegel 3.055 Tsd. Euro, bei Eckhard Schultz 2.808 Tsd. Euro und bei Holger Hentschel 1.266 Tsd. Euro. Sollte die maximale Vergütung für ein Geschäftsjahr überschritten werden, wird der Auszahlungsbetrag der Tranchen des LTI des entsprechenden Geschäftsjahrs gekürzt.

Fixer Vergütungsbestandteil

Den Mitgliedern des Vorstands wird die Grundvergütung monatlich in zwölf gleichen Raten ausgezahlt (pro rata temporis). Im Fall der vorübergehenden Arbeitsunfähigkeit zahlt die LEG Immobilien AG die Vergütung in unveränderter Höhe bis zu einer ununterbrochenen Dauer von sechs Monaten.

Mit Änderung der Vorstandsstellungsverträge vom 17./18. Mai 2018 mit Wirkung zum 1. Januar 2018 wurde die Grundvergütung für Thomas Hegel von 520 Tsd. Euro p.a. auf 628 Tsd. Euro p.a. für Eckhard Schultz von 468 Tsd. Euro p.a. auf 568 Tsd. Euro p.a. und für Holger Hentschel von 350 Tsd. Euro p.a. auf 433 Tsd. Euro p.a. erhöht.

Zu der Grundvergütung erhält der Vorstand vertraglich festgelegte Nebenleistungen. Die Vorstandsmitglieder erhalten Regelbeiträge in Höhe von bis zu 50 % zur privaten Kranken- und Pflegeversicherung, jedoch maximal den Betrag, der sich ergäbe, wenn das Vorstandsmitglied gesetzlich krankenversichert wäre.

Soweit die Vorstandsmitglieder freiwillig in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert oder Mitglied eines an die Stelle der gesetzlichen Rentenversicherung tretenden berufsständischen Versorgungswerks sind, erhalten diese 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Diese sind auf eine jährliche Zahlung von 15 Tsd. Euro begrenzt.

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

Der geldwerte Vorteil, der durch die private Nutzung veranlasst wird, ist auf einen Gegenwert von 80 Tsd. Euro für Thomas Hegel und Eckhard Schultz sowie 30 Tsd. Euro für Holger Hentschel begrenzt. Lohn- und Einkommensteuer auf diese Leistungen sind vom jeweiligen Vorstandsmitglied zu tragen. Zudem werden den Vorstandsmitgliedern entstandene Auslagen und Reisekosten erstattet.

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

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

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive (STI))

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit Änderung der Vorstandsanstellungsverträge vom 17./18. Mai 2018 mit Wirkung zum 1. Januar 2018 wurde das STI-Programm bei einer Zielerreichung von 100 % für Thomas Hegel von 325 Tsd. Euro p.a. auf 374 Tsd. Euro p.a., für Eckhard Schultz von 312 Tsd. Euro p.a. auf 359 Tsd. Euro p.a., für Holger Hentschel von 250 Tsd. Euro p.a. auf 288 Tsd. Euro p.a. erhöht.

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

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

Der für das jeweilige Geschäftsjahr zu ermittelnde und ggf. anzupassende STI ist jedoch für Thomas Hegel auf 486 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 467 Tsd. Euro und für Holger Hentschel auf 374 Tsd. Euro begrenzt.

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

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long Term Incentive (LTI))

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

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

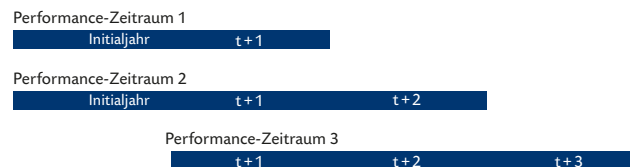
Der Ziel-LTI wird dabei in drei gleich große Tranchen auf die folgenden drei Performance-Zeiträume aufgeteilt:

- Performance-Zeitraum I: (ggf. anteiliges) Geschäftsjahr der Auslobung des LTI (relevantes Geschäftsjahr) bis zum Ende des ersten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahrs;
- Performance-Zeitraum II: relevantes Geschäftsjahr bis zum Ende des zweiten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahrs;
- Performance-Zeitraum III: Geschäftsjahr nach dem relevanten Geschäftsjahr bis zum Ende des dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahrs.

Grafisch aufbereitet verteilen sich die Performance-Zeiträume wie folgt:

G11

Performance-Zeiträume



Initialjahr = Relevantes Geschäftsjahr

Zur Feststellung des Grades der durchschnittlichen Zielerreichung für das Erfolgsziel „Total Shareholder Return“ ist der Total Shareholder Return bezogen auf den Performance-Zeitraum anhand objektiv ermittelter und öffentlich zugänglicher Werte zu ermitteln. Sollten für diesen Performance-Zeitraum keine objektiv ermittelten und öffentlich zugänglichen Werte verfügbar sein, so berechnet sich der Total Shareholder Return auf Grundlage der gewichteten amtlichen Feststellung des Aktienkurses der Gesellschaft im Durchschnitt der letzten 30 Handelstage vor dem Beginn des jeweiligen Performance-Zeitraums und seiner gewichteten amtlichen Feststellung an den letzten 30 Handelstagen des Performance-Zeitraums.

Zur Feststellung des Grades der Zielerreichung für das Erfolgsziel „Aktien-Performance gegenüber Index“ ist die Abweichung der Kursentwicklung der Aktie gegenüber der Entwicklung des EPRA Germany im jeweiligen Performance-Zeitraum in Prozent ausschlaggebend. Zu diesem Zweck wird bezogen auf den jeweiligen Performance-Zeitraum zunächst der Wert für die Entwicklung des EPRA Germany zwischen seiner amtlichen Festlegung am letzten Handelstag vor dem Beginn des jeweiligen Performance-Zeitraums und seiner amtlichen Feststellung am letzten Handelstag des Performance-Zeitraums in Prozent („EPRA Germany-Performance“) ermittelt (Vergleichswert).

Die Aktien-Performance ergibt sich aus der durchschnittlichen Entwicklung der Aktie im Performance-Zeitraum. Zur Feststellung des Ausgangswertes wird der Durchschnitt des gewichteten amtlich festgestellten Aktienkurses der Gesellschaft jeweils für die letzten zehn Handelstage aller Kalenderquartale im Geschäftsjahr vor dem Beginn des Performance-Zeitraums gebildet. Der Ausgangswert wird mit dem Endwert verglichen. Zur Feststellung des Endwertes wird der Durchschnitt des gewichteten amtlich festgestellten Aktienkurses der Gesellschaft jeweils für die letzten zehn Handelstage aller Kalenderquartale im letzten Geschäftsjahr des Performance-Zeitraums gebildet.

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

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

Der anhand der festgelegten Ziele erreichte LTI konnte bislang um bis zu 30 % – nach Ermessen des Aufsichtsrats (diskretionäre Entscheidung) – erhöht oder reduziert werden. Mit Aufsichtsratsbeschluss vom 27. September 2018 wurde beschlossen, dass zukünftig keine Ermessensentscheidung hinsichtlich der Ermittlung des unter dem jeweiligen LTI auszahlenden Betrags vorgenommen wird. Bereits getroffene Ermessensentscheidungen für noch nicht ausgezahlte LTI-Tranchen bleiben bestehen und werden bei der Auszahlung berücksichtigt.

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

Mit Änderung der Vorstandsansstellungsverträge vom 17./18. Mai 2018 mit Wirkung zum 1. Januar 2018 wurde das jährliche LTI-Programm bei einer Zielerreichung von 100 % für Thomas Hegel von 390 Tsd. Euro auf 449 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz von 364 Tsd. Euro auf 419 Tsd. Euro, Holger Hentschel von 300 Tsd. Euro auf 345 Tsd. Euro erhöht.

Der nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelte und ggf. angepasste LTI ist für Thomas Hegel auf 195 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 182 Tsd. Euro und für Holger Hentschel auf 150 Tsd. Euro begrenzt. Der Gesamtbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI ist für Thomas Hegel auf 539 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 503 Tsd. Euro und für Holger Hentschel auf 414 Tsd. Euro begrenzt.

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

Zu Beginn eines jeden relevanten Geschäftsjahrs schließen Aufsichtsrat und das jeweilige Vorstandsmitglied eine LTI-Zielvereinbarung ab, die die Vorgaben für die zwei Erfolgsziele für jede Tranche bezogen auf den jeweiligen Performance-Zeitraum enthält. Kommt eine Einigung insoweit nicht zustande, werden diese Bestandteile durch den Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festgesetzt (§ 315 BGB), wobei sich das Ermessen an den Zielen des Vorjahrs zu orientieren hat.

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

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

T35

Zielkorridore LTI

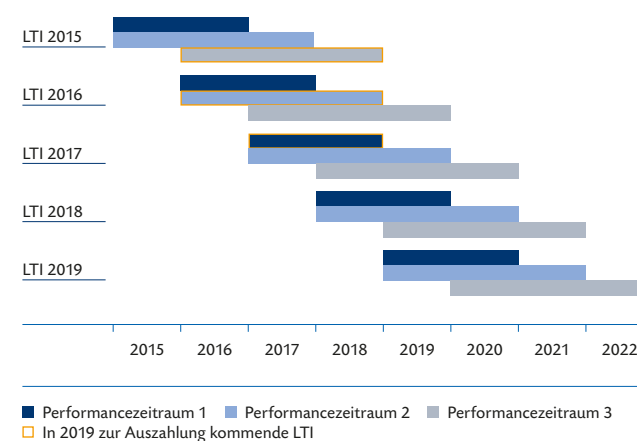
in %	Zielerreichungsgrad		
	80	100	120 (Maximum)
Total Shareholder Return Ø p.a.	5,6	7,0	8,4
Performance against EPRA	90	100	110

Mit Aufsichtsratsbeschluss vom 29. November 2018 wurde das LTI Programm 2019 gewährt (Grant Date).

Insgesamt sind noch die folgenden LTI-Programme ausstehend oder sind 2019 auszuzahlen:

G12

Performance-Zeiträume LTI



In 2019 zur Auszahlung kommende LTI**LTI 2015/ Performance-Zeitraum 3:**

Für den in 2019 zur Auszahlung kommenden Performance-Zeitraum 3 des in 2015 gewährten LTIs sind hinsichtlich der Erfolgsgröße Total Shareholder Return folgende Werte erzielt worden:

T36**LTI 2015/Performance-Zeitraum 3**

in %	2016	2017	2018
Total Shareholder Return p.a.	-0,66	32,82	9,90
Total Shareholder Return Performance-zeitraum 3 Ø p.a	14,02		

Der durchschnittliche Total Shareholder Return von 14,02 % p.a. lag somit über der Zielvorgabe von 7,0 % p.a., die für eine 100 %-ige Erfüllung dieses Teilziels erforderlich war.

Die Performance gegenüber dem EPRA-Index war in dem Betrachtungszeitraum von 2016 bis 2018 wie folgt:

T37**Performance against EPRA 3**

in %	
Performance against EPRA	111,10

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

LTI 2016/ Performance-Zeitraum 2:

Für den in 2019 zur Auszahlung kommenden Performance-Zeitraum 2 des in 2016 gewährten LTIs sind hinsichtlich der Erfolgsgröße Total Shareholder Return folgende Werte erzielt worden:

T38**LTI 2016/Performance-Zeitraum 2**

in %	2016	2017	2018
Total Shareholder Return p.a.	-0,66	32,82	9,90
Total Shareholder Return Performance-zeitraum 2 Ø p.a	14,02		

Der durchschnittliche Total Shareholder Return von 14,02 % p.a. lag somit über der Zielvorgabe von 7,0 % p.a., die für eine 100 %-ige Erfüllung dieses Teilziels erforderlich war.

Die Performance gegenüber dem EPRA-Index war in dem Betrachtungszeitraum von 2016 bis 2018 wie folgt:

T39**Performance against EPRA 2**

in %	
Performance against EPRA	111,10

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

LTI 2017/ Performancezeitraum 1:

Für den in 2019 zur Auszahlung kommenden Performance-Zeitraum 1 des in 2017 gewährten LTIs sind hinsichtlich der Erfolgsgröße Total Shareholder Return folgende Werte erzielt worden:

T40**LTI 2017/Performance-Zeitraum 1**

in %	2017	2018
Total Shareholder Return p.a.	32,82	9,90
Total Shareholder Return Performance-zeitraum 1 Ø p.a	21,36	

Der durchschnittliche Total Shareholder Return von 21,36 % p.a. lag somit über der Zielvorgabe von 7,0 % p.a., die für eine 100 %-ige Erfüllung dieses Teilziels erforderlich war.

Die Performance gegenüber dem EPRA-Index war in dem Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2018 wie folgt:

T41**Performance against EPRA 1**

in %	
Performance against EPRA	99,46

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

1. Teilziel Total Shareholder Return: 21,36 % TSR p.a. entspricht gemäß der Zielkonkretisierungen 120 % Zielerreichung
2. Teilziel Performance Against EPRA: 99,46 % entspricht gemäß der Zielkonkretisierungen 98,92 % Zielerreichung

Die gemittelte Zielerreichung beträgt, da beide Teilziele gleich gewichtet sind, somit $(120\% + 98,92\%)/2 = 109,46\%$. Ungeachtet der Übererfüllung der gemittelten Zielvorgaben bei Zusammenrechnung beider Tranchen ist das Ziel somit zu 100% erfüllt; eine Erhöhung des Ziel-LTI erfolgt ungeachtet der Übererfüllung nicht.

In 2019 noch nicht zur Auszahlung kommende LTI

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

Gesamtvergütung des Vorstands 2018

Die gewährten Zuwendungen gemäß DCGK an den Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 können der Tabelle > T42 entnommen werden.

Auf Basis der Einschätzung über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 2018 ein Personalaufwand für den LTI 2015 bis 2019 in Höhe von 1,7 Mio. Euro (2017: 1,4 Mio. Euro) nach IFRS

bzw. 0,7 Mio. Euro (2017: 1,4 Mio. Euro) nach HGB erfasst. Davon entfielen nach IFRS sowie HGB auf Thomas Hegel 0,4 Mio. Euro (2017: 0,5 Mio. Euro), sowie auf Eckhard Schultz 0,3 Mio. Euro (2017: 0,5 Mio. Euro). Auf Holger Hentschel entfielen nach IFRS 1,0 Mio. Euro (2017: 0,4 Mio. Euro) bzw. 21 Tsd. Euro (2017: 0,4 Mio. Euro) nach HGB.

T42

Gewährte Zuwendungen

in T€	Thomas Hegel CEO				Eckhard Schultz CFO				Holger Hentschel COO			
	2018	2018 min.	2018 max.	2017	2018	2018 min.	2018 max.	2017	2018 ¹	2018 min.	2018 max.	2017
Festvergütung	628	628	628	520	568	568	568	468	433	433	433	350
Nebenleistungen	49	49	49	45	23	23	23	22	20	20	20	20
Summe fixe Vergütungsbestandteile	677	677	677	565	591	591	591	490	453	453	453	370
Einjährige variable Vergütung (STI)	374	0	486	325	359	0	467	312	288	0	374	250
Summe mehrjährige variable Vergütung (LTI)	220	0	584	173	205	0	545	161	169	0	449	133
LTI 2014 (bis 2017)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LTI 2015 (bis 2018)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LTI 2016 (bis 2019)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LTI 2017 (bis 2020)	0	0	0	173	0	0	0	161	0	0	0	133
LTI 2018 (bis 2021)	220	0	584	0	205	0	545	0	169	0	449	0
Summe variable Vergütungsbestandteile	594	0	1.070	498	564	0	1.012	473	457	0	823	383
Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile	1.271	677	1.747	1.063	1.155	591	1.603	963	910	453	1.276	753
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	27	27	27	27 ²	18	18	18	18 ²
Gesamtvergütung	1.271	677	1.747	1.063	1.182	618	1.630	990	928	471	1.294	771

¹ bis zum Austrittsdatum 30.09.2018

² Vorjahreszahl wurde angepasst

Der Zufluss nach DCGK an die Vorstandsmitglieder stellt sich wie folgt dar:

T43

Zufluss

in T€	Thomas Hegel CEO		Eckhard Schultz CFO		Holger Hentschel COO	
	2018	2017	2018	2017	2018 ^{2,3}	2017
Festvergütung	628	520	568	468	325	350
Nebenleistungen	49	45	23	22	15	20
Summe fixe Vergütungsbestandteile	677	565	591	490	340	370
Einjährige variable Vergütung (STI) ¹	374	358	359	343	472	248
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	388	339	363	315	266	207
LTI 2013 (bis 2016)	0	100	0	93	0	50
LTI 2014 (bis 2017)	100	100	93	93	66	67
LTI 2015 (bis 2018)	142	139	133	129	92	90
LTI 2016 (bis 2019)	146	0	137	0	108	0
LTI 2017 (bis 2019)	0	0	0	0	0	0
LTI 2018 (bis 2020)	0	0	0	0	0	0
Summe variable Vergütungsbestandteile	762	697	722	658	738	455
Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile	1.439	1.262	1.313	1.148	1.078	825
Versorgungsaufwand	0	0	27	27 ³	13	18 ³
Gesamtvergütung	1.439	1.262	1.340	1.175	1.091	843

¹ Finaler Auszahlungsbetrag für das vergangene Geschäftsjahr sowie für Herrn Hentschel der anteilige Bonus 2019

² Austrittsdatum 30.09.2018

³ Vorjahreszahl wurde angepasst

Die Auszahlungen beinhalten einen diskretionären Faktor von (zeit-
anteilig) 1,15 für 2017.

Die Gesamtbezüge gemäß HGB des Vorstands 2018 ergeben sich wie folgt:

T44

Gesamtbezüge

in T€	Thomas Hegel CEO		Eckhard Schultz CFO		Holger Hentschel COO		Summe	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Festvergütung	628	520	568	468	325	350	1.521	1.338
Nebenleistungen	49	45	23	22	15	20	87	87
Summe fixe Vergütungsbestandteile	677	565	591	490	340	370	1.608	1.425
Einjährige variable Vergütung (STI)	393	325	377	312	184	250	954	887
Mehrfährige variable Vergütung (LTI) ^{1,2}	251	220	235	205	0	169	486	594
Summe variable Vergütungsbestandteile	644	545	612	517	184	419	1.440	1.481
Gesamtbezüge	1.321	1.110	1.202	1.007	524	789	3.047	2.906

¹ Beinhaltet LTI-Bezüge für 2019

² Vorjahreszahl wurde angepasst und beinhaltet nur LTI 2018

Zum 31. Dezember 2018 (31. Dezember 2017) war Thomas Hegel im Besitz von 54.602 (54.602) Aktien, Eckhard Schultz im Besitz von 50.938 (50.938) Aktien und Holger Hentschel bis zum Austrittsdatum 30. September 2018 im Besitz von 9.090 (9.090) Aktien der LEG Immobilien AG.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2018 keine Vorstüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Leistungen aus Anlass der Beendigung der Vorstandstätigkeit

Zum 30. September 2018 wurde das Vorstandsmandat von Holger Hentschel einvernehmlich beendet. Holger Hentschel erhält für die vorzeitige Beendigung des bis Ende Dezember 2019 laufenden Vorstandsstellungsvertrags eine Abfindungszahlung für die entgehende Fixvergütung in Höhe von 541 Tsd. Euro. Die Ansprüche aus Nebenleistungen werden mit 39 Tsd. Euro abgegolten. Die betriebliche

Altersversorgung wird bis 31. Dezember 2019 von der Gesellschaft übernommen. Der Versorgungsaufwand beträgt 12 Tsd. Euro. Der auf den Zeitraum Oktober 2018 bis Dezember 2019 entfallende STI wurde mit einer Zielerreichung von 100 % auf einen Betrag von 360 Tsd. Euro festgelegt. Das nicht mehr gewährte LTI-Programm 2019 wird auf Basis einer fiktiven Zielerreichungsquote von 100 % abgegolten, in Summe 319 Tsd. Euro. Kalkulatorisch wurden insoweit Tranchen, die in 2020 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 2,5 %, solche, die in 2021 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 5 %, diejenigen, die in 2022 zur Auszahlung gekommen wären, mit einem Abzug von 7,5 % und die in 2023 zur Auszahlung vorgesehene Tranche mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Die Anwartschaft auf Altersversorgung ist unverfallbar und kann mit Beginn des Renteneintritts ungekürzt in Anspruch genommen werden.

Leistungen für den Fall der regulären Beendigung der Tätigkeit

Betriebliche Altersvorsorge

Die LEG Immobilien AG hat die zugunsten des Vorstandsmitglieds Holger Hentschel bei der LEG Wohnen NRW GmbH bestehende Zusage auf betriebliche Altersversorgung (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BetrAVG) zum 1. Februar 2013 übernommen. Diese gewährt ein Ruhegehalt einschließlich einer Hinterbliebenenversorgung. Die Höhe der Leistungen richtet sich nach anrechenbarer Dienstzeit und den pensionsfähigen Bezügen. Die Altersrente wird mit Vollendung des 65. Lebensjahrs gewährt. Es wird auf ein ruhegehaltsfähiges Grundgehalt in Höhe von 92.676 Euro abgestellt. Die Rückstellung per 31. Dezember 2018 beträgt nach IFRS 229.016 Euro (2017: 337.941 Euro) bzw. nach HGB 156.312 Euro (2017: 197.898 Euro). Der erfasste Personalaufwand 2018 beträgt nach IFRS 10 Tsd. Euro (2017: 11 Tsd. Euro) bzw. nach HGB ergibt sich ein Ertrag in Höhe von 42 Tsd. Euro (2017: Aufwand 16 Tsd. Euro).

Eckhard Schultz hat eine unverfallbare Anwartschaft auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung (inklusive Berufsunfähigkeitsversicherung) über eine rückgedeckte Unterstützungskasse, die ebenfalls von der LEG Immobilien AG übernommen wurde. Es werden jährliche Beiträge in Höhe von 20.000 Euro brutto geleistet. Die Leistungen erfolgen im Jahr 2025 als Kapitalabfindung in Höhe von 420.017 Euro. Dazu kommen noch die Leistungen aus Überschussbeteiligung.

In 2013 beschloss der Aufsichtsrat, Eckhard Schultz und Holger Hentschel jeweils eine arbeitgeberfinanzierte Versorgungszusage über eine Unterstützungskasse im Wege einer beitragsorientierten Leistungszusage einzurichten. Die Zuzahlungen der LEG Immobilien AG sind auf maximal 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung begrenzt. Im Todesfall wird aus der Unterstützungskasse ein einmaliges Hinterbliebenenversorgungskapital an den jeweils Empfangsberechtigten gezahlt. Die Leistungen erfolgen zum Rentenbeginn von Eckhard Schultz im Jahr 2032 als beitragsfreie Monatsrente in Höhe von 1.736,17 Euro. Die Leistungen erfolgen zum Rentenbeginn von Holger Hentschel im Jahr 2033 als beitragsfreie Monatsrente in Höhe von 1.855,12 Euro.

Für Thomas Hegel und Eckhard Schultz sind zum 31. Dezember 2018 keine Rückstellungen gebildet worden.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Abfindungen

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

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

Change of Control

Im Falle eines Unternehmenskontrollwechsels haben die Vorstandsmitglieder das Recht, innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten ab dem Kontrollwechsel mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende ihr Amt als Mitglied des Vorstands aus wichtigem Grund niederzulegen und den Vorstands-Dienstvertrag zu kündigen (Sonderkündigungsrecht).

Die im Falle einer Ausübung des Sonderkündigungsrechts geltenden Abfindungsregelungen sehen vor, dass die Zahlung im Zusammenhang mit der Beendigung der Vorstandstätigkeit aufgrund eines Kontrollwechsels zwei Jahresvergütungen, jedoch beschränkt auf den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags, beträgt.

Sterbegeld

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

Vergütungssystem Aufsichtsrat

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

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

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

Gemäß Satzung der LEG Immobilien AG gilt nach § 8.10 a.F.: Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 50.000 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags. Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 15.000 Euro; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für jede Präsenz Sitzung des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses erhält jedes Mitglied zusätzlich ein Sitzungsgeld in Höhe von 2.000 Euro je Sitzung. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt. Die Vergütungen für den Aufsichtsrat sind fix und nicht erfolgsorientiert.

Auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2018 beschlossen, § 8.10 der Satzung der LEG Immobilien AG zum 1. Juli 2018 wie folgt neu zu fassen:

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 72.000 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das 2,5-Fache, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das 1,25-Fache dieses Betrags. Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 20.000 Euro; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt. Für die Teilnahme an einer Präsenzsitzung des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses erhält jedes Mitglied zusätzlich ein Sitzungsgeld in Höhe von 2.000 Euro je Sitzung.

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

Die Gesellschaft hatte unter anderem für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vermögenshaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) mit einer angemessenen Versicherungssumme mit Selbstbehalt abgeschlossen. Der Empfehlung des DCGK entsprechend sieht die

Vermögenshaftpflichtversicherung seit dem 1. Januar 2014 einen durch die Aufsichtsratsmitglieder selbst zu bezahlenden Selbstbehalt von 10% der Schadenssumme im Einzelfall, maximal jedoch dem 1,5-Fachen der festen jährlichen Aufsichtsratsvergütung für alle Schadensfälle in einem Jahr vor.

T45

Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen – Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2018 gewährt wurden oder gewährt werden

in €	Aufsichtsrat		Prüfungsausschuss		Präsidium		Nominierungsausschuss	Gesamt je Mitglied 2018 (netto)
	Vergütung	Sitzungsgeld	Vergütung	Sitzungsgeld	Vergütung	Sitzungsgeld		
Michael Zimmer	140.000 Vorsitzender	12.000			35.000 Vorsitzender	6.000	0 Vorsitzender	193.000
Stefan Jütte	82.500 Stellv. Vorsitzender	12.000	35.000 Vorsitzender	8.000	17.500 Stellv. Vorsitzender	6.000	0 Stellv. Vorsitzender	161.000
Dr. Johannes Ludewig	61.000 Mitglied	12.000			17.500	6.000	0	96.500
Dr. Jochen Scharpe	61.000 Mitglied	14.000	17.500 Stellv. Vorsitzender	8.000	0 Vertretungsmitglied	0	0	100.500
Natalie Hayday	61.000 Mitglied	12.000	17.500 Mitglied	8.000				98.500
Dr. Claus Nolting	61.000 Mitglied	14.000						75.000
Summe	466.500	76.000	70.000	24.000	70.000	18.000		724.500

Vergütungserhöhung gemäß HV-Beschluss vom 17.05.2018 anteilig ab Juli 2018 eingerechnet

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien AG betragen in 2018 0,7 Mio. Euro (2017: 0,6 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2018 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB

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

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

Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG haben die folgende Erklärung gemäß § 161 AktG im November 2018 verabschiedet:

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

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

Düsseldorf, im November 2018

Der Vorstand der LEG Immobilien AG
Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG“

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

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

Förderung sozialer Projekte vor Ort

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

LEG NRW Mieter-Stiftung

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

Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft

Die LEG Immobilien AG ist Mitglied des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. hat unter www.icg-institut.de einen „Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft“ (Stand Juli 2017, „ICGK“) veröffentlicht, der den DCGK um branchenspezifische Anmerkungen ergänzt. Aufsichtsrat und Vorstand der LEG Immobilien AG stimmen darin überein, dass – mit Ausnahme der Regelungen in der dortigen Ziffer 5.3.2i – auch die Empfehlungen des ICGK beachtet werden sollen.

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

Compliance

Die LEG Immobilien AG unterhält ein Compliance-Managementsystem, das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien insbesondere in den Bereichen Anti-Korruption, Wettbewerb, Steuern, Produkt, Datenschutz und Kapitalmarkt bündelt. Das Compliance-Managementsystem zielt darauf ab, Regelverstöße in den genannten Bereichen im Unternehmen vorzubeugen, diese aufzudecken und zu sanktionieren. Ein Hinweisesystem gibt Mitarbeitern und auch Dritten die Möglichkeit, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben. Zu der Darstellung des Compliance-Managementsystems wird auf den > **Risiko- und Chancenbericht** verwiesen.

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

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

Vorstand

Der Vorstand leitet die LEG Immobilien AG in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Die Geschäftsordnung für den Vorstand hat der Aufsichtsrat zuletzt am 5. Oktober 2018 angepasst. Sie sieht unter anderem vor, dass bestimmte Geschäfte besonderer Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats oder einer seiner Ausschüsse bedürfen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung,

der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern und überwacht und berät den Vorstand. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft diese ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat hat zuletzt in seiner ordentlichen Sitzung vom 25. März 2014 die Geschäftsordnung aktualisiert.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2018 über drei Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss und den Prüfungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden.

Präsidium des Aufsichtsrats

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

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

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

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

- Gewährung von Darlehen an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;
- Zustimmung zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG; sowie
- nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand sonst erforderliche Zustimmung zu Maßnahmen des Vorstands, sofern die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und ein Beschluss des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig gefasst werden kann.

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

Nominierungsausschuss

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

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung, hier insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie der Compliance. Der Prüfungsausschuss befasst sich zudem mit der

gemäß § 289b HGB zu erstellenden nichtfinanziellen Erklärung. Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) und die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung) vor. Der Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. So hat der Prüfungsausschuss in einer „White List“ eine begrenzte Anzahl von Nichtprüfungsleistungen freigegeben, die durch den Abschlussprüfer erbracht werden können. Sollte der Abschlussprüfer mit weiteren Aufgaben beauftragt werden, ist eine Freigabe des Prüfungsausschusses erforderlich. Zudem hat die Gesellschaft im Auftrag des Prüfungsausschusses einen Prozess etabliert, wonach sichergestellt wird, keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen an den derzeitigen Abschlussprüfer sowie an mögliche zukünftige Abschlussprüfer zu vergeben. Die Arbeit des Prüfungsausschusses folgt einer eigenen Geschäftsordnung, die zuletzt am 17. Juni 2016 geändert wurde.

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

Detaillierte Informationen zur Arbeit des Aufsichtsrats und der Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2018 sind im Abschnitt [> Bericht des Aufsichtsrats](#) zu finden.

Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen

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

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 8. März 2017, bezogen auf den sechsköpfigen Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG, vor dem Hintergrund der bestehenden Besetzung des Aufsichtsrats eine Quote von 16,6% (entspricht einer Frau im sechsköpfigen AR) beschlossen und den 31. Dezember 2021 als Frist zur Zielerreichung gesetzt.

Vorstand

In seiner Sitzung vom 8. März 2017 hat der Aufsichtsrat, insbesondere vor dem Hintergrund der erst im März 2015 erfolgten Verlängerung der Vorstandsbestellungen eine Quote für den Frauenanteil im Vorstand von 0,0% festgelegt. Der bestehende Status wurde damit festgeschrieben. Als Frist zur Erreichung dieses Ziels wurde der 31. Dezember 2021 festgelegt.

Führungsebenen unterhalb des Vorstands

Die LEG Immobilien AG selbst verfügt über keine Mitarbeiter, weshalb folglich auch keine Ziele für die nicht vorhandenen Mitarbeiter festgelegt werden können. In der Vorstandssitzung vom 6. März 2017 hat der Vorstand der LEG Immobilien AG jedoch freiwillig gruppenweite Ziele zur Besetzung von Führungspositionen mit Frauen festgelegt und sowohl für die erste wie auch für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 30% und eine Zielerreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2021 festgesetzt.

Diversitätskonzept des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung die nachfolgenden Ziele benannt, die unterschiedliche Diversitätsanforderungen beinhalten:

- Mit der Zusammensetzung des Aufsichtsrats soll das gesetzte Kompetenzprofil erfüllt werden: Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten Immobilienunternehmen mit Fokus auf Wohnimmobilien wahrzunehmen. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus die Bereiche Unternehmensleitung, Wohnungswirtschaft, Immobilientransaktionen, Banken- und Kapitalmarktfinanzierung, Finanzen sowie Verwaltung und Regulierung als spezielle Kompetenzfelder benannt, die von dem Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit erfüllt werden sollen.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllen.
- Mindestens 5 Mitglieder des Aufsichtsrats sollen unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 Satz 2 des DCGK sein.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen haben.
- Der Aufsichtsrat soll mit mindestens einer Frau besetzt sein.
- Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.
- Die Amtszeit eines Aufsichtsratsmitglieds soll in der Regel nicht länger als fünfzehn Jahre dauern.

Der Aufsichtsrat berücksichtigt bei der Entscheidung über seine Wahlvorschläge neben den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben insbesondere auch die vorstehenden Ziele und das Kompetenzprofil. Das Gleiche gilt für den Nominierungsausschuss, der den Aufsichtsrat bei der Suche nach geeigneten Kandidaten vorbereitend unterstützt. Mit der gegenwärtigen Besetzung werden sämtliche Ziele und damit eine ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats erreicht.

Diversitätskonzept des Vorstands

Für die Zusammensetzung des Vorstands bestehen die folgenden Zielsetzungen:

- Jedes Mitglied des Vorstands muss nicht nur über eine grundlegende eigene Qualifikation verfügen, sondern für das Unternehmen in seiner konkreten Situation und in Anbetracht künftiger Aufgaben geeignet sein.
- In der Geschäftsordnung des Vorstands ist festgelegt, dass die Mitglieder des Vorstands in der Regel nicht älter als 65 Jahre sein sollen.
- Die Mitglieder des Vorstands sollen sich in Hinblick auf ihre Kompetenz und Kenntnisse ergänzen. Dabei soll der Vorstand derart zusammengesetzt sein, dass er in seiner Gesamtheit nicht nur über unternehmerische und Führungskompetenz, sondern auch über Kompetenz im Immobilienmanagement und über umfassende Kenntnisse der regionalen Wohnungsmärkte verfügt.
- Zudem ist der Vorstand so zusammenzusetzen, dass Finanzmarktkenntnis sowie soziale Kompetenz, beispielsweise im Bereich des Sozial- und Quartiersmanagements, vorhanden ist.
- In seiner Sitzung vom 8. März 2017 hat der Aufsichtsrat eine Quote für den Frauenanteil im Vorstand von 0,0 % festgelegt.

Der Aufsichtsrat und sein Präsidium stellen sicher, dass die Besetzung des Vorstands unter angemessener Berücksichtigung der festgelegten Ziele erfolgt. Darüber hinaus finden auch die einschlägigen Gesetze sowie die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex Berücksichtigung. Mit der aktuellen Besetzung des Vorstands sind sämtliche Zielsetzungen erreicht.

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

Nichtfinanzielle Erklärung nach § 315b HGB i.V.m. § 289b HGB

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

Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

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

Das Genehmigte Kapital besteht in Höhe von 31.594.092,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 31.594.092,00 Euro.

Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht über 10 %

Zum 31. Dezember 2018 bestand keine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreitet.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen

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

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

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

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

Das Grundkapital ist um bis zu 31.594.092,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 31.594.092 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018). Die bedingte Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzungen für in 2014 oder in 2017 ausgegebene Wandlungsrechte oder zukünftig auszugebende Wandlungsrechte ausgeübt werden und durch entsprechende Nutzung des bedingten Kapitals bedient werden.

Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien AG hat am 17. Mai 2017 den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien, zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum 16. Mai 2022 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, bei denen, sofern nicht der Ausschluss des Andienungsrechtes zugelassen ist, der Gleichbehandlungsgrundsatz der Aktionäre (§ 52a AktG) ebenfalls zu wahren ist, oder mittels der Einräumung von Andienungsrechten.

Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb oder der Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

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

Erfolgt der Erwerb mittels Einräumung von Andienungsrechten, darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Durchschnitt der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Tag der Annahme der Verkaufsofferten bzw. dem Tag der Einräumung von Andienungsrechten um nicht mehr als 10 % über- und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

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

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

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

Die LEG Immobilien AG hat im April 2014 sowie im August 2017 Wandelschuldverschreibungen im Volumen von 300 bzw. 400 Mio. Euro ausgegeben. Nach den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen haben die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, im Fall eines Kontrollwechsels eine erhöhte Zahl von Aktien zu einem entsprechend angepassten Wandlungspreis zu erhalten, wenn die Wandlung innerhalb einer bestimmten Frist nach Kontrollwechsel ausgeübt wird. Bereits vor Eintritt des Kontrollwechsels können Inhaber der Wandelschuldverschreibung bei Veröffentlichung eines entsprechenden Übernahmeangebots die Wandelschuldverschreibungen aufschiebend bedingt auf den Kontrollwechsel zur Wandlung einreichen. Das Ausmaß der Anpassung des Wandlungspreises sinkt dabei während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibung und ist näher in den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen geregelt. Ein Kontrollwechsel nach diesen Bedingungen liegt vor, wenn eine Person oder gemeinsam handelnde Personen 30 % oder mehr Aktien an der LEG Immobilien AG hält oder wenn anderweitig Kontrolle über die Gesellschaft ausgeübt werden kann.

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

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

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern unter bestimmten Umständen Leistungen zugesagt worden, die den Anforderungen der Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch Einhaltung der dort vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Cap jeweils entsprechen.

Düsseldorf, den 6. März 2019

LEG Immobilien AG, Düsseldorf
Der Vorstand

THOMAS HEGEL
ECKHARD SCHULTZ
LARS VON LACKUM

KONZERNABSCHLUSS

4

- 89 Konzernbilanz**
- 90 Konzerngesamtergebnisrechnung**
- 91 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**
- 92 Konzernkapitalflussrechnung**
- 93 Anhang**
- 147 Aufstellung des Anteilsbesitzes**
- 149 Konzernanlagenspiegel/Anlage I**
- 151 Konzernrückstellungsspiegel/Anlage II**
- 152 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**
- 157 Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

Konzernbilanz

T46

Aktiva

in Mio. €	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Langfristige Vermögenswerte		10.884,9	9.633,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	10.709,0	9.460,7
Sachanlagen	E.2	62,5	63,4
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	E.3	85,3	85,4
Anteile an assoziierten Unternehmen		9,7	9,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.4	10,8	3,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	0,2	2,3
Aktive latente Steuern	E.13	7,4	8,7
Kurzfristige Vermögenswerte		289,0	349,1
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte		6,1	5,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	47,5	56,4
Forderungen aus Ertragsteuern		1,8	2,0
Flüssige Mittel	E.6	233,6	285,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	E.7	20,3	30,9
Summe Aktiva		11.194,2	10.013,0

Passiva

in Mio. €	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	E.8	4.783,9	4.112,4
Gezeichnetes Kapital		63,2	63,2
Kapitalrücklage		611,2	611,2
Kumulierte sonstige Rücklagen		4.083,2	3.413,0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		4.757,6	4.087,4
Nicht beherrschende Anteile		26,3	25,0
Langfristige Schulden		5.495,6	4.980,2
Pensionsrückstellungen	E.9	142,4	148,6
Sonstige Rückstellungen	E.10	4,5	9,4
Finanzschulden	E.11	4.113,3	3.821,4
Sonstige Schulden	E.12	134,8	145,6
Passive latente Steuern		1.100,6	855,2
Kurzfristige Schulden		914,7	920,4
Pensionsrückstellungen	E.9	6,9	7,0
Sonstige Rückstellungen	E.10	17,8	12,9
Steuerrückstellungen		0,2	0,2
Finanzschulden	E.11	484,8	478,2
Sonstige Schulden	E.12	396,0	413,6
Steuerschulden		9,0	8,5
Summe Passiva		11.194,2	10.013,0

Konzerngesamtergebnisrechnung

T47

in Mio. €	Anhang	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.2	418,6	399,4
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		766,9	795,8
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		-348,3	-396,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	-0,9	-1,4
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		29,5	66,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-29,5	-67,4
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-0,9	-0,5
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.4	800,9	1.036,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-1,6	-2,3
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien		1,6	0,2
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-0,8	-0,2
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		-2,4	-2,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	F.5	5,3	6,3
Erlöse aus sonstigen Leistungen		11,7	12,2
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		-6,4	-5,9
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	F.6	-44,8	-41,3
Andere Erträge		0,8	1,4
Operatives Ergebnis		1.178,3	1.398,9
Zinserträge		0,8	7,4
Zinsaufwendungen	F.7	-109,3	-152,3
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen		1,0	4,1
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		0,2	0,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	F.8	25,4	-138,2
Ergebnis vor Ertragsteuern		1.096,4	1.120,3
Ertragsteuern	F.9	-249,3	-275,5
Periodenergebnis		847,1	844,8

in Mio. €	Anhang	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)		11,2	19,4
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen		8,6	17,1
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		11,3	23,2
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		-2,7	-6,1
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen		2,6	2,3
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		3,6	3,6
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		-1,0	-1,3
Gesamtperiodenergebnis		858,3	864,2
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		4,1	3,5
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		843,0	841,3
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		4,1	3,5
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		854,1	860,7
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	F.10	13,34	13,31
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	F.10	11,47	13,31

Siehe zu den Erläuterungen > [Kapitel E.8](#) im Anhang.

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T48

	Grundkapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwert- anpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen			
in Mio. €								
Stand zum 01.01.2017	63,2	611,2	2.818,8	- 39,9	- 38,8	3.414,5	22,2	3.436,7
Periodenergebnis	-	-	841,3	-	-	841,3	3,5	844,8
sonstiges Ergebnis	-	-	-	2,3	17,1	19,4	0,0	19,4
Gesamtergebnis	-	-	841,3	2,3	17,1	860,7	3,5	864,2
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	1,2	1,2
Sonstiges	-	-	1,0	-	-	1,0	1,0	2,0
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	- 14,4	-	-	- 14,4	- 2,9	- 17,3
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	- 174,4	-	-	- 174,4	-	- 174,4
Stand zum 31.12.2017	63,2	611,2	3.472,3	- 37,6	- 21,7	4.087,4	25,0	4.112,4
Stand zum 01.01.2018	63,2	611,2	3.472,3	- 37,6	- 21,7	4.087,4	25,0	4.112,4
Periodenergebnis	-	-	843,0	-	-	843,0	4,1	847,1
sonstiges Ergebnis	-	-	-	2,5	8,6	11,1	0,0	11,1
Gesamtergebnis	-	-	843,0	2,5	8,6	854,1	4,1	858,2
Erstanwendung IFRS 9	-	-	7,8	-	-	7,8	-	7,8
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	1,0	1,0
Sonstiges	-	-	1,8	-	-	1,8	0,7	2,5
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	- 3,5	- 3,5
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	- 1,4	-	-	- 1,4	-	- 1,4
Ausschüttungen	-	-	- 192,1	-	-	- 192,1	- 1,0	- 193,1
Stand zum 31.12.2018	63,2	611,2	4.131,4	- 35,1	- 13,1	4.757,6	26,3	4.783,9

Siehe zu den Erläuterungen > **Kapitel E.8** im Anhang.

Konzernkapitalflussrechnung

T49

in Mio. €	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Operatives Ergebnis	1.178,3	1.398,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	9,8	9,2
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 800,9	- 1.036,8
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	0,9
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	- 7,6	- 5,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	8,0	6,8
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	- 4,6	- 15,1
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	- 14,2	3,8
Zinsauszahlungen	- 77,7	- 81,3
Zinseinzahlungen	0,5	0,4
Erhaltene Beteiligungserträge	2,6	2,7
Erhaltene Ertragsteuern	2,0	0,6
Gezahlte Ertragsteuern	- 7,7	- 15,3
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	288,6	269,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 451,8	- 467,8
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	26,9	22,0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	- 7,0	- 5,7
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-	0,2
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 431,9	- 451,3

in Mio. €	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	752,7	339,8
Tilgung von Bankdarlehen	- 592,4	- 752,5
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 4,6	- 4,4
Begebung von Namensschuldverschreibungen	130,0	-
Begebung von Wandel-/Unternehmensanleihen	-	891,2
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	- 2,8	-
Ausschüttungen an Aktionäre	- 192,1	- 174,4
Übrige Einzahlungen	0,7	0,7
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	91,5	300,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 51,8	118,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	285,4	166,7
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	233,6	285,4
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	233,6	285,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	233,6	285,4

Siehe zu den Erläuterungen > **Kapitel G** im Anhang.

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der LEG Immobilien AG

1 | Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihr Tochterunternehmen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2018 hielt die LEG-Gruppe 135.236 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 11. März 2019 von dem Vorstand der LEG Immo zur Veröffentlichung genehmigt.

2 | Konzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 der LEG-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315e Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

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

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

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

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

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

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

B. Neue Rechnungslegungsstandards

1 | Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Internationale Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)

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

T50

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
Neue Standards		
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2019
IFRIC 23	„Unsicherheiten in Bezug auf Ertragsteuern“	01.01.2019
Änderungen von Standards		
IFRS 9	„Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung“	01.01.2019
IAS 28	„Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“	01.01.2019 ¹
Diverse Standards	„Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2015 – 2017“	01.01.2019 ¹
IAS 19	„Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen“	01.01.2019 ¹
Diverse Standards	„Änderungen der Verweise des Rahmenkonzepts der IFRS“	01.01.2020 ¹
IFRS 3	„Änderungen zu Unternehmenszusammenschlüssen“	01.01.2020 ¹
IAS 1/IAS 8	„Definition Wesentlichkeit“	01.01.2020 ¹

¹ noch nicht endorsed

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

IFRS 16

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

Das bereits im Geschäftsjahr 2017 angelaufene Projekt zur Prüfung der Auswirkungen und der Implementierung des neuen Standards befindet sich zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung in der Endphase.

Die On-Balance-Bilanzierung der bisherigen „Operate Lease“-Verträge (i.W. Erbbaurechtsverträge) wird zu einer geringen Verbesserung des FFO und einer leichten bis mittleren Erhöhung des LTV führen (aufgrund der Erfassung zusätzlicher langfristiger Verbindlichkeiten). Es ist wahrscheinlich, dass sich hier auch Änderungen in der Immobilienbewertung gemäß IAS 40 ergeben werden. Die genauen Beträge stehen zum Abschlusszeitpunkt noch nicht fest, es ist allerdings davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen im zweistelligen Millionenbereich bewegen werden. Weitere von der Neuregelung betroffene Vermögensklassen sind angemietete Geschäftsgrundstücke und Gebäude (Firmenzentrale in Düsseldorf sowie einzelne Niederlassungs-Standorte) und Kfz-Leasing (Firmenwagen der Führungskräfte sowie Fuhrpark der TSP-TechnikServicePlus GmbH) sowie Peripheriegeräte (Drucker, Kopierer, Multifunktionsgeräte und sonstiges IT-Equipment).

Als Umstellungsmethode wird die modifiziert retrospektive Methode gewählt, die Vergleichszahlen der Vorperioden werden also nicht angepasst.

Die LEG wird insbesondere für die Vermögensklasse der Mess- und Meldetechnik keinen Gebrauch von der Erleichterungsvorschrift für geringwertige Vermögenswerte machen. Die Erleichterungsvorschrift für kurzfristige Leasingverträge (kleiner 1 Jahr) wird hingegen für weitgehend alle betroffenen Vermögensklassen in Anspruch genommen. Weiterhin wird bei der Bilanzierung des Kfz-Leasings Gebrauch gemacht von dem Wahlrecht, Wartungsleistungen mit dem Leasingverhältnis zusammenzufassen.

Bei den bisher schon als finance lease erfassten Verträgen zur Mess- und Meldetechnik beabsichtigt man im Zuge der IFRS 16 Umstellung aufgrund der hohen Anzahl und Verschiedenartigkeit der Einzelverträge eine Erfassung auf Basis von Clustern (Liegenschaftsebene) und damit einhergehend die Verwendung von gewichteten Laufzeiten und weiterer gewichteter finanzieller Daten.

Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 16 wird es bezogen auf die Kapitalflussrechnung zu einer Verbesserung des operativen Cashflows und einer Verschlechterung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit kommen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die IFRS 16 Umstellung zu einem Anstieg der Leasingverbindlichkeiten im mittleren zweistelligen (ca. 40,0 Mio. Euro bis 55,0 Mio. Euro) Millionenbereich führen wird. Die Auswirkungen auf die Ertragslage werden weiterhin als gering eingestuft (niedriger bis mittlerer einstelliger Millionenbereich pro Jahr). Bezüglich einer Übersicht der bisherigen nicht bilanzierten Operate Lease-Verpflichtungen wird verwiesen auf > **Kapitel F.6** (Mietaufwendungen) sowie > **Kapitel I.9** (sonstige finanzielle Verpflichtungen).

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

T51

Erstmals verpflichtend angewendete Standards und Interpretationen

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
Neue Standards		
IFRS 9	„Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	01.01.2018
IFRS 15	„Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2018
Änderungen von Standards		
IFRS 15	„Klarstellung zu Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2018
IFRS 2	„Klassifikation und Bewertung anteilsbasierter Vergütungen“	01.01.2018
Diverse Standards	„Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2014 – 2016“ – IAS 28 und IFRS 1	01.01.2018
IAS 40	„Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“	01.01.2018

IFRS 9

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

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

Klassifizierung und Bewertung

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

Anteile an Personengesellschaften stellen im Konzernabschluss grundsätzlich Schuldinstrumente dar, deren Zeitwertänderung ab dem 1. Januar 2018 erfolgswirksam erfasst wird. Anteile an Kapitalgesellschaften sind grundsätzlich Eigenkapitalinstrumente. Die LEG Immo übt in diesen Fällen das OCI-Wahlrecht nicht aus, d. h. Zeitwertänderungen dieser Eigenkapitalinstrumente werden ab dem 1. Januar 2018 erfolgswirksam erfasst. Im Zuge der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 werden für die betroffenen Beteiligungen stille Reserven in Höhe von 9,7 Mio. Euro aufgedeckt und erfolgsneutral in der Gewinnrücklage erfasst.

Wertminderung

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

Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte der LEG-Gruppe fallen unter die neuen Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 – das „Expected Credit Loss“-Modell (ECL) –, welches das „Incurred Loss“-Modell des IAS 39 ersetzt. Zu weiteren Ausführungen wird auf die > **Kapitel D.8** sowie > **I.3** verwiesen.

Sicherungsbeziehungen

Wesentliche Auswirkungen auf die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen haben sich nicht ergeben. Die Ausweitung der Anhangangaben werden in den > **Kapiteln D.14** sowie > **I.3** dargestellt.

IFRS 15

Im Mai 2014 hat der IASB den IFRS 15, Umsatzerlöse aus Kundenverträgen, veröffentlicht. IFRS 15 ersetzt die bisherigen IFRS-Vorschriften zur Umsatzrealisierung: IAS 18 und IAS 11. Ziel des neuen Standards zur Umsatzrealisierung ist es, die Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen in einem einheitlichen Modell für die Umsatzrealisierung zusammenzuführen. Der Standard sieht ein Fünf-Schritte-Modell vor, mithilfe dessen die Höhe der Umsätze und der Zeitpunkt der Realisierung bestimmt werden sollen. Weitere Änderungen können sich aufgrund der Neuregelungen bei der Umsatzrealisierung bei Kontrollübergang, bei Mehrkomponentengeschäften bei der Umsatzrealisierung über den Zeitraum der Leistungserbringung sowie durch erweiterte Anhangangaben ergeben. Der Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Der IFRS 15 wurde modifiziert retrospektiv angewendet. Es haben sich keine Auswirkungen auf die Realisierung der Mieterlöse ergeben, da diese nicht unter IFRS 15, sondern unter IAS 17 (in künftigen Geschäftsjahren IFRS 16) fallen. Einzelne umlegbare Betriebskostenarten erfüllen die Voraussetzungen für einen Kundenvertrag gemäß IFRS 15 nicht und wurden als Bestandteil der Gegenleistung der Leasingkomponente unter den Mieterlösen ausgewiesen. Darüber hinaus wurden in Bezug auf umlegbare Betriebskosten vereinzelte Sachverhalte identifiziert, in denen sich die LEG-Gruppe nach IFRS 15, anders als nach IAS 18, als Agent qualifiziert. Siehe hierzu > **Kapitel F**. Es ergeben sich Auswirkungen im Ausweis für einzelne umlegbare Betriebskosten, welche im Ergebnis zu einer Reduzierung der ausgewiesenen Umsatzerlöse in Höhe von 66,6 Mio. Euro und gleichzeitig einer Reduzierung der korrespondierenden Umsatzkosten in gleicher Höhe führen, sodass das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung in Summe gleich bleibt. Es ergeben sich folglich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ertragslage.

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

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden**1 | Konsolidierungsmethoden****a) Tochterunternehmen**

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

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

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

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

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

a) Assoziierte Unternehmen

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

Eine Übersicht zum Anteilsbesitz der LEG Immo findet sich in der > **Aufstellung des Anteilsbesitzes**.

2 | Veränderungen im Konzern**a) Tochterunternehmen**

Der Konsolidierungskreis der LEG Immo hat sich wie folgt entwickelt:

TS2**Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen**

	2018	2017
Stand 01.01.	66	61
Zugänge	2	5
Abgänge	-1	0
Stand 31.12.	67	66

Im Zuge eines Portfolioankaufs wurde die German Property Düsseldorf GmbH erworben und zum 1. Januar 2018 erstkonsolidiert.

Zum 1. Januar 2018 erfolgte die Gründung und Erstkonsolidierung der VitalServicePlus GmbH.

Die LEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Münsterland mbH wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 3. August 2018 rückwirkend zum 1. Januar 2018 auf die LEG Solution GmbH verschmolzen.

a) Assoziierte Unternehmen

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

TS3

Anzahl assoziierte Unternehmen at equity

	2018	2017
Stand 01.01.	2	2
Zu-/Abgänge	0	0
Stand 31.12.	2	2

3 | Angaben zu IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Eine Übersicht der Tochterunternehmen, an denen die LEG Immo zum 31. Dezember 2018 (IFRS 12.10 ff.) beteiligt ist, findet sich in der > [Aufstellung des Anteilsbesitzes](#).

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

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

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

Zum 31. Dezember 2018 sind die EnergieServicePlus GmbH und die TSP-TechnikServicePlus GmbH die einzigen Tochtergesellschaften mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen.

Von dem Konzernergebnis entfallen in 2018 1,3 Mio. Euro auf die wesentlichen Minderheiten der EnergieServicePlus GmbH und 1,8 Mio. Euro auf die wesentlichen Minderheiten der TSP-TechnikServicePlus GmbH. Der Buchwert im Konzern, der für die Minderheiten an der EnergieServicePlus GmbH zum 31. Dezember 2018 erfasst wurde, beträgt 4,7 Mio. Euro. Der Buchwert im Konzern, der für die Minderheiten an der TSP-TechnikServicePlus GmbH zum 31. Dezember 2018 erfasst wurde, beträgt wegen einer bestehenden Garantiedividendenverpflichtung 0,0 Mio. Euro.

TS4

Bilanz TSP/ESP

in Mio. €	TSP-TechnikServicePlus GmbH		EnergieServicePlus GmbH	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Langfristig				
Vermögenswerte	0,4	0,5	8,1	4,9
Schulden	0,0	0,0	-2,6	-3,4
Langfristiges Nettovermögen	0,4	0,5	5,5	1,5
Kurzfristig				
Vermögenswerte	11,2	7,4	17,2	15,1
Schulden	-8,8	-5,2	-14,2	-10,2
Kurzfristiges Nettovermögen	2,4	2,2	3,0	4,9

T55

Ergebnisrechnung TSP/ESP

in Mio. €	TSP-TechnikServicePlus GmbH		EnergieServicePlus GmbH	
	2018	2017	2018	2017
Umsatzerlöse/sonstige betriebliche Erträge	46,4	39,4	31,3	21,6
Ergebnis vor Steuern	-0,9	2,8	4,0	2,2
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-1,3	2,5	2,7	1,5
Jahresüberschuss	-1,3	2,5	2,7	1,5
Gesamtergebnis	-1,3	2,5	2,7	1,5
Davon entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1,8	1,8	1,3	0,7
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividenden	1,8	0,0	1,0	0,0

T56

Kapitalflussrechnung TSP/ESP

in Mio. €	TSP-TechnikServicePlus GmbH		EnergieServicePlus GmbH	
	2018	2017	2018	2017
Mittelzufluss/-abfluss aus:				
Gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	3,1	0,7	3,5	-0,2
Investitionstätigkeit	-0,1	-0,4	-4,1	-2,0
Finanzierungstätigkeit	0,0	0,0	-0,6	1,2
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	3,0	0,3	-1,2	-1,0

b) Angaben zu assoziierten Gesellschaften

1. Angaben zu wesentlichen assoziierten Gesellschaften

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

T57

Auswirkung assoziierter Unternehmen

in Mio. €	2018	2017
Bilanzansatz	9,7	9,5
Gesamtergebnis (Gewinn/Verlust)	0,2	0,4

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

T58

Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

in Mio. €	Kapitalanteil in %	Eigenkapital ¹	Ergebnis ¹
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	20,9	0,6
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3,6	0,0

¹ Es handelt sich bei beiden Gesellschaften um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2017.

Tätigkeit der oben aufgeführten Gesellschaften ist die Immobilienverwaltung.

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

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

T59

Bilanz (assoziierte Unternehmen)

in Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12. 2018	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2017
Langfristige Vermögenswerte	43,6	43,6	7,1	7,1	50,7	50,7
Kurzfristige Vermögenswerte	1,9	1,9	0,6	0,6	2,5	2,5
Flüssige Mittel	1,7	1,7	1,0	1,0	2,7	2,7
Sonstige Vermögenswerte	–	–	–	–	–	–
Langfristiges Fremdkapital	20,8	20,8	4,4	4,4	25,2	25,2
Kurzfristiges Fremdkapital	5,5	5,5	0,7	0,7	6,2	6,2
Finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–
Nettovermögen	20,9	20,9	3,6	3,6	24,5	24,5

T60

Ergebnisrechnung (assoziierte Unternehmen)

in Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Umsatzerlöse	6,3	6,3	1,3	1,3	7,6	7,6
Abschreibungen	1,2	1,2	0,3	0,3	1,5	1,5
Zinserträge	–	–	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	0,5	0,5	0,1	0,1	0,6	0,6
Ertragsteuern	–	–	–	–	–	–
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,6	0,6	0,0	0,0	0,6	0,6
Nachsteuerergebnis aufgebener Unternehmensbereiche	–	–	–	–	–	–
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–	–
Gesamtergebnis	0,6	0,6	0,0	0,0	0,6	0,6

Überleitungsrechnung von den zusammengefassten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen:

T61

Überleitung (assoziierte Unternehmen)

in Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	20,4	20,4	3,6	3,6	24,0	24,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,6	0,6	0,0	0,0	0,6	0,6
Einstellung in Rücklagen	–	–	–	–	–	–
Dividenden	–0,1	–0,1	–	–	–0,1	–0,1
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	20,9	20,9	3,6	3,6	24,5	24,5
Beteiligungsquote des Konzerns in %	40,62	40,62	33,37	33,37	–	–
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	8,5	8,5	1,2	1,2	9,7	9,7
Buchwert der Beteiligung	8,5	8,5	1,2	1,2	9,7	9,7

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 liegt für beide Gesellschaften noch nicht vor, darum werden auch für 2018 die Zahlen zum 31. Dezember 2017 genannt.

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1 | Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt intern durch die LEG Immo. Parallel zu den intern ermittelten beizulegenden Zeitwerten der LEG Immo wird das Immobilienportfolio durch einen unabhängigen externen Gutachter zum 30. Juni 2018 und zum 31. Dezember 2018 bewertet. Die externe Bewertung dient der LEG Immo zur Plausibilisierung der eigenen Wertermittlung sowie zur grundsätzlichen Bestätigung des Gesamtportfoliowertes durch eine Zweitmeinung.

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

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

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

Die zur Bewertung zugrunde gelegte, durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestands (hier und im Folgenden als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien) in Gebäuden mit der überwiegenden Nutzungsart Wohnen zum Stichtag beträgt 5,65 Euro je qm pro Monat (2017: 5,52 Euro je qm pro Monat). Diese Objekte können auch vereinzelt gewerbliche Einheiten enthalten. Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wurde auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wurde zwischen Mieteinnahmen aus Bestandsmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Für Neuvermietungen wird ein Mietzins in Höhe der angenommenen Marktmiete zugrunde gelegt. Die angesetzten Marktmietsteigerungen bewegen sich in einer Spanne von 0,59% bis 2,00%, im Mittel 1,30% (2017: 0,37% bis 1,78%, im Mittel 1,02%), basierend auf einer Markt- und Objekteinschätzung. Die Mieten der Bestandsverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Objekt- und Markteinschätzung entwickelt und im Zeitablauf der allgemeinen Marktentwicklung angenähert. Die für die Bewertung zugrunde gelegte Leerstandsquote nach Wohn- bzw. Nutzfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 3,98% (2017: 3,65%) und wird über einen Zeitraum von 4 Jahren an einen unterstellten stabilisierten Leerstand in Höhe von 2,98% (2017: 3,03%) herangeführt. Die angenommene Leerstandsentwicklung orientiert sich an der Lage und den individuellen Objekteigenschaften.

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

Für reaktive und periodische Instandhaltungsmaßnahmen wird je nach Objektzustand und Baujahr bei den überwiegend zum Wohnen genutzten Immobilien ein Instandhaltungskostenansatz von durchschnittlich 13,85 Euro/qm pro Jahr (2017: 13,37 Euro/qm pro Jahr) zugrunde gelegt.

Verwaltungskosten werden pauschal je Wohneinheit mit 295,95 Euro p.a. (2017: 290,15 Euro p.a.), je Stellplatz bzw. Garagenplatz mit 38,60 Euro p.a. (2017: 37,84 Euro p.a.) angesetzt. Bei Wohngebäuden mit Gewerbeanteil oder sonstiger Nutzung werden die Verwaltungskosten für den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Anteil mit 1 % (2017: 1 %) des Gewerberohertrages berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten sind weitgehend an die aus der II. Berechnungsverordnung (II.BV, Stand 1. Januar 2017) bekannten Kostenansätze angelehnt. Die Bewirtschaftungskosten der II.BV werden seit dem Jahr 2005 alle drei Jahre im Verhältnis zur Veränderung des Verbraucherpreisindex angepasst (2014 rd. 5,76 %, 2017 rd. 1,89 %). Im Bewertungsmodell wird zur Verstetigung eine marktconforme, über drei Jahre verteilte jährliche Steigerung der Bewirtschaftungskosten gemäß II. BV. berücksichtigt (für 2018: 2,00 %).

Die Entwicklung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten unterliegt darüber hinaus im Betrachtungszeitraum einer Dynamik. Die Kostensteigerung von 2,00 % pro Jahr ist aus der mittelfristig erwarteten Entwicklung des Verbraucherpreisindex abgeleitet.

Rund 1,26 % (2017: 1,30 %) der Gebäudeeinheiten im Bestand sind als gewerbliche Objekte klassifiziert worden. Diese Objekte können vereinzelt Wohnungen enthalten, sind aber durch den überwiegend gewerblichen Charakter geprägt. Für diese Objekte wurden aufgrund der zum Wohnungsbestand abweichenden Mietvertragsgestaltungen und abweichender Marktgegebenheiten auch abweichende Annahmen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern getroffen.

Die durchschnittliche Miete der überwiegend gewerblich genutzten Objekte beträgt 7,13 Euro je qm (2017: 7,08 Euro je qm), bei einem durchschnittlichen Instandhaltungskostenansatz von 10,58 Euro/qm pro Jahr (2017: 10,39 Euro/qm pro Jahr) im Detailplanungszeitraum. Die Leerstandsquote nach Nutzfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 12,99 % (2017: 12,99 %). Verwaltungskosten werden mit 1 % (2017: 1 %) des Gewerberohertrages angesetzt.

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 5,20 % (gewichteter Durchschnitt) (2017: 5,33 %) und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 6,06 % (gewichteter Durchschnitt) (2017: 6,34 %) zugrunde gelegt, die das tatsächliche Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berücksichtigen und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der Immobilien widerspiegeln. Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, der Objektzustand, das Alter, das potenzielle Mietwachstum, die Standortprognose und mögliche öffentliche Förderungen eingeflossen.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Marktdaten bzw. nicht direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparameter, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien, ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Wir verweisen hierzu auf [Kapitel D.18](#).

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine Einteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die nutzungsartabhängigen Klassen

- Wohnimmobilien
- Gewerbeimmobilien
- Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätze/Sonstige Objekte
- Erbbaurechte und unbebaute Flächen.

Als Gewerbeobjekte gelten Immobilien, welche mit Flächen ab 1.000 qm Nutzfläche oder ab 50 % gebäudebezogener Fläche gewerblich genutzt werden. Unter Sonstige Objekte werden im Wesentlichen Einheiten mit Außenwerbeträgern und Mobilfunkantennen verstanden. Weiterhin erfolgt eine Einteilung mithilfe eines Scoringssystems in drei Marktcluster: Wachstumsmärkte („Orange“), Stabile Märkte („Green“) und Märkte mit höheren Renditen („Purple“).

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren:

T62

Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 2018

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. €	Bewertungstechnik ³	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet) ⁴			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet) ⁴			Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes)		Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes)		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet)			Voraussichtliche Leerstandsentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet)
			min.	ø	max.	min.	ø	max.	-25 bps	+25 bps	-25 bps	+25 bps	min.	ø	max.	T ₀
			in %			in %			in %		in %		in %			in %
Wohnimmobilien ¹																
Wachstumsmärkte	4.604	DCF	3,9	5,1	6,2	2,5	5,5	11,3	5,1	-4,7	3,2	-2,9	1,0	1,7	2,0	2,3
Stabile Märkte	3.298	DCF	3,9	5,1	5,8	2,9	6,1	11,8	4,4	-4,1	2,6	-2,4	0,8	1,2	1,8	3,5
Märkte mit höheren Renditen	2.215	DCF	4,1	5,3	6,2	3,0	6,6	12,0	4,1	-3,9	2,1	-2,0	0,6	1,0	1,5	6,6
Außerhalb NRW	165	DCF	3,9	5,0	5,5	3,7	6,0	8,5	4,4	-4,1	2,5	-2,3	1,1	1,5	1,7	2,4
Gewerbeimmobilien ²	219	DCF	2,5	6,3	9,0	2,8	6,9	10,0	2,6	-2,5	2,2	-2,0	0,7	1,5	2,0	13,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	185	DCF	4,9	-	6,0	3,4	-	12,6	5,1	-4,7	1,9	-1,7	-	-	-	-
Erbbaurechte und unbebaute Flächen	37	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren														
Gesamt-Portfolio IAS 40/IFRS 5⁵	10.724	DCF	2,5	5,2	9,0	2,5	6,1	12,6	4,6	-4,3	2,8	-2,5	0,6	1,3	2,0	4,2

¹ Davon ausgenommen sind 372 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 462 gewerbliche Immobilien sowie eine Anzahl an sonstigen Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Darin enthalten sind 372 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; davon ausgenommen sind 462 gewerbliche Immobilien sowie eine Anzahl an sonstigen Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

³ Die Informationen über die Bewertungstechnik erfolgt ohne Berücksichtigung von IAS 16-Objekten. In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

⁴ Qm-gewichtete Zinssätze beziehen sich auf Wohn- und Gewerbeimmobilien.

⁵ Im IAS 40-Buchwert der Bilanz sind darüber hinaus Finanzierungsleasingverhältnisse und Anzahlungen/Anlagen im Bau enthalten, welche keiner Bewertung im Sinne des IFRS 13 unterliegen und die somit nicht in die Sensitivitätsanalyse einbezogen werden.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2017 verwendet wurde:

T63

Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 2017

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. €	Bewertungstechnik ³	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet) ⁴			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet) ⁴			Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes)		Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes)		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet)			Voraussichtliche Leerstandsentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet)
			in %			in %			in %		in %		in %			in %
			min.	ø	max.	min.	ø	max.	-25 bps	+25 bps	-25 bps	+25 bps	min.	ø	max.	T ₀
Wohnimmobilien¹																
Wachstumsmärkte	4.174	DCF	3,9	5,1	6,1	2,6	5,6	11,9	5,0	-4,6	3,1	-2,7	0,7	1,4	1,8	2,0
Stabile Märkte	2.838	DCF	4,0	5,3	6,1	3,2	6,5	12,3	4,0	-4,1	2,2	-2,3	0,5	0,9	1,4	3,2
Märkte mit höheren Renditen	1.923	DCF	4,3	5,5	6,5	3,3	6,9	12,7	3,8	-3,8	1,9	-2,0	0,4	0,7	1,2	6,1
Außerhalb NRW	146	DCF	4,0	5,2	5,8	3,8	6,4	8,6	4,1	-3,9	2,2	-2,1	0,5	1,1	1,5	1,1
Gewerbeimmobilien²	198	DCF	5,0	6,4	10,0	4,1	7,0	12,5	2,9	-2,1	2,4	-1,6	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	167	DCF	4,9	-	6,2	3,6	-	12,8	5,1	-4,5	2,0	-1,6	-	-	-	-
Erbbaurechte und unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren														
Gesamt-Portfolio IAS 40/IFRS 5⁵	9.479	DCF	3,9	5,3	10,0	2,6	6,3	12,8	4,4	-4,2	2,5	-2,4	0,4	1,0	1,8	3,9

¹ Davon ausgenommen sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 425 gewerbliche Immobilien sowie eine Anzahl an sonstigen Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Darin enthalten sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; davon ausgenommen sind 425 gewerbliche Immobilien sowie eine Anzahl an sonstigen Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

³ Die Informationen über die Bewertungstechnik erfolgt ohne Berücksichtigung von IAS 16-Objekten. In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

⁴ Qm-gewichtete Zinssätze beziehen sich auf Wohn- und Gewerbeimmobilien.

⁵ Im IAS 40-Buchwert der Bilanz sind darüber hinaus Finanzierungsleasingverhältnisse und Anzahlungen/Anlagen im Bau enthalten, welche keiner Bewertung im Sinne des IFRS 13 unterliegen und die somit nicht in die Sensitivitätsanalyse einbezogen werden.

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

Zu diesen sozialen Rahmenbedingungen zählen unter anderem die folgenden Verpflichtungen:

Im Rahmen der Sozialcharta gab es bis August 2018 in bestimmten Fällen ein Vorkaufsrecht für Mieter zu vergünstigten Konditionen. Geplante Verkäufe von vermieteten Gebäuden oder Gebäudeblöcken mit mehr als einer vermieteten Wohnung dürfen nur durchgeführt werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind.

Die operativen Gesellschaften der LEG-Gruppe unterliegen teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Vorrechtsmieter sowie im Zusammenhang mit Förderungen in Form von zinsbegünstigten Darlehen oder Investitionszuschüssen. Des Weiteren sind rechtliche Auflagen bei der Privatisierung von Wohnungen einzuhalten. Das Unternehmen ist dazu verpflichtet, pro Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und wertverbessernde Maßnahmen aufzuwenden. Außerdem unterliegen bestimmte Teile des Portfolios unbedingten Verkaufsbeschränkungen. Die vereinbarte Sozialcharta mit den beschriebenen Restriktionen ist am 29. August 2018 nach 10-jähriger Laufzeit fristgerecht ausgelaufen.

Die Sozialcharta beinhaltete weitreichende und teilweise strafbewehrte Schutzbestimmungen, deren vollumfängliche Einhaltung für die LEG verpflichtend war. Die LEG-Gruppe hat die Einhaltung dieser Sozialcharta-Schutzbestimmungen über die gesamte Laufzeit erfolgreich ohne Beanstandungen umgesetzt und vollumfänglich eingehalten.

Über die gesamte Laufzeit der Sozialcharta wurde jährlich ein von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfter Bericht über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen im Zusammenhang mit der Sozialcharta erstellt, anhand dessen das heutige Verkehrsministerium des Landes Nordrhein-Westfalen die Einhaltung der Sozialcharta kontrolliert hat.

Sowohl für das Geschäftsjahr 2017 als auch für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 29. August 2018 wurde der LEG von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die vollumfängliche Einhaltung der Sozialcharta durch ein uneingeschränktes Prüfungsurteil bescheinigt. Die damaligen Verkäufer haben gegen diese vorgelegten Berichte über die Einhaltung der Sozialcharta keine Einwendungen geltend gemacht.

2 | Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

T64

Nutzungsdauern Sachanlagen

in Jahren	2018	2017
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	50	50
Technische Anlagen und Maschinen/Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23	5 bis 23

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 250 Euro netto werden sofort im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter zwischen 250,01 und 800 Euro netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

3 | Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten um Softwarelizenzen, welche eine bestimmte Nutzungsdauer aufweisen. Die Softwarelizenzen werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über eine erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Der aus der Kaufpreisallokation (purchase price allocation, kurz PPA) resultierende Goodwill wird auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (cash generating units, kurz CGUs) allokiert, die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß einen Nutzen ziehen werden. Bei der Ermittlung des Goodwills wird die „Partial Goodwill“-Methode angewendet.

Innerhalb der LEG-Gruppe gibt es zum 31. Dezember 2018 damit vier Goodwill tragende CGU-Gruppen. Neben den CGU-Gruppen „Vitus“ und „Wohnen-like-for-like“ tragen auch die Immobilienportfolios „Bismarck“ (Ankauf von der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG mit Kaufvertrag vom 30. November 2015) und „Charlie“ (Ankauf von der Vonovia SE mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2015) einen Goodwill. Der Teil des Goodwills, der aus passiven latenten Steuern resultiert, wird der jeweiligen CGU zugeordnet, welche die Vermögenswerte und Schulden hält. Auf die CGU-Gruppen entfallen damit folgende Goodwill-Beträge zum 31. Dezember 2018:

- „Vitus“: 34,0 Mio. Euro (Vorjahr: 34,0 Mio. Euro)
- „Wohnen-like-for-like“: 49,7 Mio. Euro (Vorjahr: 49,7 Mio. Euro)
- „Bismarck“: 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro)
- „Charlie“: 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro)

Die aus den Unternehmenszusammenschlüssen erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus geplanten Kosteneinsparungen, zusätzlichen Erlöspotenzialen und Steuereinsparungen, welche anteilig auf die jeweiligen CGUs allokiert werden.

In dem durchgeführten Goodwill-Impairment-Test wird der erzielbare Betrag durch den beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Fair value less costs of disposal = FVL COD) repräsentiert. Der FVL COD ermittelt sich als Barwert der aus der Fortführung einer CGU oder einer Gruppe von CGU's zu erwartenden Free Cashflows vor Zinsen und nach Steuern. Dabei wurde eine pauschale Steuerquote auf das EBIT in Höhe von 31,2% (Vorjahr: 31,2%) angesetzt. Die Prognose der Cashflows spiegelt vergangene Erfahrungen wider und berücksichtigt die Erwartungen der Unternehmensführung hinsichtlich zukünftiger Marktentwicklungen. Basis dieser Cashflow-Prognosen ist die beschlossene Mittelfristplanung, die einen Planungshorizont von fünf Jahren umfasst (Detailplanungszeitraum). Es erfolgt eine angemessene Berücksichtigung der Verwaltungskosten.

Weiterhin besteht eine über den fünfjährigen Planungshorizont hinausgehende Cashflow-Prognose. Hierzu wird aus dem Detailplanungszeitraum ein nachhaltiger Free Cashflow abgeleitet und auf Basis einer an der spezifischen Marktentwicklung orientierten Wachstumsrate fortgeschrieben.

Zur Diskontierung der Free Cashflows wird ein gewichteter durchschnittlicher Kapitalkostensatz herangezogen, der den Verzinsungsanspruch des Kapitalmarkts für die Überlassung von Fremd- und Eigenkapital gegenüber der LEG-Gruppe widerspiegelt. Aufgrund der ermittelten Free Cashflows nach Steuern wird auch ein Kapitalkostensatz nach Steuern verwendet. Risiken der Free Cashflows werden durch einen risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

Wesentliche Schlüsselannahmen für den Impairment-Test sind die Nettokaltmieten, die nachhaltige Investitionsrate je qm sowie die nachhaltige EBITDA-Marge. Diese ergeben sich wie folgt:

- „Vitus“ 38,1 Mio. Euro; nachhaltige Investitionsrate 24,51 Euro je qm; nachhaltige EBITDA-Marge 72,6%
- „Wohnen like-for-like“ 465,8 Mio. Euro; nachhaltige Investitionsrate 23,19 Euro je qm; nachhaltige EBITDA Marge 77,9%
- „Bismarck“ 15,4 Mio. Euro; nachhaltige Investitionsrate 22,77 Euro je qm; nachhaltige EBITDA-Marge 73,4%
- „Charlie“ 42,1 Mio. Euro; nachhaltige Investitionsrate 24,34 Euro je qm; nachhaltige EBITDA-Marge 67,1%

Für die im Rahmen des Goodwill-Impairmenttest betrachteten CGUs wurde einheitlich ein Kapitalisierungszinssatz von 2,8% (Vorjahr: 2,8%) verwendet, was unter Berücksichtigung der typischen Steuerquote auf das EBIT von 31,2% einem korrespondierenden Kapitalisierungszinssatz vor Steuern von 3,2% (im Vorjahr: 3,1%) entspricht.

Die nachhaltige Wachstumsrate wird für alle CGUs mit 0,75% p.a. angenommen.

Die durchgeführten Goodwill-Impairment-Tests ergaben keinen Wertberichtigungsbedarf.

Die erzielbaren Beträge und der jeweilige Headroom ergaben sich wie folgt:

- „Vitus“ erzielbarer Betrag 806,9 Mio. €; Headroom 180,0 Mio. Euro
- „Wohnen like-for-like“ erzielbarer Betrag 11.337,2 Mio. Euro ; Headroom 2.030,2 Mio. Euro
- „Bismarck“ erzielbarer Betrag 311,1 Mio. Euro ; Headroom 50,8 Mio. Euro
- „Charlie“ erzielbarer Betrag 812,1 Mio. Euro ; Headroom 184,2 Mio. Euro

Die wesentlichen Prämissen und Annahmen, die Einfluss auf die Werthaltigkeit einer CGU haben, wurden in Form standardisierter Sensitivitätsanalysen überprüft.

EBIT-Marge

Für die Szenarioanalyse aus Ergebnisunterschreitungen wurde das Risiko einer um 10% reduzierten EBIT-Marge betrachtet. In dieser Modellrechnung ergibt sich für die CGU-Gruppe „Bismarck“ ein Wertminderungsbedarf, der zu einer Vollabschreibung des zugeordneten Goodwills führt.

Gewichtete Kapitalkosten

Risiken aus den Annahmen zum Kapitalisierungszinssatz, der standardmäßig zur Barwertberechnung des FVL COD herangezogen wird, sind durch die Simulation der Werthaltigkeit je CGU-Gruppe bei einem Kapitalkostenaufschlag von +/- 50 Basispunkten untersucht worden. Bei dieser Szenarioanalyse ergibt sich für die CGU-Gruppen „Bismarck“ und „Wohnen-like-for-like“ ein Wertminderungsbedarf, der zu einer Vollabschreibung des zugeordneten Goodwills führt. Eine Wertminderung für die CGU-Gruppe „Wohnen-like-for-like“ würde erst bei einer Erhöhung des Zinssatzes um 50 Basispunkte eintreten.

4 | Wertminderung von Vermögenswerten

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt in der LEG-Gruppe mindestens jährlich. Werthaltigkeitsprüfungen im Rahmen des Asset-Impairment-Tests sind grundsätzlich auf Ebene einzelner Vermögenswerte durchzuführen. Sofern für einzelne Vermögenswerte keine weitgehend unabhängigen zukünftigen Cashflows festgestellt werden können, sind sogenannte zahlungsmittelgenerierende Einheiten (Cash-generating Units; CGUs) als Aggregation von Vermögenswerten, deren zukünftige Cashflows voneinander abhängen, zu bilden.

Da im Geschäftsjahr keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung („triggering events“) der CGU „Biomasse“ vorlagen und die Ertragslage der Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG nur geringfügig unter dem Vorjahresniveau liegt, konnte auf die Berechnung eines Impairment-Tests für die CGU „Biomasse“ verzichtet werden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind aufgrund ihrer Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

5 | Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Eine Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt innerhalb der LEG-Gruppe grundsätzlich zum Handelstag.

Die LEG Immo hält Kleinstbeteiligungen, die gemäß IFRS 9 für Bewertungszwecke in die Kategorie „Fair Value through profit and loss“ klassifiziert worden sind. Zum Zeitpunkt des Zugangs erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Ergebnisse aus der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert werden erfolgswirksam erfasst. Hinsichtlich der Zeitwertermittlung wird auf [Kapitel D.18](#) verwiesen.

Tochterunternehmen, die aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht konsolidiert werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die Anteile an nicht vollkonsolidierten oder at equity bewerteten Tochterunternehmen sind nicht notiert. Der Zeitwert dieser Instrumente kann aufgrund der erheblichen Schwankungsbreite und des nicht vorhandenen aktiven Marktes nicht verlässlich bestimmt werden. Derzeit besteht nicht die Absicht, derartige Beteiligungen zeitnah zu veräußern.

6 | Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Geleaste Vermögenswerte, welche im wirtschaftlichen Eigentum der LEG-Gruppe stehen (Finanzierungsleasing gemäß IAS 17), werden mit dem Barwert der Leasingraten oder, sofern niedriger, mit dem Zeitwert des Leasingobjektes im Anlagevermögen aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Leasingverhältnisse, bei denen der LEG-Gruppe kein wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen ist, werden als Operating-Leasing klassifiziert.

7 | Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

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

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

8 | Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Ersterbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die LEG-Gruppe wendet für Forderungen aus Mietforderungen und Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten das Modell der erwarteten Kreditverluste an. Dabei werden der vereinfachte Ansatz nach IFRS 9 gewählt und die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste berücksichtigt.

9 | Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten werden in der LEG-Gruppe unter den sonstigen Forderungen angesetzt und um den Betrag der erhaltenen Mietervorauszahlungen für Betriebskosten gemindert. Aktivierbare, umlagefähige Kosten und erhaltene Mietervorauszahlungen werden saldiert ausgewiesen. Im Falle eines Passivüberhangs wird eine finanzielle Verbindlichkeit angesetzt.

10 | Flüssige Mittel

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

11 | Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich die Vermögenswerte ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss sowie aktive Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.

12 | Pensionsrückstellungen

Pensionsverpflichtungen und ähnliche Verpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien bewertet. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2018G von Dr. Klaus Heubeck.

Die betriebliche Altersversorgung erfolgt im Konzern sowohl beitrags- als auch leistungsorientiert. Die Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen bei den leistungsorientierten Plänen richtet sich dabei nach der anrechnungsfähigen Dienstzeit und dem ruhegeldfähigen Einkommen.

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz, dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Die LEG trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das Langlebkeitsrisiko, das Zinsrisiko und das Inflationsrisiko. Weitere planspezifische Risiken liegen bei der LEG nicht vor.

Die Neubewertungskomponente in Zusammenhang mit den leistungsorientierten Plänen, welche unter anderem die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen umfasst, wird in der Periode, in der sie anfällt, erfolgsneutral im Eigenkapital unter den kumulierten Rücklagen erfasst. Nachzuverrechnende Dienstzeitaufwendungen haben weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden.

Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinseffekt wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Der Dienstzeitaufwand wird in den einzelnen Funktionsbereichen im operativen Ergebnis gezeigt.

13 | Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung der LEG-Gruppe aus einem vergangenen Ereignis besteht, die bezüglich Erfüllung und/oder Höhe ungewiss sind. Der Ansatz erfolgt zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrages.

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

14 | Finanzschulden

Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst. Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen, wird nach IFRS 9 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

15 | Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden in der LEG-Gruppe zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen.

Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt. Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme.

Zu Beginn der Sicherungsbeziehung und jeweils zum Abschlussstichtag wird die Effektivität von Sicherungsbeziehungen durch prospektive Beurteilungen bestimmt. Dabei wird überprüft, ob die vertraglichen Bedingungen des Grundgeschäfts mit denen des Sicherungsinstruments übereinstimmt und damit eine wirtschaftliche Beziehung besteht.

Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität wird mit Hilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt. Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der bilanziell eine wirksame Sicherung gegen das Zahlungsstrom-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst. Ineffektivitäten können aus eingebetteten Floors in Darlehensverträgen entstehen, welche nicht im zugehörigen Swap mit abgebildet werden, sowie aus der Berücksichtigung des Kreditrisikos im Rahmen der Derivatebewertung.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung vereinnahmt und im Finanzergebnis ausgewiesen. Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden immer dann erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Bei einer vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge erfolgswirksam vereinnahmt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem noch bestehenden Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch im sonstigen Ergebnis (other comprehensive income – OCI) stehenden Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

16 | Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die beizulegenden Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze zzgl. des eigenen bzw. des Kontrahentenrisikos ermittelt.

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

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 13.72ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten). Siehe hierzu > [Kapitel D.18](#).

Bei der Ermittlung des Fair Values der Derivate werden sowohl das eigene Risiko als auch das Kontrahentenrisiko nach IFRS 13 berücksichtigt.

17 | Put-Optionen

Die LEG ist Stillhalter mehrerer Put-Optionen, aufgrund derer nicht beherrschende Gesellschafter ihre Minderheitsanteile an von der LEG beherrschten Unternehmen an die LEG Immo andienen können. Der Ansatz als finanzielle Verbindlichkeit erfolgt grundsätzlich in Höhe des Barwertes des Zahlungsanspruchs des Optionsinhabers (beizulegender Zeitwert). Die Bildung erfolgt grundsätzlich gegen das Eigenkapital der Stillhalter (LEG), sofern wesentliche Chancen und Risiken der Geschäftsanteile weiterhin bei den Minderheitsgesellschaftern liegen. Sofern sich die LEG dem Rückkauf durch Benennung eines Dritten entziehen kann, werden mindestens die korrespondierenden Opportunitätskosten angesetzt. Ein zusätzlicher Ansatz der Put-Optionen als eigenständige Derivate entfällt in diesem Fall. Die Folgebewertung der finanziellen Verbindlichkeit erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode.

18 | Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in > [Kapitel D.1](#). Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe > [Kapitel D.16](#) sowie > [Kapitel I.3](#).

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

T65

Fair-Value-Hierarchie

in Mio. €	Level 1	Level 2	Level 3
Kaufpreisallokation im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen			X
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			X
Finanzschulden		X	
Sonstige Schulden (insbesondere Derivate)		X	
Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss			X

Zwischen den Fair-Value-Hierarchien haben keine Transfers stattgefunden.

Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen wird mittels DCF Verfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Dabei handelt es sich insbesondere um den Kapitalisierungszins in Höhe von 6,08%. Zum 31. Dezember 2018 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 9,1 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkten eine Senkung des Fair Values auf 8,5 Mio. Euro und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 9,8 Mio. Euro.

19 | Ertragsrealisierung

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

a) Erträge aus Vermietung und Verpachtung

Der Konzern erwirtschaftet Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien. Mieterlöse von Immobilien fallen in den Anwendungsbereich des IAS 17 Leasingverhältnisse und stellen keine Kundenverträge im Sinne von IFRS 15 dar.

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

Darüber hinaus beinhalten die Erträge aus Vermietung und Verpachtung Zahlungen der Mieter für Nebenkosten, sofern die Leistungen erbracht worden sind. Im Rahmen der umlegbaren Betriebskosten bestehen vereinzelt Sachverhalte, in denen sich die LEG-Gruppe nach IFRS 15 als Agent qualifiziert. Die Betriebskosten Kaltwasserversorgung, Entwässerung und Straßenreinigung, bei denen die LEG-Gruppe als Agent handelt, werden netto ausgewiesen. Die übrigen Betriebskosten werden brutto ausgewiesen. Siehe hierzu > **Kapitel F.1**.

Die Umsatzerlöse aus Betriebskosten werden auf Basis der angefallenen Kosten ermittelt und entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten sind zum jeweils 3. des laufenden Monats fällig. Die Erlöse werden zeitraumbezogen über den Monat erfasst. Im Folgejahr erfolgt die Verrechnung der geleisteten Vorauszahlungen auf Betriebskosten mit den tatsächlich entstandenen Ist-Werten. Überschüsse aus erhaltenen Anzahlungen werden unter Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen. Unterschreiten die erhaltenen Anzahlungen die tatsächlich angefallenen Betriebskosten, erfolgt ein Ausweis unter den Forderungen aus Vermietung und Verpachtung.

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

b) Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Der Konzern erzielt Erträge aus der Veräußerung von Immobilien. Erträge aus der Veräußerung von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die Verfügungsmacht über die Immobilie an den Erwerber übergegangen ist. Ein Transfer wird grundsätzlich dann unterstellt, wenn die LEG-Gruppe die Verfügungsrechte und die Verfügungsmacht über die veräußerte Immobilie an den Käufer überträgt und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die Erträge aus dem Verkauf der LEG-Gruppe zufließen werden.

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

Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. In seltenen Fällen können aufgeschobene Zahlungen vereinbart werden, die jedoch zwölf Monate nicht überschreiten. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

c) Erträge aus sonstigen Leistungen

Die Erträge aus sonstigen Leistungen umfassen Erlöse aus Dienstleistungen und Fremdverwaltung.

Erträge aus sonstigen Leistungen werden zeitraumbezogen als Erlöse erfasst, da dem Kunden direkt der Nutzen aus der Leistung zufließt und er diese gleichzeitig nutzt. Der Transaktionspreis sowie dessen Fälligkeit richten sich nach den vereinbarten Vertragsmodalitäten.

d) Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

20 | Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die LEG-Gruppe hat überwiegend Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzschulden ausgewiesen. Diese weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrigere Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind zum Zeitpunkt des Unternehmenskaufs in 2008 zum Marktwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Der Erstansatz neuer Aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Schulden (> **Kapitel E.12**) eingestellt. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Schulden (> **Kapitel E.12**) ausgewiesen.

21 | Ertragsteuern

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

Die LEG-Gruppe unterliegt ausschließlich der Steuerpflicht in Deutschland. Bei der Beurteilung der Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten müssen teilweise Einschätzungen getroffen werden. Eine abweichende steuerliche Beurteilung der Finanzbehörden kann nicht ausgeschlossen werden. Der damit verbundenen Unsicherheit wird dadurch Rechnung getragen, dass ungewisse Steuerforderungen und -verpflichtungen dann angesetzt werden, wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit aus Sicht der LEG-Gruppe höher als 50 % ist. Eine Änderung der Einschätzung, zum Beispiel aufgrund von finalen Steuerbescheiden, wirken sich auf die laufenden und latenten Steuerpositionen aus. Für die Bilanzierung unsicherer Ertragsteuerpositionen erfolgt eine Schätzung der erwarteten Steuerzahlungen.

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns für die laufenden Steuern werden auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden für die temporären Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerbilanziellen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können, oder latente Steuerverbindlichkeiten bestehen. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuererminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside Basis Differenzen angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Gemäß IAS 12 hat ein Unternehmen für zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen zwischen dem konsolidierten IFRS-Nettovermögen und dem steuerbilanziellen Buchwert von Anteilen an Tochterunternehmen und an assoziierten Unternehmen sowie an gemeinsamen Vereinbarungen unter gewissen Voraussetzungen latente Steuern anzusetzen (sog. „OBD's“).

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall ist die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Rechtsanspruch hat, tatsächliche Steuererstattungsansprüche gegen seine tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen, und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und dasselbe Steuersubjekt betreffen. Zusätzlich werden nur latente Steuern saldiert, die Bilanzposten mit gleicher Fristigkeit betreffen.

22 | Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls die dazugehörigen Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen bzw. zu bewerten.
- Bei Immobilien ist in Abhängigkeit von der Nutzungsintention zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind.
- Gebäude, welche Eigen- und Fremdnutzung aufweisen, sind grundsätzlich als getrennte Vermögenswerte gem. IAS 16 und IAS 40 zu bilanzieren, sofern der eigengenutzte Teil nicht unwesentlich ist.

- Im Rahmen von Portfolioankäufen werden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ausgewiesen, sofern wesentliche Chancen und Risiken beim Minderheitsgesellschafter liegen.
- Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme. Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

23 | Verwendung von Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken.

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem auf die:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Soweit keine Marktwerte aus Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (zum Beispiel Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters INWIS, etc.), sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse der LEG-Gruppe und ihrer Tochterunternehmen in den jeweiligen regionalen Teilmärkten.
- Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen: Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage von Annahmen zu Zinssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterbetafeln und künftigen Rentensteigerungen.
- Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie die Höhe, den Zeitpunkt und die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.

- Bewertung von Finanzschulden: Bei der Bewertung der Finanzschulden sind insbesondere die Einschätzung künftiger Zahlungsströme und etwaige Konditionsänderungen von Bedeutung. Darüber hinaus sind Einschätzungen zum unternehmensspezifischen Risikoaufschlag erforderlich.
- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und die damit tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern, kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Der Ansatz von latenten Steueransprüchen für steuerliche Verlustvorträge erfolgt aufgrund von zukünftig zu versteuerndem Einkommen im Rahmen eines Planungszeitraums von fünf Geschäftsjahren.
- Anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2): Hinsichtlich der Bilanzierung von Aktienoptionsplänen sind Annahmen und Schätzungen zu treffen bezüglich der Entwicklung der Leistungsindikatoren und Fluktuation. Die Ermittlung erfolgt mittels Optionspreismodellen.
- Goodwill-Impairmenttest: Die Ermittlung des FVL COD erfordert Annahmen und Schätzungen insbesondere bezüglich der zukünftigen EBIT-Entwicklung und nachhaltigen Wachstumsraten.
- Bei der Bilanzierung von Unternehmenserwerben werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Bezüglich der Bestimmung dieser beizulegenden Zeitwerte bestehen Schätzungsunsicherheiten. Grundstücke und Gebäude werden in der Regel auf der Basis unabhängiger Gutachten, technische Anlagen und Maschinen mit ihren geschätzten Wiederbeschaffungskosten bewertet. Die Identifizierung und Bewertung immaterieller Vermögenswerte erfolgt in Abhängigkeit von der Art der immateriellen Vermögenswerte und der Komplexität der Bestimmung ihrer beizulegenden Zeitwerte unter Verwendung angemessener Bewertungstechniken.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag.

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen die LEG-Gruppe tätig ist, berücksichtigt.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

24 | Anteilsbasierte Vergütung

Die LEG-Gruppe unterhält aktienorientierte Vergütungspläne (Aktioptionspläne) für die Vorstände der LEG Immo. Bei den Aktioptionsplänen im Rahmen des Long Term Incentive Programmes handelt es sich gem. IFRS 2 um aktienbasierte Vergütungsprogramme mit Barausgleich. Die Rückstellungen für diese Verpflichtungen wurden in Höhe des zu erwartenden Aufwands gebildet, wobei sich dieser ratierlich über die festgelegte Wartezeit verteilt. Der beizulegende Zeitwert der Optionen wird mithilfe anerkannter finanzwirtschaftlicher Modelle bestimmt.

Siehe zu den aktienbasierten Vergütungen im Detail > [Kapitel I.6.](#)

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1 | Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 wie folgt entwickelt:

T66

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in Mio. €	2018	2017
Buchwert zum 01.01.	9.460,7	7.954,9
Zukäufe	292,3	396,8
Sonstige Zugänge	174,0	112,7
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- 34,8	- 41,0
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	15,8	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	- 1,3	- 4,4
Umgliederung aus Sachanlagen	1,4	4,9
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	800,9	1.036,8
Buchwert zum 31.12.	10.709,0	9.460,7

Die Zukäufe beinhalten folgende Ankäufe:

Portfolioankauf 1

Am 2. August 2017 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 304 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 1,7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 6,7 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,4%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2018. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 2

Am 10. August 2018 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 3.788 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 13,7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 4,80 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 4,9%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Oktober 2018. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Die sonstigen Zugänge des Geschäftsjahrs betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Bestandsimmobilien. Zu den größten Investitionen im Jahre 2018 zählen die energetische Modernisierung von Immobilien in Dortmund, Monheim, Münster, Mönchengladbach und Köln.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 wie folgt auf:

T67

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	31.12.2018		31.12.2017	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	10.488,0	18,7	9.255,1	27,9
Unbebaute Grundstücke	27,3	1,3	25,1	2,3
Sonstige	193,7	0,3	180,5	0,7
Summe	10.709,0	20,3	9.460,7	30,9

Die Lage auf den Immobilienmärkten ist weiterhin durch vergleichsweise niedrige Kaufpreisrenditen gekennzeichnet. Die Beobachtung der im Berichtsjahr erfolgten Markttransaktionen wird bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte mit entsprechenden Diskontierungszinssätzen gespiegelt. Mit den gewählten Bewertungsmethoden wird sowohl dem allgemeinen Marktumfeld als auch der gewohnt starken operativen Geschäftstätigkeit der LEG-Gruppe Rechnung getragen.

Zum 31. Dezember 2018 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T68

Sensitivitätsanalyse 2018

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. €	Bewertungstechnik ³	Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes) in %		Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes) in %	
			-25 bps	+25 bps	-25 bps	+25 bps
Wohnimmobilien ¹						
Wachstumsmärkte	4.604	Discounted Cashflows	5,1	-4,7	3,2	-2,9
Stabile Märkte	3.298	Discounted Cashflows	4,4	-4,1	2,6	-2,4
Märkte mit höheren Renditen	2.215	Discounted Cashflows	4,1	-3,9	2,1	-2,0
Außerhalb NRW	165	Discounted Cashflows	4,4	-4,1	2,5	-2,3
Gewerbeimmobilien ²	219	Discounted Cashflows	2,6	-2,5	2,2	-2,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	185	Discounted Cashflows	5,1	-4,7	1,9	-1,7
Erbbaurechte und unbebaute Flächen	37	Ertragswert- / Vergleichswertverfahren	-	-	-	-
Gesamt-Portfolio IAS 40/IFRS 5⁴	10.724	Discounted Cashflows	4,6	-4,3	2,8	-2,5

¹ Davon ausgenommen sind 372 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 462 gewerbliche Immobilien sowie eine Anzahl an sonstigen Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Darin enthalten sind 372 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; davon ausgenommen sind 462 gewerbliche Immobilien sowie eine Anzahl an sonstigen Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

³ Die Informationen über die Bewertungstechnik erfolgt ohne Berücksichtigung von IAS 16-Objekten. In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

⁴ Im IAS 40-Buchwert der Bilanz sind darüber hinaus Finanzierungsleasingverhältnisse und Anzahlungen/Anlagen im Bau enthalten, welche keiner Bewertung im Sinne des IFRS 13 unterliegen und die somit nicht in die Sensitivitätsanalyse einbezogen werden.

Zum 31. Dezember 2017 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

T69

Sensitivitätsanalyse 2017

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. €	Bewertungstechnik ³	Sensitivität des Bruttovermögenswertes Variation des Diskontierungszinssatzes in %		Sensitivität des Bruttovermögenswertes Variation des Kapitalisierungszinssatzes in %	
			-25 bps	+25 bps	-25 bps	+25 bps
Wohnimmobilien ¹						
Wachstumsmärkte	4.174	Discounted Cashflows	5,0	-4,6	3,1	-2,7
Stabile Märkte	2.838	Discounted Cashflows	4,0	-4,1	2,2	-2,3
Märkte mit höheren Renditen	1.923	Discounted Cashflows	3,8	-3,8	1,9	-2,0
Außerhalb NRW	146	Discounted Cashflows	4,1	-3,9	2,2	-2,1
Gewerbeimmobilien ²	198	Discounted Cashflows	2,9	-2,1	2,4	-1,6
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	167	Discounted Cashflows	5,1	-4,5	2,0	-1,6
Erbbaurechte und unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	-	-	-	-
Gesamt-Portfolio IAS 40/IFRS 5⁴	9.479	Discounted Cashflows	4,4	-4,2	2,5	-2,4

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

² Davon ausgenommen sind 425 Gewbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

³ Die Informationen über die Bewertungstechnik erfolgt ohne Berücksichtigung von IAS 16-Objekten. In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

⁴ Im IAS 40-Buchwert der Bilanz sind darüber hinaus Finanzierungsleasingverhältnisse und Anzahlungen/Anlagen im Bau enthalten, welche keiner Bewertung im Sinne des IFRS 13 unterliegen und die somit nicht in die Sensitivitätsanalyse einbezogen werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind teilweise im Rahmen gewerblicher Miet- bzw. Leasingverträge vermietet. Die Miet- bzw. Leasingverträge haben in der Regel eine Laufzeit von zehn Jahren und beinhalten Verlängerungsoptionen von maximal zweimal fünf Jahren.

Daneben existieren Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, deren ursprüngliche Vertragslaufzeit im Regelfall zwischen 75 und 99 Jahren liegt.

Darüber hinaus bestehen Mietverträge über Werbeflächen.

Die durch die LEG-Gruppe abgeschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. Aus den Mietverträgen für Wohnimmobilien werden feste Zahlungsströme in Höhe von drei Monatsmieten erwartet.

Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien sowie Werbeflächenmietverträgen werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2018 bestehenden Verträge erwartet:

T70

Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen

in Mio. €	Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.12.2018	17,3	33,6	21,0	71,9
31.12.2017	17,5	35,6	25,1	78,2

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden – siehe hierzu > **Kapitel E.11**.

2 | Sachanlagen

Hinsichtlich der Entwicklung der Sachanlagen wird auf den > **Konzernanlagespiegel (Anlage I)** verwiesen.

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

T71

Vermögenswerte aus Finanzierungsleasingverhältnissen

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Wärmeerzeugungsanlagen	6,9	8,8
Messgeräte	5,7	5,8
Rauchwarnmelder	3,5	3,8
Software	0,5	0,6
Summe	16,6	19,0

Der Rückgang der Nettobuchwerte gegenüber dem Vorjahr resultiert überwiegend aus laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahrs.

3 | Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist im > **Konzernanlagespiegel (Anlage I)** aufgeführt.

4 | Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T72

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Anteile an verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	0,1
Anteile an Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	9,1	1,1
Übrige finanzielle Vermögenswerte	1,6	1,8
Summe	10,8	3,0

Zu den Details der sonstigen finanziellen Vermögenswerte verweisen wir auf > **Kapitel I.3**.

5 | Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T73

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Lieferung und Leistung – brutto –	33,9	37,1
Wertberichtigungen	- 18,1	- 14,6
Summe	15,8	22,5
Davon aus Vermietung und Verpachtung	7,6	9,1
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	0,9	6,0
Davon aus sonstigen Forderungen	7,3	7,4
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	15,8	22,5
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	-	-
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	4,6	11,3
Übrige finanzielle Vermögenswerte	17,6	13,5
Übrige sonstige Vermögenswerte	9,7	11,4
Summe	31,9	36,2
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	31,7	33,9
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	0,2	2,3
Summe Forderungen und sonstige Vermögenswerte	47,7	58,7

Zu den Details der nahestehenden Personen verweisen wir auf [> Kapitel I.7.](#)

6 | Flüssige Mittel

T74

Flüssige Mittel

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Guthaben bei Kreditinstituten	233,6	285,4
Kassenbestand	0,0	0,0
Flüssige Mittel	233,6	285,4
Verfügungsbeschränktes Guthaben	5,6	1,1

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Die flüssigen Mittel enthalten Guthaben mit fester Zweckbestimmung. Diese werden als verfügbarsbeschränkte Guthaben angegeben.

7 | Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

T75

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in Mio. €	2018	2017
Buchwert zum 01.01.	30,9	57,0
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	34,8	41,0
Umgliederung in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 15,8	0,0
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	- 29,6	- 67,4
Sonstige Zugänge	0,0	0,3
Buchwert zum 31.12.	20,3	30,9

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Berichtszeitraum als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert.

Hinsichtlich der Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf [> Kapitel E.1.](#)

Die Umgliederungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betreffen im Wesentlichen Einzelobjekte bei denen die Verkaufsabsicht nicht mehr besteht.

Die Position Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden beinhaltet sowohl bebaute und unbebaute Grundstücke als auch Wohn- und Gewerbebauten. Die Abgänge betreffen kleinere Blockverkäufe sowie mehrere kleinere Einzelverkäufe.

Siehe auch [> Kapitel F.3.](#)

8 | Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

a) Gezeichnetes Kapital

Die Hauptversammlung vom 17. Mai 2018 hat das von der Hauptversammlung am 17. Mai 2017 beschlossene Bedingte Kapital 2013/2017 geändert und § 4.2 der Satzung entsprechend neu gefasst. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17.05.2017 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 16. Mai 2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 31.594.092 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 31.594.092,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017).

Das Grundkapital ist um bis zu 31.594.092,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 31.594.092 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018).

b) Kumulierte sonstige Rücklagen

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Jahr 2017 in Höhe von 192,1 Mio. Euro (3,04 Euro pro Aktie) an die Aktionäre der Gesellschaft.

Die Erstanwendung von IFRS 9 enthält den Effekt aus der Aufdeckung stiller Reserven bei Beteiligungen in Höhe von 9,7 Mio. Euro. In den sonstigen Rücklagen ist der Gegenpart der jährlichen Garantiedividende in Höhe von 1,8 Mio. Euro an den Minderheitsgesellschafter der TSP-TechnikServicePlus GmbH enthalten. Außerdem führt die Anwendung der neuen Wertberichtigungsvorschriften („Expected Credit Loss“-Modell) zu einer Erhöhung der Risikovorsorge um 1,9 Mio. Euro, die erfolgsneutral gegen die kumulierten Rücklagen erfasst wird. Daneben werden die kumulierten sonstigen Rücklagen durch die Erfassung einer Rückkaufverpflichtung in Höhe von 1,4 Mio. Euro gemindert. Diese Verpflichtung besteht gegenüber dem Minderheitsgesellschafter der German Property Düsseldorf GmbH.

c) Nicht beherrschende Anteile

Die Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis setzen sich wie folgt zusammen:

T76

Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	0,0	0,0
Zeitwertanpassungen	0,0	0,0
Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis	0,0	0,0

9 | Pensionsrückstellungen

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von 4,7 Mio. Euro (2017: 4,5 Mio. Euro) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Im Zusammenhang mit leistungsorientierten Plänen bedient sich die LEG-Gruppe versicherungsmathematischer Berechnungen von Aktuarien, um künftige Entwicklungen für die Berechnung der Aufwendungen und Verpflichtungen zu berücksichtigen. Diese Berechnungen beruhen unter anderem auf Annahmen über den Abzinsungssatz und die künftigen Lohn- und Gehaltsentwicklungen.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für die leistungsorientierten Versorgungssysteme erfolgt nach IAS 19 auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen. In den Geschäftsjahren wurden die folgenden Parameter angewendet:

T77

Berechnung der Pensionsrückstellungen

in %	31.12.2018	31.12.2017
Abzinsungssatz	1,70	1,60
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00

Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte zum 31. Dezember 2018 bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung (Barwert der Verpflichtung zum 31. Dezember 2018: 149,3 Mio. Euro):

T78

Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2018

in Mio. €		
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	139,1	160,8
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	150,7	147,9
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	143,7	155,7
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	153,5	145,3

Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte zum 31. Dezember 2017 bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung (Barwert der Verpflichtung zum 31. Dezember 2017: 155,6 Mio. Euro):

T79

Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2017

in Mio. €		
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	144,7	167,8
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	157,2	154,0
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	149,6	162,3
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	160,0	151,3

Erhöhungen oder Senkungen des Abzinsungssatzes, des Gehaltstrends, des Rententrends sowie der Sterbewahrscheinlichkeit wirken sich bei der Ermittlung der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO) nicht mit dem gleichen Absolutbetrag aus.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss der Gesamtbetrag nicht notwendigerweise der Summe der Einzeleffekte aufgrund der Änderungen der Annahmen entsprechen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sensitivitäten eine Veränderung der DBO nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5 %) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die DBO.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtungen. Aufgrund des Fehlens von Planvermögen entspricht der Barwert der Verpflichtung in beiden Jahren sowohl der bilanzierten Rückstellung als auch dem Fehlbetrag des Plans.

T80

Entwicklung der Pensionsverpflichtungen

in Mio. €	2018	2017
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	155,6	161,7
Dienstzeitaufwand	1,6	1,7
Zinsaufwand	2,4	2,4
Abgang durch Verkäufe	–	–
Zahlungen	–6,7	–6,6
Neubewertung	–3,6	–3,6
Davon Verluste (Gewinne) aus Erfahrungsanpassungen	–3,1	–1,3
Davon Verluste (Gewinne) aus geänderten finanziellen Annahmen	–2,2	–2,3
Davon Verluste (Gewinne) aus Veränderung der demografischen Entwicklung	1,7	–
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	149,3	155,6

Der Barwert der Verpflichtung verteilt sich auf aktive begünstigte Arbeitnehmer 40,9 Mio. Euro (2017: 46,8 Mio. Euro), unverfallbar ausgeschiedene Anwärter 12,5 Mio. Euro (2017: 11,8 Mio. Euro) und Rentner 95,9 Mio. Euro (2017: 96,9 Mio. Euro).

Für das Jahr 2018 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 6,9 Mio. Euro (2017: 7,0 Mio. Euro). Die Duration der Leistungsverpflichtung beträgt 13,9 Jahre (2017: 14,2 Jahre).

10 | Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

T81

Sonstigen Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Rückstellungen für Altersteilzeit	1,3	1,0
Rückstellungen für den Personalbereich	1,3	1,0
Baubuchrückstellungen	3,1	2,8
Rückstellungen für sonstige Risiken	14,6	14,7
Rückstellungen für Prozessrisiken	1,1	1,8
Rückstellungen für Pachtobjekte	0,4	0,7
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	1,3	0,9
Archivierungsrückstellungen	0,5	0,4
Übrige sonstige Rückstellungen	21,0	21,3

Zu der Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf > [Anlage II](#).

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

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 17,8 Mio. Euro (Vorjahr: 12,9 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres und mit 4,6 Mio. Euro (Vorjahr: 9,4 Mio. Euro) längerfristig erfolgen.

11 | Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T82

Finanzschulden

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	4.575,0	4.273,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	23,1	25,7
Finanzschulden	4.598,1	4.299,6

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung dienen der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

In dem Konzernabschluss der LEG Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2018 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 4.575,0 Mio. Euro ausgewiesen.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten Wandelanleihen mit einem Nominal in Höhe von 300,0 Mio. Euro und einem IFRS-Buchwert von 282,3 Mio. Euro sowie einem Nominal von 400 Mio. Euro und einem IFRS-Buchwert von 385,0 Mio. Euro. Des Weiteren ist eine Unternehmensanleihe mit einem Nominal von 500,0 Mio. Euro und einem IFRS-Buchwert von 501,1 Mio. Euro per 31. Dezember 2018 enthalten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund Valutierungen weiterer Tranchen eines Förderdarlehens der Europäischen Investitionsbank in Höhe von 75,0 Mio. Euro, Aufnahme von Darlehen und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 467,7 Mio. Euro, sowie Amortisationseffekte aus der Effektivzinsmethode von 14,0 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 252,3 Mio. Euro.

Darüber hinaus liegen bei einzelnen Darlehensverträgen die Beteiligungen an den einzelnen Gesellschaften sowie die Mietforderungen als Sicherheit zugrunde. Die als Sicherheit zugrunde liegenden Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2018 496,7 Mio. Euro (2017: 467,1 Mio. Euro).

Zusätzlich zur Besicherung in Form von Grundschulden wurden die möglichen Forderungen aus den Gebäudeversicherungen an die Gläubiger der Grundschuld abgetreten. Der Sicherungsumfang der abgetretenen Mietforderungen erhöht sich dagegen noch um den Anspruch aus den Nebenkostenforderungen. Darüber hinaus bestehen bei einzelnen Darlehensverträgen zusätzliche Bürgschaften und gesamtschuldnerische Mithaftungen von weiteren LEG-Gesellschaften gegenüber der Bank.

a) Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Die Laufzeitangaben im Konzernabschluss richten sich nach den vertraglichen Laufzeiten.

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

T83

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.12.2018	479,1	920,8	3.175,1	4.575,0
31.12.2017	472,5	784,4	3.017,0	4.273,9

b) Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

T84

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.12.2018	5,7	11,0	6,4	23,1
31.12.2017	5,6	12,6	7,5	25,7

Die künftigen Mindestleasingzahlungen leiten sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt über:

T85

Künftige Mindestleasingzahlungen 2018

in Mio. €	Restlaufzeit			Gesamt 31.12.2018
	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
Mindestleasingzahlungen	5,2	13,5	22,2	40,9
Finanzierungskosten	-0,5	2,5	15,8	17,8
Barwert der Mindestleasingzahlungen	5,7	11,0	6,4	23,1

Die Überleitung zum 31. Dezember 2017 stellt sich folgendermaßen dar:

T86

Künftige Mindestleasingzahlungen 2017

in Mio. €	Restlaufzeit			Gesamt 31.12.2017
	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
Mindestleasingzahlungen	5,3	15,5	23,7	44,5
Finanzierungskosten	-0,3	2,9	16,2	18,8
Barwert der Mindestleasingzahlungen	5,6	12,6	7,5	25,7

Detaillierte Ausführungen zu der Leasingfinanzierung sind unter [> Kapitel E.2](#) zu finden.

12 | Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

T87

Sonstige Schulden

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Derivative Finanzinstrumente	283,1	321,0
Erhaltene Anzahlungen	40,5	42,7
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,6	0,5
Schulden aus Lieferung und Leistung	101,1	89,2
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	21,0	20,6
Schulden aus sonstigen Steuern	0,8	1,1
Schulden gegenüber Mitarbeitern	10,1	10,9
Schulden aus der Sozialversicherung	0,1	0,4
Schulden aus Betriebskosten	0,6	0,9
Passivierter Zinsvorteil	4,9	2,8
Übrige Schulden	68,0	69,1
Sonstige Schulden	530,8	559,2
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	396,1	413,6
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	25,0	18,3
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	109,7	127,3

Der Rückgang der sonstigen Schulden aus derivativen Finanzinstrumenten resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertbewertung der Derivate der Wandelanleihen.

13 | Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus temporären Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten und steuerlichen Buchwerten sowie steuerlichen Verlustvorträgen und verteilen sich wie folgt:

T88

Aktive und passive latente Steuern

in Mio. €	31.12.2018		31.12.2017	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3,0	1.154,7	1,6	920,3
Übrige langfristige Vermögenswerte	1,8	7,6	2,3	7,4
Kurzfristige Vermögenswerte	2,4	4,3	2,7	3,4
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	23,1	–	24,5	–
Sonstige Rückstellungen	0,8	–	2,5	–
Übrige langfristige Schulden	12,6	30,8	13,6	34,2
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	2,0	19,4	1,2	19,4
Übrige kurzfristige Schulden	31,5	0,6	34,7	0,4
Summe latenter Steuern aus temporären Differenzen	77,2	1.217,4	83,1	985,1
Latente Steuern auf Verlustvorträge	47,0	–	55,5	–
Summe latenter Steuern	124,2	1.217,4	138,6	985,1
Saldierung	116,8	116,8	129,9	129,9
Bilanzausweis	7,4	1.100,6	8,7	855,2

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

T89

Latente Steuern aus Verlustvorträgen

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Körperschaftsteuer	22,6	28,9
Gewerbesteuer	24,4	26,6
Summe	47,0	55,5

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerschulden aus temporären Differenzen bestehen. Übersteigende latente Steueransprüche auf Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen zu versteuerten Ergebnissen erzielen wird. Auf steuerliche Verlust- und Zinsvorträge in Höhe von 414,1 Mio. Euro wurde zum Bilanzstichtag kein latenter Steueranspruch angesetzt (2017: 387,5 Mio. Euro). Die Verlustvorträge sind grundsätzlich unverfallbar.

Zinsaufwendungen sind bis zur Höhe der Zinserträge abziehbar. Über diesen Betrag hinausgehend ist die Abzugsfähigkeit auf 30 % des steuerlichen EBITDA des Geschäftsjahrs begrenzt (sog. Zinsschrankenregelung), es sei denn, es greift die sog. Freigrenze oder die Eigenkapital-Escape-Klausel.

Der Zinsaufwand, der im aktuellen Geschäftsjahr nicht abzugsfähig war, wird in die Folgejahre (Zinsvortrag) vorgetragen. Auf den Zinsvortrag werden latente Steueransprüche in dem Umfang gebildet, in dem es wahrscheinlich ist, dass der Zinsaufwand in den folgenden Geschäftsjahren verwendet werden kann. Aufgrund des wirksamen Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen der bestandshaltenden Tochtergesellschaften mit der Konzerngesellschaft LEG NRW GmbH in 2012 und der damit begründeten körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Organschaft findet die Zinsschrankenregelung im Organkreis wie im Vorjahr keine Anwendung.

Im Geschäftsjahr 2018 sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von originären und derivativen Finanzinstrumenten 2,7 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (2017: 6,1 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 1,1 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (2017: 1,4 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der direkt im Eigenkapital erfasste Bestand aktiver latenter Steuern 18,9 Mio. Euro (2017: 22,7 Mio. Euro).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen, die sich gemäß IAS 12.39 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, wurden in Höhe von 24,2 Mio. Euro (2017: 8,0 Mio. Euro) keine passiven latenten Steuern angesetzt.

F. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung**1 | Umsatzerlöse**

Die LEG-Gruppe erwirtschaftet Erlöse aus der Übertragung von Gütern und Dienstleistungen sowohl zeitraum- als auch zeitpunktbezogen aus den folgenden Bereichen:

T90

Erlöse

in Mio. €	2018		
	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	29,5	11,7
Über einen Zeitraum	766,9	–	–
Summe	766,9	29,5	11,7

Aus der Erstanwendung des IFRS 15 ergeben sich keine Auswirkungen auf die Realisierung der Mieterlöse, da diese unter den Anwendungsbereich des IAS 17 Leasingverhältnisse fallen. Grundsteuer und Versicherungen sind Bestandteil der Gegenleistung fallen ebenfalls nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15, sondern werden linear über die entsprechende Laufzeit des Mietvertrages erfasst.

Es ergeben sich lediglich Änderungen im Ausweis für einzelne umlegbare Betriebskosten, bei denen sich die LEG-Gruppe als Agent qualifiziert. Die Betriebskosten Kaltwasserversorgung, Entwässerung und Straßenreinigung, bei denen die LEG-Gruppe als Agent handelt, werden ab 1. Januar 2018 netto ausgewiesen. Dies führt zu einer Reduzierung der Umsatzerlöse und der korrespondierenden Umsatzkosten in gleicher Höhe, sodass das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung in Summe unverändert bleibt.

Folgende Übersicht fasst die Beurteilung, ob ein Kundenvertrag i.S.v. IFRS 15 vorliegt und ob die LEG-Gruppe für eigene Rechnung (Prinzipal = Bruttoumsatz) oder für fremde Rechnung (Agent = Nettoumsatz) verkauft, zusammen:

T91

Umliegbare Betriebskosten

in Mio. €	Prinzipal-Agent- Beziehungen nach IFRS 15	2018	2017
Betriebskosten – Grundsteuern	–	24,4	23,5
Betriebskosten – Kaltwasserversorgung	Agent	35,1	36,6
Betriebskosten – Entwässerung	Agent	23,7	24,9
Betriebskosten – Warmwasserversorgung	Prinzipal	0,4	0,9
Betriebskosten – Aufzug	Prinzipal	3,9	3,2
Betriebskosten – Müllbeseitigung	Prinzipal	33,4	31,8
Betriebskosten – Ungezieferbekämpfung	Prinzipal	0,5	0,4
Betriebskosten – Gartenpflege	Prinzipal	14,4	15,4
Betriebskosten – Schornsteinfeger	Prinzipal	1,2	1,2
Betriebskosten – Hausmeister	Prinzipal	0,5	0,3
Betriebskosten – Sach- und Haftpflichtversicherung	–	23,7	24,4
Betriebskosten – Wäschepflegeanlagen	–	0,2	0,2
Betriebskosten – Rauchwarnmelder	–	0,7	0,7
Betriebskosten – Heizkosten/Wärmeversorgung	Prinzipal	43,9	53,3
Betriebskosten – Straßenreinigung	Agent	7,8	5,8
Betriebskosten – Gebäudereinigung	Prinzipal	5,4	4,7
Betriebskosten – Beleuchtung	Prinzipal	2,0	5,4
Betriebskosten – Kabel und TV Multimedia	Prinzipal	4,6	2,8

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden

T92

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden

in Mio. €	2018	2017
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	4,6	11,3
Wertberichtigungen auf Betriebskosten	–0,6	n/a
Summe Vertragsvermögenswerte	4,0	11,3
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	–38,5	–39,1
Summe Vertragsverbindlichkeiten	–38,5	–39,1

Die Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Beginn der Periode unsaldiert 271,9 Mio. Euro betragen. Dem stehen saldierungsfähige Aktiva entgegen in Höhe von 250,7 Mio. Euro.

2 | Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T93

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	2018	2017
Nettokalmmieten	560,2	534,7
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	–4,5	–2,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	–51,8	–51,2
Personalaufwand	–60,3	–55,8
Wertberichtigung Mietforderungen	–8,4	–7,2
Abschreibungen	–6,1	–6,1
Sonstiges	–10,5	–12,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	418,6	399,4
Net Operating Income-Marge (in %)	74,7	74,7
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	5,8	3,4
Abschreibungen	6,1	6,1
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	430,5	408,9
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	76,9	76,5

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokaltmieten im Berichtszeitraum um 25,5 Mio. Euro (4,8%) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 3,0% im Jahresvergleich zulegen.

Der Anstieg der vermietungsbezogenen Personalaufwendungen ist im Wesentlichen auf höhere Projektkosten mit Einmalcharakter sowie auf zusätzlichen Personalaufbau zurückzuführen.

Das bereinigte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg um 5,3% leicht überproportional im Vergleich zur Mietentwicklung, sodass die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge im Geschäftsjahr 2018 entsprechend leicht ausgeweitet werden konnte.

3 | Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

T94

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	2018	2017
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	29,5	66,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-29,5	-67,4
Ertrag/Verlust aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-0,9
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	1,8	2,1
Bereinigter Ertrag/Verlust aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,8	1,2
Personalaufwand	-0,6	-0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,3	-0,1
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	-0,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	-1,4

Gegenüber dem Vergleichszeitraum wurden im Berichtszeitraum weniger als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert.

Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 29,5 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2017 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert aufgewertet wurden.

4 | Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2018 800,9 Mio. Euro (2017: 1.036,8 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahrs (inkl. Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 8,2% (2017: 12,4%).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekte) liegt zum 31. Dezember 2018 inkl. Ankäufe bei 1.198 Euro/qm (31. Dezember 2017: 1.091 Euro/qm) sowie exkl. Ankäufe bei 1.203 Euro/qm. Inklusive Investitionen in Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen entwickelte sich der durchschnittliche Portfoliowert im Geschäftsjahr damit um 10,3% (2017: 15,8%).

Die Portfoliowertsteigerung resultiert zum überwiegenden Teil aus der positiven Entwicklung der Mieten sowie aus der Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes.

5 | Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

T95

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

in Mio. €	2018	2017
Erlöse aus sonstigen Leistungen	11,7	12,2
Bezogene Leistungen	-0,9	-0,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,1	-1,8
Personalaufwand	-0,9	-0,8
Abschreibungen	-2,5	-2,4
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-6,4	-5,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	5,3	6,3

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

Trotz der weiterhin guten Auslastung konnte das sehr gute operative Ergebnis der Strom- und Wärme-erzeugung des Vorjahres, auch aufgrund gestiegener Rohstoffpreise, im Geschäftsjahr 2018 nicht erreicht werden.

6 | Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

T96

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	2018	2017
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,5	-17,4
Personalaufwand	-24,8	-22,2
Bezogene Leistungen	-0,9	-1,1
Abschreibungen	-1,6	-0,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-44,8	-41,3

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

T97

Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

in Mio. €	2018	2017
Rechts- und Beratungskosten	-7,9	-6,8
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	-4,2	-4,5
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-2,0	-1,6
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-0,5	-0,5
Zeitarbeit	-0,7	-1,0
Kraftfahrzeuge	-0,4	-0,4
Reisekosten	-0,5	-0,5
Werbekosten	-0,5	-0,5
Übrige Aufwendungen	-1,1	-1,2
Sonstiges	0,3	-0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,5	-17,4

Der wesentliche Treiber für den Anstieg der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 3,5 Mio. Euro waren außerordentliche Personalaufwendungen, die zu einer Erhöhung der Projektkosten in Höhe von 1,8 Mio. Euro führten.

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen stiegen moderat um 2,1 % auf 34,0 Mio. Euro und damit deutlich unterproportional zur Entwicklung der Mieterlöse.

7 | Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T98

Zinsaufwendungen

in Mio. €	2018	2017
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-67,4	-68,9
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-14,0	-57,8
Vorfälligkeitsentschädigungen	-0,1	-0,4
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-10,4	-12,4
Zinsaufwendungen Änderung Pensionsrückstellungen	-2,4	-2,4
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,4	-0,4
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-0,8	-0,9
Übrige Zinsaufwendungen	-13,8	-9,1
Zinsaufwendungen	-109,3	-152,3

Der Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation resultiert insbesondere aus den Effekten der Ablösung von Förderdarlehen im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 41,0 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr 2018 wurden weitere Förderdarlehen zurückgeführt. Der einmalige zusätzliche Amortisationsaufwand im Rahmen dieser Refinanzierung betrug 0,9 Mio. Euro. Die im Vorjahr durchgeführten Refinanzierungen führen in der aktuellen Berichtsperiode zu geringen Amortisationseffekten im Vergleich zum Vorjahr. Aufwandsmindernd wirkten zudem positive Bewertungseffekte aus Förderdarlehen i.V.m. IFRS 9.B5.4.6, welche auf Erwartungsänderungen in Bezug auf die erwarteten zukünftigen Cashflows der Förderdarlehen zurückzuführen sind.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist der Bewertungseffekt der Wandelanleihen sowie der Unternehmensanleihe in Höhe von 10,0 Mio. Euro (2017: 8,3 Mio. Euro) enthalten.

Der Anstieg der übrigen Zinsaufwendungen resultiert aus einer höheren Anzahl abgelöster Zinsderivate im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr. Die Einmaleffekte aus der Ablösung von Zinsderivaten betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr –13,5 Mio. Euro (2017: –9,1 Mio. Euro). Darüber hinaus führt die geringere Anzahl an Zinsderivaten zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten.

8 | Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten

Im Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten werden die Bewertungsergebnisse von freistehenden Derivaten sowie dem ineffektiven Teil von Zinssicherungsinstrumenten ausgewiesen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beträgt das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten 25,4 Mio. Euro (2017: –138,2 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum resultiert das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten vorrangig aus Marktwertänderung der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 26,5 Mio. Euro (2017: –138,8 Mio. Euro).

Im Geschäftsjahr 2018 gab es zu buchende Ineffektivitäten in Höhe von 0,2 Mio. Euro (2017: 0,2 Mio. Euro).

9 | Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

T99

Ertragsteuern

in Mio. €	2018	2017
Laufende Ertragsteuern	–6,5	–8,2
Steuerlatenzen	–242,8	–267,3
Ertragsteuern	–249,3	–275,5
Davon Steuererstattungen früherer Jahre	0,3	0,1

Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern und der rechnerischen Ertragsteuer gestaltet sich die Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern wie folgt:

T100

Ertragsteuern

in Mio. €	2018	2017
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	1.096,4	1.120,3
Konzernsteuersatz in %	31,2	31,2
Erwartete Ertragsteuern	–342,1	–349,5
Steuerminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	101,0	119,8
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	–4,2	–6,2
Steuereffekt aufgrund von aktiven latenten Steuern auf Verlust-/bzw. Zinsvorträge sowie nicht erfolgtem Ansatz von aktiven latenten Steuern mangels Werthaltigkeit	–4,0	–48,5
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	–0,1	–5,3
Steuerminderungen/-erhöhungen wegen Steuersatzänderungen	–	18,0
Sonstiges	0,1	–3,8
Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung	–249,3	–275,5
Effektiver Steuersatz in %	22,7	24,6

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

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuern anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15%, für den Solidaritätszuschlag von 5,5% auf die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer von 15,4% aufgrund einer Messzahl in Höhe von 3,5% und einem durchschnittlichen Hebesatz in Höhe von 440% (Stadt Düsseldorf).

10 | Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das Periodenergebnis, welches den Anteilseignern zusteht, durch die durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahrs geteilt wird.

T101

Ergebnis je Aktie – unverwässert

	2018	2017
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	843,0	841,3
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	63.188.185	63.188.185
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	13,34	13,31

T102

Ergebnis je Aktie – verwässert

	2018	2017
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	843,0	841,3
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	3,9	2,0
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	-26,5	138,8
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	7,5	6,3
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	827,9	988,4
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	63.188.185	63.188.185
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Abschreibungen der Wandelanleihe	9.022.414	6.956.023
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	72.210.599	70.144.208
Zwischenergebnis	11,47	14,09
Ergebnis je Aktie verwässert in €	11,47	13,31

Per 31. Dezember 2018 hat die LEG Immo potenzielle Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 9,0 Mio. Aktien ermächtigen.

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon, die Bewertung der eingebetteten Derivate sowie der Amortisation der Wandelanleihe und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

Insbesondere aufgrund der im Falle einer Wandlung entfallenden Aufwendungen aus der Bewertung des eingebetteten Derivats sind die potentiellen Stammaktien aus der Wandelschuldverschreibung nicht verwässernd im Sinne von IAS 33.41 zum 31. Dezember 2018.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

EPRA-Ergebnis je Aktie – Keine IFRS-Kennzahl

In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis je Aktie gemäß den Best-Practice-Recommendations der EPRA (European Public Real Estate Association) dargestellt:

T103

EPRA-Ergebnis je Aktie

in Mio.€	Q4 2018	Q4 2017	2018	2017
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	437,9	384,4	843,0	841,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-417,4	-555,7	-800,9	-1.036,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,3	0,6	2,5	3,7
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,4	-0,5	1,1	1,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-74,6	75,0	-25,4	138,2
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,1	0,9	0,8	1,7
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	106,1	132,0	232,8	262,3
Refinanzierungsaufwendungen	0,1	35,5	1,1	41,0
Übrige Zinsaufwendungen	13,7	2,7	13,8	9,1
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	-0,1	-0,7	0,2	-0,1
EPRA-Periodenergebnis	66,5	74,2	269,0	262,0
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.188.185	63.188.185	63.188.185	63.188.185
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,06	1,18	4,26	4,15
Potenziell verwässernde Aktien	5.635.729	5.455.398	5.635.729	5.455.398
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	0,2	1,2	1,1
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,4	1,2	5,7	4,9
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	68,2	75,6	275,9	268,0
Anzahl verwässerter Aktien	68.823.914	68.643.583	68.823.914	68.643.583
= EPRA Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	0,99	1,10	4,01	3,90

G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

1 | Zusammenstellung des Finanzmittelfonds

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

2 | Sonstige Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Zahlungen für den Ankauf der German Property Düsseldorf GmbH betragen 32,5 Mio. Euro in 2018 inklusive zum 1. Januar 2018 übernommener Bankbestände (0,0 Mio. Euro).

Aus der Begebung einer Namensschuldverschreibung sind der LEG Immo im Geschäftsjahr 130,0 Mio. Euro zugeflossen.

Daneben hat die LEG Immo wie schon im Vorjahr 0,7 Mio. Euro für Kapitaleinzahlungen bei der ESP erhalten.

Die Ausschüttungen an die Minderheitsgesellschafter betreffen die nicht beherrschenden Anteile an der ESP mit 1,0 Mio. Euro und die nicht beherrschenden Anteile an der TSP mit 1,8 Mio. Euro.

Die Auszahlung für Erwerbe von Unternehmen nach IFRS 3 werden als Auszahlungen für vollkonsolidierte Unternehmen, die Auszahlung für Erwerbe von den Unternehmen, die nicht nach IFRS 3 bilanziert werden nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise als Auszahlungen für Investment Properties gezeigt.

Der Mittelabfluss aus der Tilgung von Bankdarlehen enthielt auch gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen und Zahlungen aus der Auflösung von Sicherungsgeschäften, welche aufgrund der vorzeitigen Rückführung der Darlehen angefallen sind.

T104

Überleitungsrechnung Finanzschulden 2018

in Mio. €	01.01.2018	Cashflows	Non-Cash Changes				Sonstiges	31.12.2018
			Akquisition	Fair Value Änderungen	Amortisierung aus der Effektivzinsmethode			
Finanzschulden	4.273,9	290,3	-	-	14,0	-3,2	4.575,0	
Leasingverbindlichkeiten	25,7	-4,6	2,0	-	-	-	23,1	
Summe	4.299,6	285,7	2,0	-	14,0	-3,2	4.598,1	

T105

Überleitungsrechnung Finanzschulden 2017

in Mio. €	01.01.2017	Cashflows	Non-Cash Changes				Sonstiges	31.12.2017
			Akquisition	Fair Value Änderungen	Amortisierung aus der Effektivzinsmethode			
Finanzschulden	3.746,0	478,6	-	-	57,8	-8,5	4.273,9	
Leasingverbindlichkeiten	28,3	-4,4	0,9	-	0,9	-	25,7	
Summe	3.774,3	474,2	0,9	-	58,7	-8,5	4.299,6	

H. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Aufgrund der Überarbeitung der internen Managementberichterstattung entfällt seit dem Geschäftsjahr 2016 die Steuerung der LEG Immo nach zwei Segmenten. Der Konzern wird nach einem Segment gesteuert.

I. Sonstige Angaben

1 | Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

T106

Kostenarten

in Mio. €	2018	2017
Bezogene Leistungen	244,8	304,7
Personalaufwand	87,7	80,9
Abschreibungen	10,3	9,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	60,0	51,9

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden unter anderem Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen gezeigt.

T107

Personalaufwand

in Mio. €	2018	2017
Kosten für Löhne und Gehälter	73,8	67,6
Kosten der sozialen Sicherheit	12,5	11,7
Kosten der Altersversorgung	1,4	1,6
Summe Personalaufwand	87,7	80,9

2 | Kapitalmanagement

Das Ziel des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist einerseits die Sicherstellung der Unternehmensfortführung als auch die Generierung von Erträgen für die Anteilseigner. Daneben sollen allen anderen Interessenten der LEG-Gruppe die ihnen zustehenden Leistungen bereitgestellt werden. Insgesamt wird die Wertsteigerung des Gesamtkonzerns angestrebt.

Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die LEG-Gruppe überwacht branchenüblich das Kapital auf Basis des Netto-Verschuldungsgrades. Der Netto-Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Nettofremdkapital zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Hierbei ergibt sich das Nettofremdkapital aus dem Abzug der flüssigen Mittel von den Finanzschulden.

Unverändert zum Vorjahr bestand das Ziel des Konzerns im aktuellen Geschäftsjahr darin, einen angemessenen Verschuldungsgrad aufrechtzuerhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten nachhaltig sicherzustellen. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2017 ermittelt sich wie folgt:

T108

Verschuldungsgrad

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Finanzschulden	4.598,1	4.299,6
Flüssige Mittel	233,6	285,4
Nettoverschuldung	4.364,5	4.014,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.709,0	9.460,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	20,3	30,9
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	-	2,0
Summe	10.729,3	9.493,6
Nettoverschuldungsgrad in %	40,7	42,3

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beziehen sich in der obigen Tabelle ausschließlich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Der Konzern unterliegt extern auferlegten Kapitalerfordernissen, die weder im Berichts- noch im Vorjahr verletzt wurden. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

Zu verfügbaren Mitteln verweisen wir auf das > **Kapitel E.6.**

3 | Finanzinstrumente

a) Sonstige Angaben zu den Finanzinstrumenten

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und -klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

T109

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2018

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2018	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 17)	Zeitwert 31.12.2018
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10,7				10,7
AC	0,1	0,1	0,0		0,1
FVtPL	10,6	10,6			10,6
Derivate im Hedge Accounting	–				–
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	47,7				47,7
AC	38,1	38,1			38,1
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	9,6				9,6
Flüssige Mittel	233,6				233,6
AC	233,6	233,6			233,6
Summe	292,0	282,4	0,0		292,0
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	271,8	271,8			271,8
FVtPL	10,6	10,6			n/a

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2018	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IAS 17)	Zeitwert 31.12.2018
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		
Passiva					
Finanzschulden	– 4.598,1				– 4.747,4
FLAC	– 4.575,0	– 4.575,0			– 4.724,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	– 23,1			– 23,1	– 23,4
Sonstige Schulden	– 530,8				– 530,3
FLAC	– 109,4	– 109,4			– 108,9
Derivate HFT	– 262,2		– 262,2		– 262,2
Derivate im Hedge Accounting	– 20,8				– 20,8
Sonstige nicht finanzielle Schulden	– 138,4				– 138,4
Summe	– 5.128,9	– 4.684,4	– 262,2	– 23,1	– 5.277,7
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	– 4.684,4	– 4.684,4			– 4.832,9
Derivate HFT	– 262,2		– 262,2		– 262,2

FLAC = Financial Liabilities at Cost

HFT = Held for Trading

T110

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2017

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2017	Bewertung (IAS 39)		Bewertung (IAS 17)	
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		Zeitwert 31.12.2017
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,0	3,0			3,0
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	2,6	2,6			n/a
Derivate im Hedge Accounting	0,3				0,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	58,7	58,7			58,7
LaR	49,8	49,8			49,8
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	8,9				8,9
Flüssige Mittel	285,4				285,4
LaR	285,4	285,4			285,4
Summe	347,1	347,1	0,0		347,1
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	335,3	335,3			335,3
AfS	2,6	2,6			n/a

LaR = Loans and Receivables
AfS = Available for Sale

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2017	Bewertung (IAS 39)		Bewertung (IAS 17)	
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam		Zeitwert 31.12.2017
Passiva					
Finanzschulden	- 4.299,6				- 4.586,2
FLAC	- 4.273,9	- 4.273,9			- 4.560,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	- 25,7			- 25,7	- 26,2
Sonstige Schulden	- 559,2				- 560,3
FLAC	- 102,2	- 102,2			- 103,3
Derivate HFT	- 289,7		- 289,7		- 289,7
Derivate im Hedge Accounting	- 31,3				- 31,3
Sonstige nicht finanzielle Schulden	- 136,0				- 136,0
Summe	- 4.858,8	- 4.376,1	- 289,7	- 25,7	- 5.146,5
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	- 4.376,1	- 4.376,1			- 4.663,3
Derivate HFT	- 289,7		- 289,7		- 289,7

FLAC = Financial Liabilities at Cost
HFT = Held for Trading

Die LEG Immo hält Kleinstbeteiligungen an Unternehmen, bei denen es sich um nicht an einem aktiven Markt notierte Eigenkapitalinstrumente handelt. Die Beteiligungen wurden unter IAS 39 als „Available for Sale“-Instrumente at cost bilanziert. Im Zuge der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 werden die Kleinstbeteiligungen ergebniswirksam zum Fair Value bilanziert. In diesem Zusammenhang werden im Zeitpunkt der IFRS 9-Umstellung stille Reserven aufgedeckt. Der Buchwert der Kleinstbeteiligungen betrug zum 31. Dezember 2017 vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 1,1 Mio. Euro. Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen betrug zum 31. Dezember 2017 10,8 Mio. Euro. Hierdurch wurden stille Reserven in Höhe von 9,7 Mio. Euro aufgedeckt und erfolgsneutral in der Gewinnrücklage erfasst. Zum 31. Dezember 2018 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 9,1 Mio. Euro. Hieraus ergibt sich eine Veränderung von 1,7 Mio. Euro, welche ergebniswirksam erfasst wurde.

Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen wird mittels DCF-Verfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten, nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Dabei handelt es sich insbesondere um den Kapitalisierungszins in Höhe von 6,08 %. Zum 31. Dezember 2018 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 9,1 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 BP eine Senkung des Fair Values auf 8,5 Mio. Euro und bei minus 50 BP eine Erhöhung des Fair Values auf 9,8 Mio. Euro.

Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die bilanzierten Werte entsprechen näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

In der Klasse Finanzschulden werden originäre Finanzinstrumente geführt (Schulden aus Immobilien- und Unternehmensfinanzierung, Kategorie FLAC), deren beizulegender Zeitwert nicht dem Buchwert entspricht. Der beizulegende Zeitwert der Darlehensverbindlichkeiten ergibt sich als Barwert der zukünftigen Cashflows, unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag gültigen risikolosen Zinssätze sowie des LEG-spezifischen Risikoaufschlags.

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

T111

Nettoergebnisse

in Mio. €	2018
AC	- 6,5
FVtPL (assets)	1,2
FVtPL (liabilities)	25,0
FLAC	- 82,2
Summe	- 62,5

AC = Amortized Cost
FVtPL = Fair Value through profit and loss
FLAC = Financial Liabilities at Cost

T112

Nettoergebnisse

in Mio. €	2017
LaR	- 5,0
AfS	3,5
FAHFT	-
FLHFT	- 138,8
FLAC	- 127,0
Summe	- 267,3

LaR = Loans and Receivables
AfS = Available for Sale
FAHFT = Financial Assets Held for Trading
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading
FLAC = Financial Liabilities at Cost

Die Nettoergebnisse enthalten sowohl Bewertungseffekte als auch unterjährige Zinsaufwendungen und -erträge.

b) Risikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements

Die LEG-Gruppe sieht sich durch den Einsatz von Finanzinstrumenten Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt. Um diesem Umstand Sorge zu tragen, besteht bei der LEG-Gruppe ein wirksames Risikomanagementsystem, das durch eine klare funktionale Organisation des Risikosteuerungsprozesses unterstützt wird.

Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig und unternehmensweit vom Bereich Revision und Compliance überprüft und bewertet; bei erforderlichen Anpassungsmaßnahmen oder erkannten Verbesserungsmöglichkeiten berät, prüft und überwacht der Bereich Revision und Compliance diese Tätigkeiten.

Der Rahmen der Finanzpolitik wird seitens des Vorstands festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik obliegt dem Bereich Corporate Finance und Treasury, das laufende Risikomanagement dem Bereich Controlling und Risikomanagement. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch eine entsprechende Treasury-Richtlinie geregelt, die vom Vorstand verabschiedet und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wurde, und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte, zukünftiger Zahlungsströme sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Derivative Finanzinstrumente werden nur zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen.

Ausfallrisiken:

Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter der von der LEG-Gruppe gehaltenen Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die LEG-Gruppe zu einem Verlust führen wird. Zur größtmöglichen Vermeidung sowie zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Der LEG-Konzern sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund der breiten und heterogenen Mieterschaft begrenzt.

Aus der Vermietung und Verpachtung ergeben sich Bruttoforderungen in Höhe von 25,3 Mio. Euro (Vorjahr: 22,8 Mio. Euro). Es sind Wertberichtigungen in Höhe von 17,7 Mio. Euro (Vorjahr: 13,8 Mio. Euro) gebildet, sodass zum 31. Dezember 2018 Nettomietforderungen in Höhe von 7,6 Mio. Euro (Vorjahr: 9,0 Mio. Euro) ausgewiesen werden. In diesem Rahmen existieren Mietsicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 17,1 Mio. Euro (Vorjahr: 15,2 Mio. Euro), die für die Verrechnung der offenen Forderungen nur unter restriktiven Bedingungen in Betracht kommen:

Eine Verrechnung ist nur möglich, wenn die Forderung, mit der verrechnet wird, entweder:

- unstreitig ist oder
- rechtskräftig durch ein Urteil festgestellt wurde oder
- offensichtlich begründet ist.

Eine Verrechnung durch den Vermieter mit offenkundig streitigen oder mietvertragsfremden Forderungen (wie zum Beispiel Forderungen aus Betriebskosten) ist unzulässig. Zusätzlich sind insbesondere die Einschränkungen des § 9 Abs. 5 Satz 1 WoBindG zu beachten.

Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen erfolgten im Wesentlichen mittels des vereinfachten Ansatzes nach IFRS 9, ohne Berücksichtigung der Sicherheiten.

Bezüglich der Flüssigen Mittel und der Derivate schließt die LEG-Gruppe entsprechende Verträge grundsätzlich nur mit Finanzinstituten mit sehr guter Bonität ab. Die Bonität der Vertragspartner ist Gegenstand einer laufenden Überwachung und Beurteilung seitens der LEG-Gruppe. Zur Beurteilung werden hierbei externe Ratings verschiedener Agenturen (etwa Standard & Poors, Moody's, Fitch und andere), interne Research-Ergebnisse sowie eingeholte Finanzmarkt-Informationen herangezogen. Dabei bedient sich die LEG-Gruppe – je nach Verfügbarkeit aussagekräftiger Bonitätsinformationen – einer oder mehrerer der beschriebenen Datenquellen. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die LEG-Gruppe bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit den zuvor abgelösten Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, abzüglich jeglicher Wertberichtigungen, das höchstmögliche Ausfallrisiko dar. Bei den finanziellen Vermögenswerten entspricht der Buchwert dem maximalen Ausfallrisiko. Das Ausfallrisiko der Zinsderivate ist auf den Betrag der bilanzierten positiven Zeitwerte der Derivate begrenzt.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag als wertgemindert bestimmt wurden:

T113**Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2018**

in Mio. €	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2018			
Ausleihungen und Darlehen	0,2	–	0,2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	23,9	–0,4	23,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33,9	–18,1	15,8
Flüssige Mittel	233,6	–	233,6
Summe	291,6	–18,5	273,1

T114**Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2017**

in Mio. €	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2017			
Ausleihungen und Darlehen	0,3	0,0	0,3
Übrige finanzielle Vermögenswerte	29,0	–1,5	27,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37,1	–14,6	22,5
Flüssige Mittel	285,4	–	285,4
Summe	351,8	–16,1	335,7

In nachstehender Tabelle wird die Altersstruktur der zum 31. Dezember 2017 überfälligen, aber nicht einzelwertgeminderten finanziellen Vermögenswerte dargestellt.

T115

Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	Buchwert	davon zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
		< 90 Tage	90–180 Tage	>180 Tage
Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2017				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5,4	5,1	0,1	0,2
Summe finanzielle Vermögenswerte	0,9	0,7	0,1	0,1
Summe	6,3	5,8	0,2	0,3

Neben Einzelwertberichtigungen erfolgten innerhalb der LEG-Gruppe auch pauschalierte Einzelwertberichtigungen. Diese Wertberichtigungen erfolgen bis zum 31. Dezember 2017 je nach Dauer der Überfälligkeit der Forderungen nach den folgenden Wertberichtigungssätzen:

T116

Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IAS 39

Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhältnisses	Wertberichtigung in %
0 bis 60	aktiv	–
61 bis 90	aktiv	25,0
91 bis 120	aktiv	50,0
121 bis 180	aktiv	75,0
größer 180	aktiv	100,0
0 bis 60	ehemalig	–
größer 60	ehemalig	100,0

Durch die erstmalige Anwendung des IFRS 9 zum 1. Januar 2018 berücksichtigt das neue „Expected Credit Loss“-Modell eine potenzielle Wertminderung bereits bei Zugang der Forderung. Für Forderungen aus Lieferung und Leistung wendet die LEG den vereinfachten Ansatz nach IFRS 9 an, um die erwarteten Kreditverluste zu bemessen. Demzufolge werden für alle Forderungen aus Lieferung und Leistungen die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste herangezogen. In der Ermittlung der Wertberichtigungssätze für Mietforderungen werden innerhalb der einzelnen Überfälligkeitslaufbänder auch lagespezifische Risikoprofile berücksichtigt. Hierin ist sowohl die historische Ausfallrate offener Mietforderungen als auch eine Einschätzung über die zukünftige Entwicklung einer Lage enthalten.

Die Lagen werden in drei Kategorien (gut, mittel, schlecht) unterteilt, sodass sich nach IFRS 9 zum 1. Januar 2018 folgende Wertberichtigungsmatrix ergibt.

T117

Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IFRS 9

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

Die Bruttoforderungen, aufgeteilt nach Überfälligkeitslaufbändern und lagespezifischen Risikoprofilen, umfassen die Mietforderungen nach Verrechnung mit bestehenden Mieterguthaben. Unter Berücksichtigung der Wertberichtigungssätze ergeben sich zum 31. Dezember 2018 folgende Nettoforderungen:

T118**Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IFRS 9**

Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Miet- verhältnisses	Bruttoforderungen			Wert- berichtigung	Netto- forderungen 31.12.2018
		gute Lage	mittlere Lage	schlechte Lage		
0 bis 60	aktiv	0,3	1,1	3,9	2,0	3,3
61 bis 90	aktiv	–	0,2	0,6	0,4	0,4
91 bis 120	aktiv	–	0,2	0,6	0,4	0,4
121 bis 180	aktiv	0,1	0,2	0,8	0,5	0,6
größer 180	aktiv	0,2	0,6	2,2	1,8	1,2
0 bis 60	ehemalig	–	0,2	0,9	1,0	0,1
größer 60	ehemalig	0,4	2,3	8,3	10,5	0,5
		1,0	4,8	17,3	16,6	6,5

Bei den Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie noch nicht fälligen Mietforderungen erfolgte im Berichtsjahr erstmalig eine Wertberichtigung von 12,4%. Die erwartete Verlustquote ist anhand der historischen Ausfallrate von sämtlichen sollgestellten Posten geschätzt worden.

Mietforderungen und Forderungen aus Betriebskosten werden ausgebucht, wenn nach angemessener Einschätzung keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist.

Die erstmalige Anwendung des „Expected Credit Loss“-Modells zum 1. Januar 2018 führt daher zu einer Erhöhung der Risikovorsorge um 1,9 Mio. Euro, die erfolgsneutral gegen die Gewinnrücklage erfasst wird.

T119**Überleitung Wertberichtigungen**

in Mio. €

Wertberichtigungen gemäß IAS 39 zum 31.12.2017**davon aus pauschalierten Einzelwertberichtigungen**

Über die Gewinnrücklagen angepasste Eröffnungsbilanzwerte

Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 01.01.2018**davon aus pauschalierten Einzelwertberichtigungen**

Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr

Ergebniswirksame Minderung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr

Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31.12.2018

	2018
Wertberichtigungen gemäß IAS 39 zum 31.12.2017	16,0
davon aus pauschalierten Einzelwertberichtigungen	13,7
Über die Gewinnrücklagen angepasste Eröffnungsbilanzwerte	1,9
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 01.01.2018	17,9
davon aus pauschalierten Einzelwertberichtigungen	15,6
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	15,1
Ergebniswirksame Minderung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	– 14,5
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31.12.2018	18,5

Aufgegliedert ergeben sich folgende Wertberichtigungen im Berichtsjahr 2018 und im Vergleichszeitraum:

T120**Wertberichtigungen 2018**

in Mio. €	Stand 01.01.2018	Veränderung Neubewertung	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14,5	1,9	15,1	– 13,4	18,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,5	–	–	– 1,1	0,4
Summe	16,0	1,9	15,1	– 14,5	18,5

T121**Wertberichtigungen 2017**

in Mio. €	Stand 01.01.2017	Veränderung Neubewertung	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14,0	–	10,0	9,5	14,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,5	–	0,8	0,8	1,5
Summe	15,5	–	10,8	– 10,3	16,0

c) Liquiditätsrisiken

Als Liquiditätsrisiko der LEG-Gruppe wird das Risiko bezeichnet, dass der Konzern seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität der LEG-Gruppe werden die Liquiditätsbedürfnisse des Konzerns fortlaufend durch den Unternehmensbereich Corporate Finance und Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können. Derzeit bestehen bei der LEG-Gruppe Kreditlinien bzw. Kontokorrente in Höhe von ca. 200 Mio. Euro (Vorjahr: 50 Mio. Euro).

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegenden Zeitwert der LEG-Gruppe ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

T122**Art der Schulden 31.12.2018**

in Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	4.575,0	486,7	1.012,9	3.607,8
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	23,1	5,7	11,1	6,3
Zinsderivate	20,8	7,6	17,7	-3,8
Eingebettete Derivate	262,2	-	-	-
Schulden gegenüber Mitarbeitern	10,1	9,4	-	0,7
Schulden aus Betriebskosten	0,6	0,6	-	-
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	21,0	21,0	-	-
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,6	0,6	-	-
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	101,1	93,8	7,3	0,0
Sonstiges	61,8	6,5	10,9	44,4
Summe	5.076,3	631,9	1.059,9	3.655,4

Aus den eingebetteten Derivaten ergeben sich nur indirekte Mittelabflüsse, die sich in der Laufzeit der Wandelanleihe auswirken. Diese Mittelabflüsse sind in den Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten enthalten und werden dort ausgewiesen.

Des Weiteren führte dies zusammen mit den Ankaufs- und Umfinanzierungen zu einer Erhöhung und Verschiebung der Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten.

T123**Art der Schulden 31.12.2017**

in Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	4.273,9	482,8	873,1	3.471,8
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	25,7	5,7	12,5	7,5 ¹
Zinsderivate	32,2	11,3	23,8	-3,1
Eingebettete Derivate	288,7	-	-	-
Schulden gegenüber Mitarbeitern	10,9	10,1	-	0,8
Schulden aus Betriebskosten	0,9	0,9	-	-
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	20,6	20,6	-	-
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,5	0,5	-	-
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	89,2	85,2	4,0	0,0
Sonstiges	62,7	7,2	8,9	46,6
Summe	4.805,3	624,3	922,3	3.523,6

¹ Vorjahreswert wurde angepasst

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart wurden. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen in die dargestellten Zahlen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag festgeschriebenen Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

In einigen Darlehensverträgen der LEG-Gruppe wurden Financial Covenants vereinbart. Die LEG-Gruppe hat bei Nichteinhaltung der vereinbarten Covenants im Regelfall die Möglichkeit zur Heilung der Verstöße; einzelne Verstöße können aber auch unmittelbar ein bankseitiges Kündigungsrecht des Kreditvertrages begründen. Des Weiteren besteht in einigen Verträgen bei einer Nichteinhaltung der Covenants die Möglichkeit für die Bank, Zins- und Tilgungsleistungen zu erhöhen oder weitere Sicherheiten zur Einhaltung der Covenants zu verlangen. In jedem Falle führen dauerhaft nicht geheilte Verstöße gegen vereinbarte Covenants zu einem Kündigungsrecht für die finanzierende Bank. Im Zuge der erstmaligen Begebung einer Anleihe im Januar 2017 wurden ebenfalls Covenants vereinbart, welche bei Nichteinhaltung zu Kündigungsrechten führen können. Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht. Im Geschäftsjahr 2018 sind keine Verstöße gegen die vereinbarten Covenants aufgetreten.

d) Marktrisiken

Die LEG-Gruppe ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Zur Begrenzung des Zinsrisikos werden durch die LEG-Gruppe im Regelfall festverzinsliche Darlehen bzw. variabel verzinsliche Darlehen, teilweise zusammen mit Zins-Payer-Swaps abgeschlossen. Rund 91,3 % der Finanzverbindlichkeiten sind in dieser Weise wirtschaftlich zinsgesichert.

Bei der LEG-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2018 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

T124**Derivate 31.12.2018**

in Mio. €	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	– 262,2	–
davon aus Zinsswaps	–	–
davon aus eingebetteten Derivaten	– 262,2	–
Derivate in Sicherheitsbeziehung	– 20,8	–

Zum 31. Dezember 2017 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

T125**Derivate 31.12.2017**

in Mio. €	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	– 289,7	–
davon aus Zinsswaps	– 1,0	–
davon aus eingebetteten Derivaten	– 288,7	–
Derivate in Sicherheitsbeziehung	– 31,0	–

Die bei der LEG-Gruppe abgeschlossenen Derivate werden, soweit diese die Hedge Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gemäß IFRS 9 eingesetzt. Die im Rahmen des Cashflow-Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2018 bis 2030 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst bzw. aufgelöst wurde. Die Auflösung erfolgt gegen das Zinsergebnis. Dieser Betrag entspricht dem effektiven Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts:

T126**Eigenkapitalimplikationen**

in Mio. €	2018	2017
Anfangsbestand per 01.01.	– 28,7	– 51,9
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	– 12,2	1,0
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung	23,5	22,2
Endbestand per 31.12.	– 17,4	– 28,7

Die Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

T127**Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps**

in Mio. €	2018
Sicherungsquote	1:1
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz in %	1,1
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts ausstehender Sicherungsinstrumente	- 5,7
Wertänderung des gesicherten Grundgeschäfts	5,5
Nominalbetrag der Sicherungsinstrumente zum 31.12.2018	553,3
davon fällig < 1 Jahr	5,4
davon fällig 1 – 5 Jahre	170,5
davon fällig > 5 Jahre	377,4

Sensitivitäten:

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital der LEG-Gruppe zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die LEG-Gruppe die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnung-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte betrachtet. Die Cashflow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die LEG-Gruppe zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt:

T128**Finanzinstrumente am 31.12.2018**

in Mio. €	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	-	-	- 2,1	2,1
Zinsderivate	20,2	- 19,9	-	-
Eingebettete Derivate	-	-	- 18,3	14,5

T129**Finanzinstrumente am 31.12.2017**

in Mio. €	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	-	-	- 1,4	1,4
Zinsderivate	21,0	- 20,6	0,4	- 0,4
Eingebettete Derivate	-	-	- 22,0	18,0

Für die eingebetteten Derivate ergibt sich neben dem Zinsänderungsrisiko auch das Aktienkursrisiko. Wäre am Abschluss-Stichtag aufgrund eines veränderten Aktienkurses der LEG Immobilien AG der Marktpreis für das Gesamtinstrument um 5 % höher (niedriger) gewesen, so wäre aus Sicht der Gesellschaft bei im Übrigen unveränderten Parametern der beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate um 45,4 Mio. Euro höher (niedriger) gewesen.

e) Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte unterliegen einer Saldierung:

T130

Finanzielle Vermögenswerte (Saldierung)

in Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	erhaltene Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2018						
Unfertige Leistungen	250,9	- 246,4	4,5	-	-	4,5
Flüssige Mittel	233,6	-	233,6	2,1	-	235,7
Summe	484,5	- 246,4	238,1	2,1	-	240,2
31.12.2017						
Unfertige Leistungen	244,4	- 233,1	11,3	-	-	11,3
Flüssige Mittel	285,4	-	285,4	5,4	-	290,8
Summe	529,8	- 233,1	296,7	5,4	-	302,1

Die folgenden finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen einer Saldierung:

T131

Finanzielle Verbindlichkeiten (Saldierung)

in Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	geleistete Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2018						
Erhaltene Anzahlungen	- 284,8	246,4	- 38,4	-	-	- 38,4
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	- 4.575,0	-	- 4.575,0	2,1	-	- 4.572,9
Summe	- 4.859,8	246,4	- 4.613,4	2,1	-	- 4.611,3
31.12.2017						
Erhaltene Anzahlungen	- 272,2	233,1	- 39,1	-	-	- 39,1
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	- 4.273,9	-	- 4.273,9	5,4	-	- 4.268,5
Summe	- 4.546,1	233,1	- 4.313,0	5,4	-	- 4.307,6

Aus dem vertraglich vereinbarten AGB-Pfandrecht der Banken leitet sich ein Aufrechnungsanspruch der Darlehensinanspruchnahmen mit den Kontoguthaben der einzelnen Gesellschaften her.

4 | Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in der LEG-Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

T132

Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten

	2018		2017	
	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiterkapazität (FTE)	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiterkapazität (FTE)
Operations	717	630	699	612
Management	178	159	176	158
Spezialgesellschaften	419	393	371	368
Gesamt	1.314	1.182	1.246	1.138

5 | Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

T133

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

in Mio. €	2018	2017
Abschlussprüfungsleistungen	1,3	1,2
Andere Bestätigungsleistungen	0,1	0,2
Sonstige Leistungen	0,2	0,0
Gesamthonorar	1,6	1,4

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten vor allem die Honorare für die Konzernabschlussprüfung sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen der LEG Immobilien AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die Prüfung der Sozialcharta und die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichts. Die sonstigen Leistungen beinhalten die Untersuchung von Finanzinformationen sowie Informationen zur nicht finanziellen Berichterstattung in Höhe von 0,2 Mio. Euro.

6 | IFRS 2-Programme

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

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstands über die Erreichung der Performancehürden 2015 – 2019 wurde per 31. Dezember 2018 ein Personalaufwand in Höhe von 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro) erfasst. Die Rückstellung hinsichtlich der Long Term Incentive-Pläne betrug zum 31. Dezember 2018 2,6 Mio. Euro (Vorjahr: 2,0 Mio. Euro).

Für das LTI 2019 wurde ein Zielerreichungsgrad von 48 % und für das LTI 2018 wurde ein Zielerreichungsgrad von 58,3 % erreicht (LTI 2017: 81 %; LTI 2016: 92,6 %; LTI 2015: 100 %). Siehe zu den Vorstands-anstellungsverträgen ebenfalls die Ausführungen im Vergütungsbericht.

Der gesamte innere Wert der Schulden am Ende der Berichtsperiode, bei denen das Recht der Gegenpartei auf Erhalt von flüssigen Mitteln oder anderen Vermögenswerten zum Ende der Berichtsperiode ausübbar war, betrug zum 31. Dezember 2018 TEUR 1.095 (Vorjahr: TEUR 1.018).

7 | Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen der LEG Immo zählen der Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG. Zwischen dem Vorstand der LEG Immobilien AG und der Geschäftsleitung der LEG NRW GmbH besteht Personenidentität.

Nahestehende Unternehmen

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

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahrs gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

T134**Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen**

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Bilanz		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,6	0,5

T135**Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen**

in Mio. €	2018	2017
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0,2	0,4
Erträge aus Beteiligungsunternehmen	2,6	3,2

a) Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Nahestehende Unternehmen, die von der LEG Immo beherrscht werden oder auf die sie einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, sind in den Konzernabschluss einbezogen. Die Leistungen aus bestehenden Dienstleistungs- und Managementverträgen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Mit den weiteren nicht konsolidierten verbundenen sowie den assoziierten Unternehmen hat kein wesentlicher Austausch von Lieferungen und Leistungen stattgefunden.

b) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Gesamtbezüge des Vorstands sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

T136**Gesamtbezüge des Vorstands**

in T€	2018	2017
Festvergütung	1.521	1.338
Nebenleistungen	87	87
Summe fixe Vergütungsbestandteile	1.608	1.425
Einjährige variable Vergütung (STI)	954	887
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	486	594 ¹
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.440	1.481
Gesamtbezüge	3.048	2.906

¹ Vorjahreszahl wurde angepasst und beinhaltet nur den LTI 2018

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung des jeweiligen konsolidierten IFRS-Geschäftsplans (Business Plan). Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender vier Ziele bemessen wird: Netto-Kalmmiete, Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung, Bereinigtes EBITDA und Funds from Operations I pro Aktie. Die ersten drei Ziele machen jeweils 20 % und das letzte Ziel 40 % des STI aus.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2018 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien AG betrugen in 2018 0,7 Mio. Euro (2017: 0,6 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2018 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Zusammenfassend ergeben sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstands und Aufsichtsrats gem. IAS 24.17 wie folgt:

T137**Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat**

in T€	2018	2017
Kurzfristig fällige Leistungen	3.395	3.026
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	28	31
Andere langfristig fällige Leistungen	–	–
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	736	–
Anteilsbasierte Vergütung	750	1.392
Summe	4.909	4.449

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

Leistungen aus Anlass der Beendigung der Vorstandstätigkeit

Zum 30. September 2018 wurde das Mandat von Holger Hentschel als Mitglied des Vorstands der LEG Immobilien AG einvernehmlich beendet. Aufgrund des noch bis Ende Dezember 2019 laufenden Anstellungsvertrags erhielt Holger Hentschel eine Abfindungszahlung für die entgehende Fixvergütung in Höhe von 0,3 Mio. Euro. Die Ansprüche aus Nebenleistungen werden mit 39 Tsd. Euro abgegolten. Die betriebliche Altersversorgung wird bis 31. Dezember 2019 von der Gesellschaft übernommen. Der Versorgungsaufwand beträgt 12 Tsd. Euro. Der auf den Zeitraum Oktober 2018 bis Dezember 2019 entfallende STI wurde mit einer Zielerreichung von 100 % auf einen Betrag von 0,4 Mio. Euro festgelegt. Die im Rahmen der Abfindungsvereinbarung vorzeitig auf unverfallbar gestellten LTI Ansprüche in Höhe von 937 Tsd. Euro werden weiterhin als IFRS 2 Sachverhalt klassifiziert. Das Herrn Hentschel vergütete Wettbewerbsverbot von 108 Tsd. Euro für die Monate Oktober bis Dezember 2018 ist Teil der kurzfristig fälligen Leistungen.

8 | Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse der LEG-Gruppe bestehen wie folgt:

T138**Haftungsverhältnisse**

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Grundsschulden	3.256,0	3.097,3
Bürgschaften	1,5	1,5 ¹
Gewährleistungsverträge	462,0	279,4 ¹

¹ Vorjahreswert wurde angepasst

Die Gewährleistungsverträge beinhalten ausschließlich Patronatserklärungen (277 Mio. Euro) und Garantien (185 Mio. Euro) gegenüber externen Unternehmen und Kreditinstituten. Der hohe Anstieg der Gewährleistungsverträge resultiert im Wesentlichen aus der Gewährung von drei Garantien seitens der LEG Immobilien AG gegenüber Bankinstituten wegen Betriebsmittellinienvereinbarungen einer Tochtergesellschaft (Hauptschuldnerin).

Alle Sicherheiten sind auf die abgeschlossenen Kreditverträge zwischen den Tochtergesellschaften und diversen Kreditinstituten zurückzuführen und wurden zur Förderung der Kreditbereitschaft seitens Kapitalgebern erstellt.

Bei allen aufgeführten Haftungsverhältnissen wird das Risiko einer Inanspruchnahme als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

9 | Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

T139

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Künftige Zahlungen Operating Lease	81,1	79,9
Verpflichtungen aus Betriebsführungsverträgen	2,8	1,9
Energieeinkauf	25,0	12,0
Bestellobligo	57,9	35,1

Die künftigen Zahlungen aus „operating lease“ ergeben sich insbesondere aus Verpflichtungen aus Grundstücken mit Erbbaurechten in Höhe von 67,1 Mio. Euro (2017: 68,4 Mio. Euro) sowie Mietverpflichtungen in Höhe von 8,3 Mio. Euro (2017: 9,5 Mio. Euro).

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen gliedern sich wie folgt auf:

T140

Mindestleasingzahlungen

in Mio. €	Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.12.2018	6,6	13,9	60,6	81,1
31.12.2017	4,5	13,5	61,9	79,9

Der Aufwand für Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2018 betrug 5,0 Mio. Euro (2017: 4,4 Mio. Euro).

T141

Verpflichtungen aus Betriebsführung

in Mio. €	Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.12.2018	0,7	2,1	-	2,8
31.12.2017	0,6	1,3	-	1,9

10 | Vorstand

Die LEG Immobilien AG wird vertreten durch den Vorstand, der aus folgenden Personen besteht:

HERR THOMAS HEGEL,
Vorstandsvorsitzender (CEO)
der LEG Immobilien AG,
Erfstadt

HERR ECKHARD SCHULTZ,
Finanzvorstand (CFO)
der LEG Immobilien AG,
Neuss

HERR HOLGER HENTSCHEL,
Operativer Vorstand (COO)
der LEG Immobilien AG,
Erkrath
bis 30. September 2018

HERR LARS VON LACKUM,
Digitalvorstand (CDO)
der LEG Immobilien AG,
Köln
ab 1. Januar 2019

Sitz der Gesellschaft:
Hans-Böckler-Straße 38
40476 Düsseldorf
Deutschland
Handelsregister: HRB 69386
Düsseldorf

11 | Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG besteht aus 6 Mitgliedern.

Von der Gesellschafterversammlung wurden folgende Mitglieder gewählt:

HERR MICHAEL ZIMMER,
– Vorsitzender –; Kaufmann, Pulheim

FRAU NATALIE C. HAYDAY,
Investment-Beraterin, Obermark GmbH,
Kronberg im Taunus,
seit 02./2018 Geschäftsführerin bei der
7Square GmbH, Frankfurt

HERR STEFAN JÜTTE,
stellvertretender Vorsitzender,
Kaufmann, Bonn

HERR DR. JOHANNES LUDEWIG,
Unternehmensberater, Berlin

HERR DR. JOCHEN SCHARPE,
Geschäftsführender Gesellschafter
der AMCI GmbH, München

HERR DR. CLAUDIUS NOLTING,
Senior Advisor bei Lone Star Germany,
Frankfurt

12 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Aufsichtsrat hat zum 1. Januar 2019 Herrn Lars von Lackum als neues Vorstandsmitglied in den Vorstand berufen.

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

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Lagebericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter https://www.leg-wohnen.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklärung_161-AktG-Nov2018.pdf zugänglich.

Düsseldorf, den 6. März 2019

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

**THOMAS HEGEL
ECKHARD SCHULTZ
LARS VON LACKUM**

Aufstellung des Anteilsbesitzes

Der Umfang des Konsolidierungskreises der LEG-Gruppe ergibt sich aus folgender Aufstellung:

T142

Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital ¹ in T€	Ergebnis ¹ in T€
LEG Immobilien AG, Düsseldorf		Ober- gesellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	109.451	- 5
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	880.734	0
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	2)	99,98	1.221.928	17.090
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	559.031	0
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	112.639	0 ³
Solis GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	103.833	0
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	86.392	0
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	10.196	0
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	78.525	0
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	33.969	0 ³
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	2.616	508 ²
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	2.556	0
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	2)	94,86	74.582	0
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	2)	94,00	22.542	0
GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	71	- 6
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	34	0
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	13.745	0
LEG Grundbesitzerwerb 1 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	- 1.216	- 380
LEG Grundbesitzerwerb 2 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	- 208	- 45
LEG Grundbesitzerwerb 3 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	7	- 7
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25.863	0

Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital ¹ in T€	Ergebnis ¹ in T€
Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke AG, Düsseldorf	2)	100,00	10.455	0
Germany Property Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.881	0
LEG Management GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	1.124	0 ³
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	345	0 ³
LEG Wohnen Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	50	0 ³
LEG Solution GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	66.718	0
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	167	103
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	13.753	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenseid	5)	94,86	4.157	2.936
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH, Köln	2)	94,90	- 7.625	- 113
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	2)	100,00	89.970	0 ³
Ravensberger Heimstätten Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	0
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	2)	100,00	11.909	0
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	318.566	0 ³
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	7.452	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	2)	100,00	164.978	0 ³
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	114	0
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0 ³

Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital ¹ in T€	Ergebnis ¹ in T€
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	78.957	0 ³
LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	21.796	520
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	10.638	544
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0 ³
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0 ³
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	51,00	8.510	4.845 ³
TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	51,00	827	0 ³
VitalServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	2)	94,90	3.058	0
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	31.098	3.224 ^{2,3}
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.318	0
Vitus Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	29	0
BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	24.169	0
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	6.496	0

¹ Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2018. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

² Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung.

³ Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

Tätigkeiten der Tochterunternehmen:

- 1) Erbringung von Dienstleistungen und Verwaltung von Beteiligungen innerhalb der LEG-Gruppe
- 2) Immobilienverwaltung und Standortentwicklung
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten
- 4) Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen
- 5) Strom- und Wärmeerzeugung

T143**Nicht konsolidierte Unternehmen**

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital ¹ in T€	Ergebnis ¹ in T€
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	1)	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	3)	100,00	1.295	-23
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	25	20
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	99	-1

¹ Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2017.

Tätigkeiten der Tochterunternehmen:

- 1) Komplementär-GmbH
- 2) Mantelgesellschaft
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten

T144**Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen**

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	20.924	558
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3.617	21

Konzernanlagenspiegel/Anlage I

T145

Konzernanlagenspiegel 2018

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten								Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte				Buchwerte			
	Stand am 01.01.2018	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Um- buchung	Zugang aus als Finanzin- vestitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in zur Veräußerung gehaltene Vermögens- werte	Stand am 31.12.2018	Stand am 01.01.2018	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2017
in Mio. €																
Sachanlagen	125,9	-	8,4	-1,4	-	1,5	-1,7	-	132,7	-62,4	-	-9,1	1,3	-70,2	62,5	63,5
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	27,7	-	0,8	-	-	1,5	-1,7	-	28,3	-5,1	-	-0,6	-	-5,7	22,6	22,6
Technische Anlagen und Maschinen	47,8	-	5,4	-0,1	-	-	-	-	53,1	-27,3	-	-3,8	0,1	-31,0	22,1	20,5
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	9,2	-	0,2	-	-	-	-	-	9,4	-7,8	-	-0,4	-	-8,2	1,2	1,4
Finanzierungsleasing	41,2	-	2,0	-1,3	-	-	-	-	41,9	-22,2	-	-4,3	1,2	-25,3	16,6	19,0
Immaterielle Vermögenswerte	99,5	-	0,5	-	-	-	-	-	100,0	-14,1	-	-0,6	-	-14,7	85,3	85,4
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	14,6	-	0,5	-	-	-	-	-	15,1	-14,1	-	-0,6	-	-14,7	0,4	0,5
Geschäfts- oder Firmenwert	84,9	-	-	-	-	-	-	-	84,9	-	-	-	-	-	84,9	84,9
Summe	225,4	-	8,9	-1,4	-	1,5	-1,7	-	232,7	-76,5	-	-9,7	1,3	-84,9	147,8	148,9

T146

Konzernanlagenspiegel 2017

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten								Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte					Buchwerte		
	Stand am 01.01.2017	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Um- buchung	Zugang aus als Finanzin- vestitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in zur Veräußerung gehaltene Vermögens- werte	Stand am 31.12.2017	Stand am 01.01.2017	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2016
in Mio. €																
Sachanlagen	119,9	0,7	7,9	-3,4	0,8	2,1	-2,1	-	125,9	-56,7	-0,1	-9,0	3,4	-62,4	63,5	63,2
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	27,6	-	0,1	-	-	2,1	-2,1	-	27,7	-4,5	-	-0,6	-	-5,1	22,6	23,1
Technische Anlagen und Maschinen	42,6	0,6	5,0	-1,1	0,7	-	-	-	47,8	-24,9	-0,1	-3,4	1,1	-27,3	20,5	17,7
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	8,8	0,1	0,5	-0,2	-	-	-	-	9,2	-7,4	-	-0,6	0,2	-7,8	1,4	1,4
Finanzierungsleasing	40,9	-	2,3	-2,1	0,1	-	-	-	41,2	-19,9	-	-4,4	2,1	-22,2	19,0	21,0
Immaterielle Vermögenswerte	90,9	9,0	0,4	-	-0,8	-	-	-	99,5	-13,9	-	-0,2	-	-14,1	85,4	77,0
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	15,0	-	0,4	-	-0,8	-	-	-	14,6	-13,9	-	-0,2	-	-14,1	0,5	1,1
Geschäfts- oder Firmenwert	75,9	9,0	-	-	-	-	-	-	84,9	-	-	-	-	-	84,9	75,9
Summe	210,8	9,7	8,3	-3,4	-	2,1	-2,1	-	225,4	-70,6	-0,1	-9,2	3,4	-76,5	148,9	140,2

Konzernrückstellungsspiegel/Anlage II

T147

Konzernrückstellungsspiegel 2018

in Mio. €	Stand am 01.01.2018	Veräußerung Konsolidie- rungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung	Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	Stand am 31.12.2018	davon	
										Langfristig	Kurzfristig
Personalrückstellung											
Rückstellung aus dem Personalbereich	1,0	-	-0,6	-	-	0,9	-	-	1,3	0,8	0,5
Übrige Rückstellungen	21,3	-	-7,1	-1,3	-	8,0	0,1	-	21,0	3,7	17,3
Risiken Pachtobjekte	0,6	-	-	-0,2	-	-	-	-	0,4	0,3	0,1
Baubuchrückstellungen	2,8	-	-0,1	-0,1	-	0,5	-	-	3,1	0,4	2,7
Prozessrisiken	1,8	-	-0,5	-0,7	0,3	0,2	-	-	1,1	0,0	1,1
Sonstige übrige Rückstellungen	16,1	-	-6,5	-0,3	-0,3	7,3	0,1	-	16,4	3,0	13,4
Summe	22,3	-	-7,7	-1,3	-	8,9	0,1	-	22,3	4,5	17,8

T148

Konzernrückstellungsspiegel 2017

in Mio. €	Stand am 01.01.2017	Veräußerung Konsolidie- rungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung	Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	Stand am 31.12.2017	davon	
										Langfristig	Kurzfristig
Personalrückstellung											
Rückstellung aus dem Personalbereich	1,2	-	-0,7	-	-	0,5	-	-	1,0	0,4	0,6
Übrige Rückstellungen	26,6	0,1	-8,9	-1,6	-	5,1	-	-	21,3	9,0	12,3
Risiken Pachtobjekte	0,8	-	-	-0,2	-	-	-	-	0,6	0,4	0,2
Baubuchrückstellungen	4,0	-	-1,2	-	-	-	-	-	2,8	0,4	2,4
Prozessrisiken	1,3	-	-0,1	-0,2	0,1	0,7	-	-	1,8	0,1	1,7
Sonstige übrige Rückstellungen	20,5	0,1	-7,6	-1,2	-0,1	4,4	-	-	16,1	8,1	8,0
Summe	27,8	0,1	-9,6	-1,6	-	5,6	-	-	22,3	9,4	12,9

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der LEG Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

1. Bewertung der Investment Properties
2. Abbildung und Bewertung originärer sowie derivativer Finanzinstrumente

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

1. Sachverhalt und Problemstellung
2. Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
3. Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Bewertung der Investment Properties

1.

In dem Konzernabschluss der LEG Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2018 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von € 9.460,7 Mio. ausgewiesen. Die LEG bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden € 800,9 Mio. erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Soweit als möglich verwendet die LEG am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken). Zusätzlich wird durch einen unabhängigen Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der Investment Properties grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

2.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Experten aus unserem Bereich Valuation & Strategy unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir die von der LEG verwendeten Bewertungsmodelle im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjekt- und Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand eines DCF-Verfahrens oder auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen.

Das von den gesetzlichen Vertretern der LEG angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrundeliegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder.

3.

Zu den Investment Properties verweisen wir auf die Angaben D.1, D.18, E.1, F.3 und F.4 des Anhangs.

2. Abbildung und Bewertung originärer sowie derivativer Finanzinstrumente

1.

In dem Konzernabschluss der LEG Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2018 Finanzschulden in Höhe von € 4.598,1 Mio. ausgewiesen (Vorjahr: € 4.299,6 Mio.). Die Finanzschulden erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Ausgabe einer Namensschuldverschreibung mit einem Nominalwert von € 130,0 Mio., Auszahlungen weiterer Tranchen eines Förderdarlehens der Europäischen Investitionsbank i.H.v. 75,0 Mio., weiteren Darlehensaufnahmen von insgesamt € 337,7 Mio. sowie Amortisationseffekten aus der Anwendung der Effektivzinsmethode von € 14,0 Mio. Gegenläufig wirkten sich planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von € 252,3 Mio. aus.

Die Buchwerte der im Bestand befindlichen Wandelanleihen (Basisschuldkomponente) betragen € 667,2 Mio. (Vorjahr € 657,6 Mio.) und die Buchwerte der eingebetteten Derivate € 262,2 Mio. (Vorjahr € 288,7 Mio.). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert aus der Bewertung der Wandelanleihen mittels Effektivzinsmethode. Die Veränderung der eingebetteten Derivate (insbesondere eingebettete Wandlungsrechte) im Vergleich zum Vorjahr resultiert darüber hinaus aus reinen Bewertungseffekten von € 26,5 Mio., welche im Ergebnis aus Marktbewertung von Derivaten ausgewiesen werden.

Zur Absicherung von Zinsvolatilitäten aus variabel verzinslichen Darlehen wurde im Berichtsjahr ein Zinswap mit einem Gesamtvolumen von € 85,0 Mio. abgeschlossen. Im Rahmen der Refinanzierung und der Ablösung von Altdarlehen wurden die dazugehörigen Sicherungsgeschäfte abgelöst. Dies führte zur ergebniswirksamen Auflösung der bis zum Ablösezeitpunkt im OCI dargestellten Marktwertänderungen der Zinsderivate und resultierte in einem Aufwand von € 13,4 Mio., der in den Zinsaufwendungen dargestellt wird.

Die Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird zum Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt.

Derivative Finanzinstrumente werden in der LEG-Gruppe zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen. Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt. Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

Aufgrund des bestehenden Ermessens bei der Bewertung und dem sachgerechten Ausweis der Finanzinstrumente, insbesondere auch dem Hedge Accounting, waren die abgebildeten Sachverhalte von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

2.

Für die Prüfung der Bilanzierung und Bewertung der Finanzschulden einschließlich der Eigenkapital- und Ergebniseffekte aus derivativen Finanzinstrumenten haben wir unsere Experten aus unserem Bereich Corporate Treasury Solution (CTS) hinzugezogen. Mit diesen gemeinsam haben wir unter anderem das eingerichtete interne Kontrollsystem beurteilt.

Bei den Finanzschulden wurden nach bewusster risikoorientierter Auswahl neue Verträge hinsichtlich der korrekten Erfassung der bewertungsrelevanten Parameter sowie möglicher eingebetteter Derivate beurteilt. Zudem erfolgte eine Nachberechnung der fortgeführten Anschaffungskosten auf Stichprobenbasis sowie analytische Prüfungshandlungen über den gesamten Bestand der Finanzschulden. Die sich im Bestand befindlichen Wandelanleihen wurden vollumfänglich hinsichtlich Ansatz, Bewertung und Ausweis beurteilt.

Bei der Prüfung der beizulegenden Zeitwerte der originären Finanzinstrumente haben wir die Bewertungen anhand der relevanten Marktdaten (Zinskurven) und den verwendeten Basisdaten im Rahmen einer bewussten Stichprobe nachvollzogen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert haben wir ebenfalls bei der Effektivitätsermittlung der Derivate im Hedge Accounting berücksichtigt. In Bezug auf die Dokumentation des Hedge Accountings haben wir nachvollzogen, ob diese den Anforderungen des IFRS 9 entspricht.

Zur Beurteilung der Vollständigkeit der erfassten Finanzschulden und Finanzinstrumente haben wir Bankbestätigungen eingeholt.

Der von den gesetzlichen Vertretern der LEG vorgenommene Ausweis der Finanzschulden und derivativen Finanzinstrumente ist sachgerecht. Das angewandte Bewertungsverfahren und die zugrunde liegenden Annahmen und Bewertungsparameter sind aus unserer Sicht insgesamt angemessen.

3.

Zu den originären und derivativen Finanzinstrumenten verweisen wir auf die Angaben D.14, D.15, D.16, D.22, D.23, E.11, F.7, F.8 und I.3 des Konzernanhangs.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die in einem gesonderten Abschnitt des Konzernlageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht nach § 315b Abs. 3 HGB

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 17. Mai 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Juli 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Konzernabschlussprüfer der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Thomas Kieper.

Düsseldorf, den 6. März 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

THOMAS KIEPER **PPA. MARTIN FLÜR**
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Düsseldorf, den 6. März 2019

LEG Immobilien AG, Düsseldorf
Der Vorstand

THOMAS HEGEL **ECKHARD SCHULTZ** **LARS VON LACKUM**

WEITERE INFORMATIONEN

5

- 159 **Vorstand**
- 160 **Einzelabschluss**
- 162 **Glossar**
- 163 **Tabellen- und Grafikverzeichnis**
- 165 **Finanzkalender 2019/Kontakt & Impressum**

Vorstand

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

THOMAS HEGEL

Vorstandsvorsitzender (CEO)

Akquisitionen
Unternehmenskommunikation
Recht, Struktur und Organisation
Personal
Vorstands- und Aufsichtsratsbüro
Inhouse Business Management
Asset und Property Management
Einkauf/Technik
Miet- und Betriebskostenmanagement
Forderungsmanagement
Gewerbemanagement
Quartiersmanagement
Bestandsintegration
Technischer Service

ECKHARD SCHULTZ

Finanzvorstand (CFO)

Controlling & Risikomanagement
Corporate Finance & Treasury
Investor Relations & Strategische Geschäftsanalyse
Portfoliomanagement
Rechnungswesen
Steuern

LARS VON LACKUM

Digitalvorstand (CDO)

Unternehmensentwicklung & Innovationsmanagement
Organisation & Prozessoptimierung
IT & Digitalisierung
Energiedienstleistungen
Projektentwicklung

Einzelabschluss LEG Immobilien AG

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

Die Einzelgesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Mit Beantragung der Börsenzulassung im Dezember 2012 gilt die LEG Immobilien AG gemäß § 264d HGB als kapitalmarktorientiert und fällt unter den Geltungsbereich des § 267 Abs. 3 HGB.

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

Die LEG Immobilien AG und ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Nordrhein-Westfalen. Am 31. Dezember 2018 hielt die LEG-Gruppe 135.236 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Handelsrechtlicher Jahresabschluss 2018

Jahresüberschuss/Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2018 beträgt 13,1 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresüberschuss 2.741,2 Mio. Euro). Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2017 ergab sich im Wesentlichen aus der Aufdeckung der stillen Reserven durch die Sacheinlage der LEG NRW in die LEG Holding zur Stärkung der Eigenkapitalbasis der LEG Immobilien AG.

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung war mit einem negativen Ergebnis 2018 im oberen einstelligen Millionenbereich gerechnet worden.

Der im Vergleich zum Wirtschaftsplan höhere Verlust im Geschäftsjahr 2018 resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Rechts- und Beratungskosten und aus Sondereffekten im Personalaufwand. Zu den wesentlichen Aufwendungen der Gesellschaft zählen Vorstandsgehälter, Kosten für die Aufsichtsgremien sowie Kosten für die Konzernsteuerung. Diese Aufwendungen werden durch Weiterbelastungen konzerninterner Dienstleistungen nur teilweise durch Erträge kompensiert.

Bilanz

T149

Verkürzte Bilanz

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Finanzanlagen	4.748,6	4.747,8	0,8
Forderungen	22,4	73,6	- 51,2
Flüssige Mittel	0,2	3,1	- 2,9
Rechnungsabgrenzungsposten	30,9	38,9	- 8,0
Summe Aktiva	4.802,1	4.863,4	- 61,3
Eigenkapital	3.264,1	3.469,2	- 205,1
Rückstellungen	66,9	65,9	1,0
Verbindlichkeiten	1.464,9	1.322,1	142,8
Passive latente Steuern	6,2	6,2	0,0
Summe Passiva	4.802,1	4.863,4	- 61,3

Die Finanzanlagen haben sich um 0,8 Mio. Euro auf 4.748,6 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 4.747,8 Mio. Euro). Die Veränderung bei den Finanzanlagen ergibt sich aus einer Einzahlung in die Kapitalrücklage bei der EnergieServicePlus GmbH.

Die Forderungen werden vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (19,9 Mio. Euro) bestimmt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von 30,9 Mio. Euro (Vorjahr: 38,9 Mio. Euro) besteht im Wesentlichen aus einem Disagio, welches aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Zeitwert bei Emission und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit der Wandelschuldverschreibungen resultiert.

Die Passivseite setzt sich aus dem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von 3.264,1 Mio. Euro, den Verbindlichkeiten in Höhe von 1.464,9 Mio. Euro, den passiven latenten Steuern in Höhe von 6,2 Mio. Euro und den Rückstellungen in Höhe von 66,9 Mio. Euro zusammen.

Das Eigenkapital der LEG Immobilien AG setzt sich zum 31. Dezember 2018 aus dem Gezeichneten Kapital in Höhe von 63,2 Mio. Euro, aus einer Kapitalrücklage in Höhe von 614,6 Mio. Euro, aus einer Gewinnrücklage von 2.359,4 Mio. Euro und dem Bilanzgewinn in Höhe von 226,9 Mio. Euro zusammen. Gemäß Beschluss des Vorstands wurden zur Ausschüttung der Dividende und Deckung des Jahresfehlbetrags 240,0 Mio. Euro aus den Gewinnrücklagen entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet.

Zum 31. Dezember 2018 setzen sich die Verbindlichkeiten in Höhe von 1.464,9 Mio. Euro aus zwei Wandelanleihen über insgesamt 700,0 Mio. Euro, einer Unternehmensanleihe in Höhe von 500,0 Mio. Euro, weiteren Finanzierungsmitteln in Höhe von 130,0 Mio. Euro, einer Finanzierung über Commercial Paper (100,0 Mio. Euro), aus sonstigen Verbindlichkeiten (23,5 Mio. Euro), den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (10,7 Mio. Euro) und den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (0,7 Mio. Euro) zusammen.

Die Rückstellungen sind wie im Vorjahr im Wesentlichen von zwei Rückstellungen für Wandlungsrechte in Höhe von 60,8 Mio. Euro geprägt.

Abschluss

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

Glossar

EBIT

Earnings before Interest and Tax
Operatives Ergebnis
Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern.

EBITDA

Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation
Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen.

adj. EBITDA

adjusted (bereinigtes) **EBITDA**

Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Projektkosten mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge.

FFO I

Funds from Operations I

Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit.
LEG-Berechnung: Bereinigung des adj. EBITDA um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge sowie um zahlungswirksame Steuern.

FFO II

Funds from Operations II

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

AFFO

Adjusted (bereinigter) **FFO I**

Bereinigung des FFO I um Investitionen für aktivierte Capex-Maßnahmen.

EPRA

European Public Real Estate Association

EPRA-Leerstandsquote

Leerstandsquote nach Definition der **EPRA**

Die Verhältniszahl berechnet sich auf Basis der zu Marktmieten angesetzten entgangenen Mieterlöse, die in Relation zu der Marktmiete des Gesamtportfolios gesetzt werden.

EPRA Ergebnis je Aktie

Den Anteilseignern zurechenbares **Periodenergebnis**, angepasst um nicht liquiditätswirksame Bewertungseffekte des Immobilienvermögens sowie Derivate, Akquisitionskosten und aperiodische Finanzierungsaufwendungen und Ertragsteuern, die keine laufenden Ertragsteuern darstellen.

EPRA-NAV

Net Asset Value nach Definition der **EPRA**

Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen entfallen.

Pro-forma-NAV

EPRA-NAV wie oben beschrieben, angepasst um die Effekte einer simulierten, tatsächlichen Wandlung der Wandelanleihe 2014/2021.

EPRA-NNNAV

Triple Net Asset Value nach Definition der **EPRA**

Entspricht dem EPRA-NAV unter Berücksichtigung der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.

EPRA-NIY

Anfängliche Nettomietrendite nach Definition der **EPRA**

Jährliche Mieteinnahmen abzüglich der nicht umlegbaren Immobilienaufwendungen dividiert durch den Marktwert des Immobilienvermögens unter Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten.

EPRA-Kostenquote

Die **Kostenquote** ist ein Indikator für die operative Effizienz des Unternehmens. Operative und administrative Aufwendungen werden ins Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen gesetzt, angepasst um Erbbauzinsen und, sofern nicht anders gekennzeichnet, um direkte Leerstandskosten.

LTV

Loan to Value

Entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (ohne EK-02-Steuerverbindlichkeiten), abzüglich flüssiger Mittel, zur Summe der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

CAPEX

Capital Expenditure

Aktivierete Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Projektkosten

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

Tabellen- und Grafikverzeichnis

Tabellenübersicht

Tabelle	Seite
T1 Kennzahlen 2018	3

An die Aktionäre

Tabelle	Seite
T2 Kennzahlen der Aktie	18
T3 EPRA-Kennzahlen	20
T4 Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte	22
T5 Performance des LEG-Portfolios	23
T6 Marktsegmente	24
T7 Teilnahme Gremientermine Aufsichtsrat 2018	26
T8 Teilnahme Gremientermine Prüfungsausschuss 2018	26
T9 Teilnahme Gremientermine Präsidiumssitzungen 2018	26
T10 Erfüllung der Zielsetzungen	32

Konzernlagebericht

Tabelle	Seite
T11 Mitarbeiter der LEG-Gruppe zum 31.12.	42
T12 Entwicklung des Immobilienbestands	43
T13 Covenants 1	45
T14 Covenants 2	45
T15 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	48
T16 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	49
T17 EPRA-Leerstandsquote	49
T18 EPRA Capex	49
T19 Instandhaltung und Modernisierung	50
T20 EPRA-Kostenquote	50
T21 Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	51

T22 EPRA-Nettoanfangsrendite	51
T23 Veräußerung von Vorratsimmobilien	52
T24 Sonstige Leistungen	52
T25 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	53
T26 Finanzergebnis	53
T27 Ertragsteuern	54
T28 Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	55
T29 Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	56
T30 EPRA-NAV	57
T31 Loan to Value Ratio	58
T32 Kapitalflussrechnung	58
T33 Risikokategorien	63
T34 Vergütungsbestandteile	72
T35 Zielkorridore LTI	75
T36 LTI 2015/Performance-Zeitraum 3	76
T37 Performance against EPRA 3	76
T38 LTI 2016/Performance-Zeitraum 2	76
T39 Performance against EPRA 2	76
T40 LTI 2017/Performance-Zeitraum 1	76
T41 Performance against EPRA 1	76
T42 Gewährte Zuwendungen	77
T43 Zufluss	78
T44 Gesamtbezüge	79
T45 Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen – Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2018 gewährt wurden oder gewährt werden	81

Konzernabschluss

Tabelle	Seite
T46 Konzernbilanz	89
T47 Konzerngesamtergebnisrechnung	90
T48 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	91
T49 Konzernkapitalflussrechnung	92

T50 Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen	94
T51 Erstmals verpflichtend angewendete Standards und Interpretationen	95
T52 Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	96
T53 Anzahl assoziierte Unternehmen at equity	97
T54 Bilanz TSP/ESP	97
T55 Ergebnisrechnung TSP/ESP	98
T56 Kapitalflussrechnung TSP/ESP	98
T57 Auswirkung assoziierter Unternehmen	98
T58 Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	98
T59 Bilanz (assoziierte Unternehmen)	99
T60 Ergebnisrechnung (assoziierte Unternehmen)	99
T61 Überleitung (assoziierte Unternehmen)	99
T62 Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 2018	103
T63 Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 2017	104
T64 Nutzungsdauern Sachanlagen	105
T65 Fair-Value-Hierarchie	110
T66 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	114
T67 Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	114
T68 Sensitivitätsanalyse 2018	115
T69 Sensitivitätsanalyse 2017	116
T70 Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen	117
T71 Vermögenswerte aus Finanzierungsleasingverhältnissen	117
T72 Sonstige finanzielle Vermögenswerte	117
T73 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	118
T74 Flüssige Mittel	118
T75 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	118
T76 Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis	119
T77 Berechnung der Pensionsrückstellungen	120

T78	Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2018	120
T79	Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2017	120
T80	Entwicklung der Pensionsverpflichtungen	120
T81	Sonstigen Rückstellungen	121
T82	Finanzschulden	121
T83	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	122
T84	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	122
T85	Künftige Mindestleasingzahlungen 2018	122
T86	Künftige Mindestleasingzahlungen 2017	122
T87	Sonstige Schulden	123
T88	Aktive und passive latente Steuern	123
T89	Latente Steuern aus Verlustvorträgen	124
T90	Erlöse	124
T91	Umlegbare Betriebskosten	125
T92	Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden	125
T93	Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	125
T94	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	126
T95	Ergebnis aus sonstigen Leistungen	126
T96	Verwaltungs- und andere Aufwendungen	127
T97	Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen	127
T98	Zinsaufwendungen	127
T99	Ertragsteuern (nach der Herkunft)	128
T100	Ertragsteuern (Überleitung)	128
T101	Ergebnis je Aktie – unverwässert	129
T102	Ergebnis je Aktie – verwässert	129
T103	EPRA-Ergebnis je Aktie	129
T104	Überleitungsrechnung Finanzschulden 2018	130
T105	Überleitungsrechnung Finanzschulden 2017	130
T106	Kostenarten	131
T107	Personalaufwand	131
T108	Verschuldungsgrad	131
T109	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2018	132

T110	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2017	133
T111	Nettoergebnisse 2018	134
T112	Nettoergebnisse 2017	134
T113	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2018	135
T114	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2017	135
T115	Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte	136
T116	Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IAS 39	136
T117	Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IFRS 9	136
T118	Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IFRS 9	137
T119	Überleitung Wertberichtigungen	137
T120	Wertberichtigungen 2018	137
T121	Wertberichtigungen 2017	137
T122	Art der Schulden 31.12.2018	138
T123	Art der Schulden 31.12.2017	138
T124	Derivate 31.12.2018	139
T125	Derivate 31.12.2017	139
T126	Eigenkapitalimplikationen	139
T127	Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps	140
T128	Finanzinstrumente am 31.12.2018	140
T129	Finanzinstrumente am 31.12.2017	140
T130	Finanzielle Vermögenswerte (Saldierung)	141
T131	Finanzielle Verbindlichkeiten (Saldierung)	141
T132	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	142
T133	Gesamthonorar des Abschlussprüfers	142
T134	Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	143
T135	Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	143
T136	Gesamtbezüge des Vorstands	143
T137	Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat	144
T138	Haftungsverhältnisse	144
T139	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	145
T140	Mindestleasingzahlungen	145
T141	Verpflichtungen aus Betriebsführung	145
T142	Vollkonsolidierte Unternehmen	147
T143	Nicht konsolidierte Unternehmen	148

T144	Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	148
T145	Konzernanlagenspiegel 2018	149
T146	Konzernanlagenspiegel 2017	150
T147	Konzernrückstellungsspiegel 2018	151
T148	Konzernrückstellungsspiegel 2017	151

Weitere Informationen

Tabelle	Seite	
T149	Verkürzte Bilanz	160

Grafikübersicht

An die Aktionäre

Grafik	Seite	
G1	Aktionärsstruktur	19
G2	Aktienkursentwicklung	19
G3	Die LEG in Nordrhein-Westfalen nach Marktsegmenten	21

Konzernlagebericht

Tabelle	Seite	
G4	Struktur der LEG-Gruppe	36
G5	Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen	42
G6	Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht	42
G7	Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios	45
G8	Zinssicherungsinstrumente	46
G9	Finanzierungsquellen	46
G10	Risikomatrix	61
G11	Performance-Zeiträume	74
G12	Performance-Zeiträume LTI	75

Finanzkalender 2019

LEG-Finanzkalender 2019

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2018	11. März
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2019	9. Mai
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	29. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2019	9. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2019	15. November

Kontakt & Impressum

HERAUSGEBER

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
D-40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 0
Fax +49 (0) 2 11 45 68 - 261
info@leg-wohnen.de
www.leg.ag

KONTAKT

Investor Relations
Burkhard Sawazki/Karin Widenmann/Benedikt Kupka
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 400
ir@leg.ag

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

FOTOS

Rüdiger Nehmzow, Düsseldorf (Vorstand)
Heleen Berkemeyer, Düsseldorf (Aufsichtsrat)
Max Hampel, Düsseldorf
Getty Images/Westend61
u. a.

ILLUSTRATIONEN

Sebastian Iwohn, Hamburg

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2018
liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

LEG
gewohnt gut.

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
D- 40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-0
Fax +49 (0) 2 11 45 68-261
info@leg-wohnen.de
www.leg.ag