

WESTGRUND Aktiengesellschaft,
Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

	€	€	Vorj.: T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.859,00	0
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.466.709,32		3.553
2. Technische Anlagen und Maschinen	1,00		0
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.143,00	3.484.853,32	8
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		132.712.041,74	27.498
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	235.891,93		236
2. Unfertige Leistungen	188.524,61	424.416,54	177
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	135.373,09		106
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	56.579.058,47		26.280
3. Sonstige Vermögensgegenstände	150.212,96	56.864.644,52	338
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		33.906.255,59	2.448
C. Rechnungsabgrenzungsposten		22.659,68	23
		<u>227.417.730,39</u>	<u>60.667</u>

PASSIVA

	€	€	Vorj.: T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	73.975.244,00		24.090
II. Kapitalrücklage	124.525.845,25		11.467
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen	687.663,82		688
IV. Bilanzverlust	<u>-20.718.773,35</u>		-2.109
		178.469.979,72	
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		3.702.568,20	442
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	17.542.865,00		0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.692.192,09		16.051
3. Erhaltene Anzahlungen	193.399,25		174
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	242.096,30		210
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.216.371,19		4.648
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.358.258,64</u>	45.245.182,47	5.006
- davon aus Steuern: € 0,00 (Vorj.: T€ 144)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 580,19 (Vorj.: T€ 1)			
		<u>227.417.730,39</u>	<u>60.667</u>

WESTGRUND Aktiengesellschaft
Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

	€	€	Vorj.: T€
1. Umsatzerlöse		766.135,90	660
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		14.285,95	-27
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.417.409,33	1.195
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-549.327,22		-420
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>	-549.327,22	-43
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.742.306,32		-684
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-109.563,61</u>	-1.851.869,93	-59
- davon für Altersversorgung: € 6.577,20 (Vorj.: T€ 7)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-110.038,89		-108
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>	-110.038,89	-159
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-16.490.288,24	-2.903
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.142.843,55	831
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		893.972,72	543
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 881.592,57 (Vorj.: T€ 516)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.841.502,83	-935
- davon an verbundene Unternehmen: € 146.299,60 (Vorj.: T€ 145)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>-18.608.379,66</u>	<u>-2.109</u>
12. Sonstige Steuern		<u>-954,27</u>	<u>0</u>
13. Jahresfehlbetrag		-18.609.333,93	-2.109
14. Verlustvortrag		<u>-2.109.439,42</u>	<u>0</u>
15. Bilanzverlust		<u><u>-20.718.773,35</u></u>	<u><u>-2.109</u></u>

WESTGRUND Aktiengesellschaft,
Berlin

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

A. Vorbemerkung

Gegenstand der Gesellschaft und der Westgrund-Unternehmensgruppe sind sämtliche Geschäfte im Rahmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wobei die gesamte Wertschöpfungskette vom Ankauf der Immobilien über deren Veredelung bis zur Veräußerung abgedeckt wird.

Der Jahresabschluss ist - wie im Vorjahr - nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt worden. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Vorjahres.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren unter Berücksichtigung der Verordnung für Wohnungsunternehmen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bilanziert und über die Nutzungsdauer planmäßig linear auf Basis einer Nutzungsdauer von bis zu fünf Jahren abgeschrieben.

2. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen, bewertet. Folgende Nutzungsdauern werden angesetzt:

Nutzungsdauer in Jahren:

Gebäude	25 - 50
Außenanlagen	10 - 18
Technische Anlagen und Maschinen	10 - 18
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 20

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit ihnen am Abschlussstichtag nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war. Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Zuschreibungen und keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen. Die kumulierten außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 162.

3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet, soweit den Vermögensgegenständen am Abschlussstichtag nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war. Das gemilderte Niederstwertprinzip wird dabei beachtet.

4. Vorräte

Die Bewertung des Vorratsvermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Das Niederstwertprinzip wird dabei beachtet.

5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nominalwert oder dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Für erkennbare Ausfallrisiken werden entsprechende Einzelwertberichtigungen gebildet.

6. Sonstige Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten werden Rückstellungen in dem Umfang gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung der Verpflichtung notwendig ist.

7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

8. Währungsumrechnung

Die Währungsumrechnung erfolgt im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes zu Stichtagskursen. Zum Bilanzstichtag werden auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten zum Devisenkassamittelkurs umgerechnet, wobei Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr höchstens mit dem Kurs im Zeitpunkt der Anschaffung bewertet werden (§ 256a HGB).

C. Erläuterungen zu Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel dargestellt.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2014 hielt die Westgrund AG folgenden Anteilsbesitz:

- Westconcept GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR - 250
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR - 52

- IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 6.884
 - Eigenkapital: TEUR 6.789
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR - 3

- ICR Idee Concept und Realisierung von Immobilienvorhaben mbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 410
 - Eigenkapital: TEUR 2.090
 - Jahresüberschuss 2014: TEUR 6

- HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Kommanditkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 9.402
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR - 16

- HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 89
 - Jahresüberschuss 2014: TEUR 2

- Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 40
 - Jahresüberschuss 2014: TEUR 3

- Westgrund Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Kommanditkapital: TEUR 9
 - Eigenkapital: TEUR 1.940
 - Jahresüberschuss 2014: TEUR 1.111

- Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 39
 - Jahresüberschuss 2014: TEUR 2

- Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Kommanditkapital: TEUR 1
 - Eigenkapital: TEUR - 250
 - Jahresüberschuss 2014: TEUR 158

- Westgrund Immobilien III. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR -276
 - Jahresüberschuss 2014: TEUR 316

- Liaen Loritzen Partners AG, Zug/Schweiz
 - Anteile: 94,0 %
 - Stammkapital: TEUR 61
 - Eigenkapital: TEUR 309
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR - 46

- Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen
 - Anteile: 99,7 % incl. mittelbarer Anteile
 - Stammkapital: TEUR 600
 - Eigenkapital: TEUR 2.464
 - Jahresüberschuss 2014: TEUR 0 (nach EAV)

- Treuhaus Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen
 - Anteile: 100,0 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 80
 - Eigenkapital: TEUR 298
 - Jahresüberschuss 2014: TEUR 5

- WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen
 - Anteile: 99,7 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 51
 - Jahresüberschuss 2014: TEUR 1

- Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 94,6 % (mittelbare Beteiligung)
 - Kommanditkapital: TEUR 1
 - Eigenkapital: TEUR 679
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR - 36

- Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft GmbH, Köln
 - Anteile: 89,2 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 24
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR - 1

- WESTGRUND Immobilien IV. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR – 2.107
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR - 540

- WESTGRUND Immobilien V. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,0 %
 - Stammkapital: TEUR 40
 - Eigenkapital: TEUR 967
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR - 99

- WESTGRUND Immobilien VI. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR - 4
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR - 27

- Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 27.010
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR – 1.613

- Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 11.074
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR – 2.296

- Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 15.961
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR – 1.456

- Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 11.930
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR – 1.410

- Westgrund VII. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 20.911
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR – 1.975

- WAG Görlitz GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR - 205
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR – 230

- WAG Neubrandenburg GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR - 547
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR – 572

- Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbar)
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 25
 - Jahresüberschuss 2014: TEUR 0

- Westgrund I. Halle GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 7.524
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR – 372

- Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbar)
 - Kommanditkapital: TEUR 0,1
 - Eigenkapital: TEUR 3.168
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR – 162

- Westgrund VIII. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 25
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR 0

- Westgrund IX. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 25
 - Jahresfehlbetrag 2014: TEUR 0

Die Anteile an der WAG Görlitz GmbH und der WAG Neubrandenburg GmbH standen aufgrund eines in 2014 geschlossenen Kaufvertrages zum Bilanzstichtag nicht mehr zur freien Verfügung der Gesellschaft.

Weiterhin hält die Gesellschaft treuhänderisch Anteile an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die mit einem Stammkapital von TEUR 25 ausgestattet ist.

2. Vorräte

Die aktivierten Vorräte betreffen zum Verkauf bestimmte Wohnungsbestände überwiegend am Standort Remscheid sowie geleistete Betriebskostenvorauszahlungen durch die Westgrund AG.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen insbesondere offene Mietsforderungen, Forderungen gegen Hausverwalter, verbundene Unternehmen sowie Steuererstattungsansprüche. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen sonstige Forderungen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von TEUR 11.

4. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden bei deutschen Kreditinstituten unterhalten und stehen bis auf einen Betrag von TEUR 7.942 zur freien Verfügung der Gesellschaft.

5. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft in Höhe von TEUR 21 zeitraumbezogene Kapitalmarktkosten und im übrigen Versicherungsbeiträge, Kfz.-Steuer und sonstige Beiträge.

6. Latente Steuern

Auf die Aktivierung latenter Steuern aufgrund von in den nächsten fünf Jahren verrechenbaren Verlustvorträgen wurde gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet. Der Steuersatz für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer beträgt zusammen ca. 30,2 %. Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2014 über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von EUR 29,3 Mio. und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von EUR 28,3 Mio. Passive temporäre Differenzen bestehen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von rund EUR 3,6 Mio.

7. Eigenkapital

Das Grundkapital der Westgrund AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 73.975.244,00 (31.12.2013: EUR 24.089.626,00). Es ist eingeteilt in 73.975.244 Stückaktien.

Im März 2014 wurde unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 2.392.374,00 auf EUR 26.482.000,00 im Wege einer Barkapitalerhöhung (private placement) erhöht. Der Ausgabekurs für die neuen Anteile belief sich auf EUR 3,40.

Im Juni 2014 wurde unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 3.628.368 auf EUR 30.110.368,00 im Wege einer Sachkapitalerhöhung erhöht. Dabei wurde eine Forderung eines Aktionärs gegen die Westgrund AG in Höhe von EUR 2,9 Mio. in die Westgrund AG eingebracht. Es wurden dafür 853.939 Aktien zu einem Ausgabekurs von EUR 3,40 ausgegeben. Bereits im Januar 2014 hatte die Westgrund AG den Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit insgesamt 803 Wohneinheiten in Halle / Saale im Wege des Share Deals von einem Aktionär und einem Dritten zu einem marktüblichen Kaufpreis von EUR 9,4 Mio. beurkundet. Der Vollzug der Transaktion erfolgte dann durch die Ausgabe von 2.774.429 Aktien zu einem Ausgabekurs von EUR 3,40.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft, das nach Einziehung der im ersten Halbjahr 2014 erworbenen 8 eigenen Aktien und Eintragung dieser Kapitalherabsetzung um EUR 8,00 in das Handelsregister EUR 30.110.360,00 beträgt, um EUR 3.011.036,00 auf EUR 33.121.396,00 durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Entnahme aus der Kapitalrücklage) zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde durchgeführt durch Ausgabe von 3.011.036 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die neuen Aktien standen den Aktionären im Verhältnis ihrer Anteile am bisherigen Grundkapital zu. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2014 an gewinnbezugsberechtigt. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgte im Juli 2014.

Im September 2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von 39.999.990 Stückaktien im Wege einer Barkapitalerhöhung unter voller Wahrung der Bezugsrechte der Aktionäre zu einem Ausgabepreis von EUR 3,50 um EUR 39.999.990,00 erhöht. Weiterhin wurden in 2014 aus der begebenen Wandelschuldverschreibung 703.858 Stückaktien gewandelt und 150.000 Aktienoptionen ausgeübt. Das Grundkapital hat sich dementsprechend auf EUR 73.975.244,00 erhöht.

Die Kapitalrücklage resultiert aus gezahlten Aufgeldern im Rahmen von Kapitalerhöhungen (Rücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB).

Das Eigenkapital hat sich in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 wie folgt entwickelt:

	Gezeichnet es Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- verlust	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1.1.2013	18.682	7.395	688	0	26.765
Barkapitalerhöhung	1.868	3.755	0	0	5.623
Sachkapitalerhöhung	1.200	2.400	0	0	3.600
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	2.175	-2.175	0	0	0
Ausübung Aktienoptionen	165	92	0	0	257
Jahresfehlbetrag 2013	0	0	0	-2.109	-2.109
Stand 31.12.2013	24.090	11.467	688	-2.109	34.136
Barkapitalerhöhung I	2.392	5.742	0	0	8.134
Sachkapitalerhöhungen	3.628	8.708	0	0	12.336
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	3.011	-3.011	0	0	0
Ausübung Aktienoptionen	150	6	0	0	156
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	704	1.614	0	0	2.318
Barkapitalerhöhung II	40.000	100.000	0	0	140.000
Jahresfehlbetrag 2014	0	0	0	-18.609	-18.609
Stand 31.12.2014	73.975	124.526	688	-20.718	178.471

8. Bedingtes Kapital

a) Aktienoptionsplan 2008 (Bedingtes Kapital 2008/I)

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

b) Aktienoptionsplan 2011 (Bedingtes Kapital 2011/I)

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

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

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

Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer der Westgrund AG und deren Konzerngesellschaften. Vorstandsmitgliedern und Arbeitnehmern stehen jeweils maximal bis zu 50 Prozent der Aktienoptionen zu. Jedes Bezugsrecht gewährt dem Bezugsberechtigten das Recht, eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Westgrund AG gegen Zahlung des Ausübungspreises zu erwerben. Die Optionsrechte können grundsätzlich nur ausgeübt werden, wenn das Dienstverhältnis des Bezugsberechtigten mit der Westgrund AG oder einer Konzerngesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch besteht.

Die Optionsrechte können nur ausgeübt werden, wenn der Durchschnitt des Eröffnungs- und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (oder einem an dessen Stelle tretenden funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Bezugsrechts aus der Aktienoption um wenigstens 20 % im Vergleich zum Basispreis gestiegen ist. Sie können erstmals nach Ablauf von vier Jahren Wartezeit ausgeübt werden. Die Wartezeit beginnt mit der Gewährung der Optionen. Die Optionsrechte können nur gegen Zahlung des Basispreises ausgeübt werden. Der Basispreis beträgt 100 % des Durchschnittspreises des Eröffnungs- und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (oder einem an dessen Stelle getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystems) an den letzten fünf Handelstagen vor Begebung der Option. Die Laufzeit der Optionen beginnt mit dem Tag der Gewährung der Optionen und endet nach Ablauf von fünf Jahren.

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

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

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

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

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandel-/Optionsschuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu EUR 4.671.560 durch Ausgabe von bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011/II). Die bedingte Kapitalerhöhung wird durch Ausgabe von bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahrs ihrer Ausgabe nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung des Vorstands von der Westgrund AG bis zum 18. Dezember 2016 begeben werden, von ihrem Wandlungs-/Optionsrecht Gebrauch machen, ihrer Wandlungs-/Optionspflicht genügen oder Andienungen von Aktien erfolgen und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu den nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Wandlungs-/Optionspreisen. Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Durch die Berücksichtigung der in 2013 und 2014 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 5.652.587 Stückaktien.

Das bedingte Kapital 2011/II wurde in 2014 in Höhe von EUR 601.311,40 in Anspruch genommen und beträgt zum Bilanzstichtag laut Handelsregister EUR 5.051.275,60.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden weitere 102.546 Bezugsaktien ausgegeben. Das bedingte Kapital 2011/II beträgt nach Ausgabe dieser Bezugsaktien im Geschäftsjahr 2014, deren Eintragung im Handelsregister nach dem Bilanzstichtag am 20. Januar 2015 erfolgte, noch EUR 4.948,729,60. Das bedingte Kapital 2011/II dient zur Bedienung von Aktien aus der Pflichtwandelanleihe 2014/2016.

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

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

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

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

Das bedingte Kapital 2012/I dient zur Bedienung von Aktien aus der Pflichtwandelanleihe 2014/2016.

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

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

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 12. Juni 2019 ausgegeben wurden, von

ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2014/I zu bedienen, oder

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

f) Aktienoptionsplan 2014 (Bedingtes Kapital 2014/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde der Vorstand und, soweit Vorstandsmitglieder begünstigt sind, der Aufsichtsrat der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 12. Juni 2019 (Erwerbszeitraum) Vorständen der Gesellschaft, Mitgliedern der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften sowie Mitarbeitern der Gesellschaft und Mitarbeitern von Tochtergesellschaften insgesamt bis zu 2.156.000 Stück Optionen auf insgesamt bis zu 2.156.000 Aktien der Gesellschaft mit voller Dividendenberechtigung für das bei Ausübung der Option laufende Geschäftsjahr einzuräumen. Optionen können nicht übertragen, verpfändet oder sonst belastet werden. Der Vorstand kann jedoch bei Nachweis eines berechtigten Interesses des Bezugsberechtigten oder bei Vorliegen eines berechtigten Interesses seitens der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates solchen Rechtsgeschäften zustimmen. Sofern Inhaber der Aktienoptionen Mitglieder des Vorstands sind, liegt die Zustimmung allein beim Aufsichtsrat. Die Optionen sind vererblich und können Gegenstand eines Vermächtnisses sein.

Die aufgrund der Ermächtigung im Umfang von bis zu 2.156.000 ausgegebenen Optionen sind dabei auf die verschiedenen Gruppen der Bezugsberechtigten wie folgt zu verteilen:

Gegenwärtige und zukünftige Vorstände der Gesellschaft	maximal 1.078.000 Optionen
Gegenwärtige und zukünftige Mitglieder der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften	maximal 323.400 Optionen
Gegenwärtige und zukünftige Mitarbeiter der Gesellschaft	maximal 646.800 Optionen
Gegenwärtige und zukünftige Mitarbeiter von Tochtergesellschaften der Gesellschaft	maximal 107.800 Optionen

Durch die in 2014 erfolgte Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln hat sich die Anzahl der Optionen auf insgesamt 2.371.600 erhöht.

Die Verteilung der Aktienoptionen auf die vier vorgenannten Gruppen ist so vorgenommen worden, dass sich eine prozentuale Verteilung von 50 % auf gegenwärtige und zukünftige Vorstände der Gesellschaft, von 15 % auf gegenwärtige und zukünftige Mitglieder der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften, von 30 % auf gegenwärtige und zukünftige Mitarbeiter der Gesellschaft sowie von 5 % auf gegenwärtige und zukünftige Mitarbeiter von Tochtergesellschaften der Gesellschaft ergibt.

Die Bestimmung der Bezugsberechtigten im Einzelnen und der Anzahl der diesen jeweils zu gewährenden Bezugsrechte trifft der Vorstand beziehungsweise, soweit Vorstände betroffen sind, der Aufsichtsrat der Gesellschaft. Die Optionen selber werden ohne Gegenleistung gewährt.

Für Aktienoptionen, die den Mitgliedern des Vorstands der Gesellschaft gewährt werden, hat der Aufsichtsrat eine Begrenzungsmöglichkeit (Cap) für außerordentliche Entwicklungen vorzusehen.

Durch die Ausübung der Bezugsrechte können im Verhältnis eins zu eins auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien der Gesellschaft bezogen werden. Dabei ist für jedes ausgeübte Bezugsrecht ein Bezugspreis zu zahlen, der dem durchschnittlichen Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor Gewährung der Bezugsrechte entspricht (Bezugspreis). Der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft ist auf der Grundlage des im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse festgestellten Schlusskurses zu ermitteln.

Die Aktienoptionen können nur ausgeübt werden wenn der durchschnittliche Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse in den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Bezugsrechts aus den Aktienoptionen um wenigstens 20 % im Vergleich zum Bezugspreis gestiegen ist (Erfolgsziel).

Die Bezugsrechte können erstmals nach Ablauf von vier Jahren seit Gewährung der Bezugsrechte ausgeübt werden (Wartefrist). Sie enden mit dem Ablauf von zehn Jahren nach der Gewährung der Bezugsrechte, sofern nicht kürzere Laufzeiten durch den Vorstand bzw., soweit Vorstände betroffen sind, den Aufsichtsrat bei der Gewährung der Bezugsrechte festgelegt werden. Die Ausübung kann nur innerhalb von 15 XETRA-Handelstagen beginnend ab dem 3. XETRA-Handelstag nach der Bekanntgabe der Geschäftszahlen für das erste Quartal, das erste Halbjahr, die ersten neun Monate und für das gesamte Geschäftsjahr sowie nach der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft erfolgen (Ausübungszeitraum). Für den Fall, dass die Geschäftszahlen vorläufig bekannt gegeben werden, gilt der Tag der vorläufigen Bekanntgabe als relevantes Datum für den jeweiligen Ausübungszeitraum. Im Übrigen sind die Einschränkungen zu beachten, die aus den allgemeinen Rechtsvorschriften, insbesondere dem Wertpapierhandelsgesetz, folgen.

Eine Ausübung der Aktienoptionen innerhalb von Ausübungssperrfristen ist ausgeschlossen. Ausübungssperrfristen sind jeweils die folgenden Zeiträume:

- (i) der Zeitraum ab dem Tag, an dem die Gesellschaft ein Angebot an ihre Aktionäre zum Bezug von neuen Aktien oder Schuldverschreibungen mit Wandel- und/oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft veröffentlicht bis zu dem Tag, an dem die bezugsberechtigten Aktien „ex-Bezugsrecht“ notiert werden;
- (ii) der Zeitraum zwischen dem letzten Bankarbeitstag, an dem sich Aktionäre zur Teilnahme an der Hauptversammlung der Gesellschaft anmelden können bis zum Ablauf des Tages der Hauptversammlung.

Wenn der Bezugsberechtigte aus seinem Dienstverhältnis mit der Gesellschaft oder einem mit dieser verbundenen Unternehmen vor Ablauf eines Zeitraums von mindestens zwei Jahren nach Ausgabe der Optionen ausscheidet oder das Dienstverhältnis vor diesem Zeitpunkt gekündigt wird, ohne dass sich unmittelbar ein neues Dienstverhältnis mit der Gesellschaft oder einem anderen mit dieser verbundenen Unternehmen anschließt, verfallen sämtliche seiner Optionen,

die er zu diesem Zeitpunkt innehat. Bei Verfall steht dem Bezugsberechtigten keine Entschädigung zu (Vesting Period). Die Gesellschaft ist berechtigt, in den Optionsbedingungen Ausnahmen von dieser Regelung zuzulassen.

Tritt nach Optionsgewährung ein Change of Control (wie nachfolgend definiert) bei der Gesellschaft ein, und endet das Dienstverhältnis nach einem solchen Ereignis, so kann die Wartefrist auch nach Beendigung des Dienstverhältnisses erfüllt werden. Die Optionen verfallen dann erst nach Ablauf eines Jahres nach Erfüllung der Wartefrist und können innerhalb dieser Jahresfrist unter Beachtung der übrigen Voraussetzungen der Aktienoptionsbedingungen noch ausgeübt werden. Dies gilt im Falle einer Kündigung durch den Optionsberechtigten selbst jedoch nur, sofern diese nach dem Change of Control erfolgte. Ein Change of Control für Zwecke dieses Beschlusses tritt mit der Veröffentlichung gemäß § 10 in Verbindung mit § 35 WpÜG ein, dass ein Bieter unmittelbar oder mittelbar (gegebenenfalls unter Hinzurechnung von Stimmrechten) Kontrolle im Sinne des WpÜG an der Gesellschaft erlangt hat. Ein Change of Control für Zwecke dieses Hauptversammlungsbeschlusses ist auch der Zugang einer Mitteilung gemäß § 21 WpHG bei der Gesellschaft, dass ein Meldepflichtiger (gegebenenfalls unter Hinzurechnung von Stimmrechten) 50 % oder 75 % der Stimmrechte an der Gesellschaft erreicht oder überschreitet, sofern dieser Mitteilung nicht eine Veröffentlichung gemäß § 10 in Verbindung mit § 35 WpÜG vorangeht. Ein Change of Control ist auch der Zugang einer Mitteilung bei der Gesellschaft, dass ein Meldepflichtiger (gegebenenfalls unter Hinzurechnung von Stimmrechten) 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft erreicht oder überschreitet, sofern dem ein freiwilliges Übernahmeangebot vorausgegangen ist. Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen vorsehen, dass die Bezugsrechte auch bereits vor Ablauf der Wartefrist innerhalb einer angemessenen Frist nach Eintritt eines Change of Control ausgeübt werden dürfen, sofern für diesen Fall eine Erfüllung durch Barzahlung bestimmt ist. Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen ferner vorsehen, dass die Bezugsrechte nach Eintritt eines Change of Control, auch während der Wartefrist, binnen angemessener Frist einseitig von der Gesellschaft gegen Barzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Bezugspreis und dem Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse am letzten Börsenhandelstag vor dem Tag der Kündigung (Abgabe der Kündigungserklärung) gekündigt werden können. Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen schließlich auch vorsehen, dass die Bezugsberechtigten verpflichtet sind (nach vorheriger Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat), die Bezugsrechte an den Bieter (im Sinne des WpÜG) zu übertragen, der ein freiwilliges Übernahmeangebot oder ein Pflichtangebot auf sämtliche außenstehenden Aktien der Gesellschaft abgibt, sofern der für die Übertragung der Bezugsrechte angebotene Preis je Bezugsrecht mindestens der Differenz zwischen dem Bezugspreis und dem für den Erwerb der außenstehenden Aktien je Aktie angebotenen Preis (einschließlich etwaiger Preiserhöhungen) entspricht. Unter den vorgenannten Voraussetzungen kann auch vorgesehen werden, dass die Bezugsberechtigten auf Verlangen des Bieters zum Verzicht auf ihre Bezugsrechte verpflichtet sind.

Die Optionsbedingungen werden angepasst, wenn während der Laufzeit bei der Gesellschaft Kapitalmaßnahmen vorgenommen werden (Verwässerungsschutz). Alle im Rahmen der Gewährung bzw. Ausübung der Optionen etwaig anfallenden Steuern, insbesondere Einkommensteuer (Lohnsteuer), Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag, hat der Bezugsberechtigte selbst zu tragen.

Die weitere inhaltliche Ausgestaltung der Bezugsrechte bestimmt der Vorstand, bzw. soweit Vorstände betroffen sind, der Aufsichtsrat. Die Bezugsrechte können aus dem beschlossenen bedingten Kapital und/oder einem künftig beschlossenen anderen bedingten Kapital, aus bereits

beschlossenem und/oder künftig zu beschließenden genehmigten Kapital und/oder aus bereits erworbenen oder künftig zu erwerbenden eigenen Aktien bedient werden. Es kann auch ganz oder teilweise ein Barausgleich vorgesehen werden.

9. Genehmigtes Kapital

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 12. Juni 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 15.055.000,00 durch Ausgabe von bis zu 15.055.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014/I.). Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in den folgenden Fällen zulässig:

- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen,
 - o wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente),
 - o die Kapitalerhöhung zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und
 - o der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.

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

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

Im Zuge der Barkapitalerhöhung im September 2014 wurde das Genehmigte Kapital 2014/I. in Höhe von EUR 11.428.562,00 ausgenutzt, so dass zum Bilanzstichtag noch EUR 3.626.438,00 verbleiben.

10. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

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

Der Vorstand wurde ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zu anderen Zwecken als dem

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

Der Vorstand wurde ermächtigt, eigene Aktien den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anzubieten. Der Vorstand kann in diesem Fall mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen. Weiterhin ist auch eine Verwendung zur Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus einem Aktienoptionsplan möglich. Soweit im Rahmen eines solchen Aktienoptionsplans eigene Aktien an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft übertragen werden sollen, obliegt die Entscheidung hierüber dem Aufsichtsrat der Gesellschaft. Hinsichtlich der Feststellungen über die Aufteilung der Bezugsrechte auf Mitglieder der Geschäftsführungen und Arbeitnehmer, sowie hinsichtlich der Erfolgsziele, der Erwerbs- und Ausübungszeiträume und der Wartezeiten für die erstmalige Ausübung gelten die Beschlüsse der Hauptversammlung, welche den Beschluss über die Einführung eines Aktienoptionsplans fasst, jeweils entsprechend. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Gesellschaft im Mai 2013 sieben eigene Aktien (0,0% des Grundkapitals) zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 23,80 zzgl. EUR 15,93 an Gebühren erworben. Hintergrund des Erwerbs der eigenen Aktien war die Herstellung eines geraden Bezugsrechtsverhältnisses für die geplante Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln. Die sieben eigenen Aktien wurden im Zuge der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln eingezogen.

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

11. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.14 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.14 TEUR
Rückstellung für drohende Verluste aus Derivatgeschäften	0	0	0	2.659	2.659
Erstellung/Prüfung Jahresabschlüsse und Gutachtenerstellung	200	178	22	314	314
Personalarückstellungen	194	81	16	392	489
Übrige	48	32	0	225	241
Zusammen	442	291	38	3.590	3.703

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt zehn Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 84,2 Mio. neu abgeschlossen, bei denen die WESTGRUND AG nur bei zwei Derivaten der unmittelbare wirtschaftliche Eigentümer ist. Die weiteren acht Zinsderivate sind Tochtergesellschaften der WESTGRUND AG zuzurechnen. Über mit den jeweiligen Tochtergesellschaften abgeschlossene Vereinbarungen wird die WESTGRUND AG intern freigestellt; die Außenhaftung aufgrund der abgeschlossenen Verträge bleibt unverändert bestehen. Aus den zwei der WESTGRUND AG unmittelbar zuzurechnenden Derivaten ergab sich ein Drohverlust in Höhe von TEUR 2.659, der als sonstige Rückstellung bilanziert wurde. Für die gesamten Zinsderivate ermittelt sich ein negativer Marktwert von TEUR 7.240. Die Bewertung der Marktwerte der Optionen zum Bilanzstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Model“; in die Berechnung fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d.h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins, ein.

Die in 2014 neu abgeschlossenen Zinsderivate dienen zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei in 2014 bei der WESTGRUND AG bzw. deren Tochterunternehmen neu aufgenommenen Verbindlichkeiten, wobei die Ausgestaltung der Derivate entsprechend auf die Entwicklung der

abgesicherten Verbindlichkeiten (Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze, etc.) abgestimmt ist. Die Restlaufzeiten der abgeschlossenen Zinsderivate liegen zum Bilanzstichtag zwischen fünf und zehn Jahren nach Maßgabe der zugeordneten Verbindlichkeiten. Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich bei den abgesicherten Verbindlichkeiten um synthetische Festkredite.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die der WESTGRUND AG zuzurechnenden Derivate noch auf einen Nominalbetrag TEUR 16.456 bzw. insgesamt noch auf einen Nominalbetrag von TEUR 83.387.

12. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt- Betrag TEUR	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>(im Vorjahr)</i>	16.692 <i>(16.052)</i>	384 <i>(15.643)</i>	955 <i>(183)</i>	15.353 <i>(226)</i>
Anleihen <i>(im Vorjahr)</i>	17.543 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>	17.543 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Erhaltene Anzahlungen <i>(im Vorjahr)</i>	193 <i>(174)</i>	193 <i>(174)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>(im Vorjahr)</i>	242 <i>(210)</i>	242 <i>(210)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>(im Vorjahr)</i>	4.217 <i>(4.648)</i>	4.217 <i>(4.648)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten <i>(im Vorjahr)</i>	6.358 <i>(5.005)</i>	6.358 <i>(5.005)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Zusammen <i>(im Vorjahr)</i>	45.245 <i>(26.089)</i>	11.394 <i>(25.680)</i>	18.498 <i>(183)</i>	15.353 <i>(226)</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie im Vorjahr in voller Höhe durch die Bestellung von Grundpfandrechten, die Verpfändung von Bankkonten sowie die Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen besichert.

Anfang April 2014 wurde eine Pflichtwandelanleihe in Höhe von EUR 19.860.000 (Wandelschuldverschreibung 2014/2016; ISIN DE000A11QPV2; WKN A11QPV)

institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung ohne Wandlungsprämie zur Zeichnung angeboten. Die Wandelschuldverschreibung wurde am 23. April 2014 begeben und hat eine Laufzeit bis zum 22. April 2016. Aufgrund hoher Nachfrage im Rahmen der Privatplatzierung konnte die Wandelschuldverschreibung voll platziert werden und wird mit 5 % p.a. auf ihren Nennbetrag verzinst. Der historische Wandlungspreis beträgt EUR 3,70 (nach Ausgabe der Gratisaktien im Juli EUR 3,36 und nach der Barkapitalerhöhung im September 2014 EUR 3,14) für eine Stückaktie.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Verbindlichkeiten.

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Rohmarge

Aufgrund der weitgehenden Ausgestaltung der Westgrund AG als Holdinggesellschaft werden nur geringfügige eigene Umsätze erzielt. Die Umsatzerlöse in 2014 entfallen mit TEUR 150 auf Erlöse aus Wohnungs- und Grundstücksverkäufen und mit TEUR 616 auf Mieterlöse einschließlich Erlösen aus Betriebskostenabrechnungen. Der unter dem Materialaufwand ausgewiesene Restbuchwert der verkauften Wohnungen belief sich auf TEUR 0, so dass eine Rohmarge aus Wohnungsverkäufen von TEUR 150 erzielt wurde. Die Kosten der Immobilienbewirtschaftung beliefen sich auf TEUR 549, was zu einem Ergebnisbeitrag aus der Immobilienbewirtschaftung von TEUR 67 führte.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich insbesondere um die konzerninternen Managementumlagen in Höhe von TEUR 2.220 sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 170.

3. Abschreibungen

Unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres werden ausschließlich planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 110 ausgewiesen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem Aufwendungen im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen (TEUR 11.070), Kosten der Zwischenfinanzierung für nicht umgesetzte Immobilienakquisitionen (TEUR 2.472), Wertberichtigungen und Forderungsverluste (TEUR 34), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 568), Kosten für Bewertungsgutachten (TEUR 106), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 329), Kapitalmarktkosten (TEUR 121), Mietaufwendungen (TEUR 256), Buchführungskosten (TEUR 84), Kosten aus nicht abziehbaren Vorsteuern (TEUR 298), PR-Kosten (TEUR 178), Reisekosten (TEUR 87), Hauptversammlungskosten (TEUR 74), und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 60) enthalten. Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von TEUR 69 enthalten.

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren in erster Linie aus den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie auf der Abgrenzung des Zinsaufwandes für die Begebung der Wandelanleihe.

6. Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag

Der Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag resultiert aus dem mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, geschlossenen und auch wie in den Vorjahren in 2014 durchgeführten Ergebnisabführungsvertrag.

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2014 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus dem Mietvertrag für die Büroräume in Berlin. Die gesamten Mietaufwendungen für Büroräume und Büroeinrichtung belaufen sich in 2015 auf ca. TEUR 227 mit einer Laufzeit bis zum 31. Januar 2016. Aus Leasingverträgen ergeben sich für das Geschäftsjahr 2015 voraussichtlich Aufwendungen von TEUR 43. Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen beläuft sich zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 349 (Vorjahr: TEUR 477).

Folgende Haftungsverhältnisse bestehen seitens der WESTGRUND AG gegenüber finanzierenden Banken:

- Mithaftverhältnisse aus Kreditverträgen im Umfang von ursprünglich TEUR 67.416, die zum Bilanzstichtag noch mit TEUR 65.932 valutieren
- Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 8.020,
- Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Zinsswapverträgen mit einem Gesamtvolumen zum Bilanzstichtag von insgesamt TEUR 82.387.

Des Weiteren haftet die WESTGRUND AG durch Grundpfandrechte sowie hinterlegte Barsicherheiten von TEUR 7.937.

Die Haftungsverhältnisse betreffen ausschließlich verbundene Unternehmen. Die Westgrund AG rechnet nicht mit einer Inanspruchnahme, da die Gesellschaften über ausreichende Vermögenswerte verfügen.

Aus dem mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, in 2011 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag haftet die Westgrund AG grundsätzlich für handelsrechtliche Verluste der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, in unbegrenzter Höhe.

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

2. Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt wurden 9 Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung

Mitglieder des Vorstands waren während des Geschäftsjahres 2014

- Herr Arndt Krienen, Vorstand, Remscheid: Festvergütung (inkl. Sachbezüge und Tantieme von TEUR 50 aus 2013 und Sonderzahlung 2014 von TEUR 150) TEUR 371 (Vorjahr: TEUR 230); Tantiemeanspruch 2014: TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 50)
- Herr Sascha Giest, Vorstand, Berlin: Festvergütung (inkl. Sachbezüge und Tantieme von TEUR 50 aus 2013 und Sonderzahlung 2014 von TEUR 150) TEUR 327 (Vorjahr: TEUR 30); Tantiemeanspruch 2014: TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 30)

Herr Arndt Krienen erhielt im Geschäftsjahr 2013 aus der Ausübung von Aktienoptionen 165.000 Aktien mit einem Kurswert von EUR 3,10 je Aktie für einen Kaufpreis von EUR 1,56 je Aktie. Herr Krienen besaß zum 31. Dezember 2013 50.000 Aktien an der Westgrund AG aus der Ausübung von Aktienoptionen im Dezember 2013. Im Zusammenhang mit der Ausübung von Aktienoptionen wurde ihm ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 123 gewährt, welches im ersten Quartal 2014 bereits wieder vollständig zurückgeführt wurde. Zum 31. Dezember 2014 besaß Herr Krienen 50.000 Aktien an der Westgrund AG und Anteile an der Pflichtwandelanleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 13. Als langfristiger variabler Vergütungsbestandteil wurden Herrn Krienen mit Datum vom 7. September 2012, 15. November 2013, 23. Mai 2014 und 30. September 2014 insgesamt 749.040 Aktienoptionen gewährt. Der Zeitwert der Optionen zum Gewährungszeitpunkt betrug insgesamt TEUR 1.128.

Herr Sascha Giest besaß am 31. Dezember 2014 13.293 Aktien an der Westgrund AG und Anteile an der Pflichtwandelanleihe mit einem Nominalbetrag von EUR 10. Als langfristiger variabler Vergütungsbestandteil wurden Herrn Giest mit Datum vom 15. November 2013, 23. Mai 2014 und 30. September 2014 insgesamt 776.000 Aktienoptionen gewährt. Der Zeitwert der Optionen zum Gewährungszeitpunkt betrug insgesamt TEUR 1.208.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Vergütung

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Herr Gerhard Wacker, Rechtsanwalt, Vorsitzender
Vergütung: TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 15)
- Herr Dr. Marc Schulten, Unternehmer, stellv. Vorsitzender
Vergütung: TEUR 17,5 (Vorjahr: TEUR 10)
Mitglied des Aufsichtsrats der International Campus AG, München
Mitglied des Beirats der One-Group AG, Hamburg
- Günther Villing, Rechtsanwalt
Vergütung: TEUR 17,5 (Vorjahr: TEUR 10)
Mitglied des Aufsichtsrats der ReCyTec AG, Pforzheim
Mitglied des Verwaltungsrats der Man Oil Group AG, Zug / Schweiz

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats besitzen keine Aktien an der WESTGRUND AG.

5. Beziehungen zu nahe stehenden Personen

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

Die WESTGRUND AG hatte in 2013 und zum 31. Dezember 2013 von wesentlich beteiligten Aktionären und diesen nahestehenden Personen unmittelbar und mittelbar über eine ausländische Kapitalgesellschaft Betriebsmitteldarlehen in Höhe von insgesamt EUR 4,1 Mio. erhalten, welche marktüblich verzinst wurden. Der Ausweis zum 31. Dezember 2013 erfolgte unter den sonstigen Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten wurden im ersten Halbjahr 2014 vollständig zurückgeführt. Dabei wurde eine Forderung eines Aktionärs gegen die WESTGRUND AG in Höhe von EUR 2,9 Mio. im Wege der Sachkapitalerhöhung in die WESTGRUND AG eingebracht. Es wurden 853.939 Aktien zu einem Aktienpreis von EUR 3,40 ausgegeben.

Zum 31. Dezember 2013 bestand eine kurzfristige Darlehensforderung gegen den Vorstand in Höhe von TEUR 123 (Organkredit nach § 89 AktG) aufgrund der durch die WESTGRUND AG abzuführenden Lohnsteuer aus der Ausübung von Aktienoptionen im Dezember 2013. Es handelte sich um ein kurzfristiges Darlehen, welches im ersten Quartal 2014 vollständig zurückgeführt wurde.

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

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

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

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

Der beabsichtigte Weiterverkauf zu marktüblichen Konditionen von 1.300 Einheiten aus dem im Juli 2014 beurkundeten Erwerb des Berlinovo-Portfolios mit insgesamt ca. 13.300 Einheiten im

Wege eines Share Deals erfolgt an die FFIRE Immobilienverwaltung AG, Berlin, deren Vorstandsvorsitzender ein Mitglied des Aufsichtsrats der WESTGRUND AG ist. Im Rahmen dieses Weiterverkaufs hat die FFIRE Immobilienverwaltung AG ein unverzinsliches kurzfristiges Darlehen von EUR 1,4 Mio. an die WESTGRUND AG gewährt. Die vollständige Rückzahlung des Darlehens ist in 2015 geplant.

Im Zuge der im September 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung sind Altaktionäre sowie diesen nahestehende Personen gegen eine marktübliche Vergütung Verpflichtungen zur Übernahme der auszugebenden Aktien eingegangen. Zudem haben Altaktionäre sowie diesen nahestehende Personen Aktien im Zuge der Barkapitalerhöhung übernommen und platziert, was ebenfalls marktüblich vergütet wurde. Die hierfür insgesamt zu zahlenden Vergütungen in Höhe von EUR 2,6 Mio. waren zum Bilanzstichtag noch nicht ausgezahlt und werden dementsprechend unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Ebenfalls im Zuge dieser Barkapitalerhöhung hat ein Aktionär für die Bestellung einer Sicherheit zur teilweisen Unterbringung der Emission eine Vergütung von TEUR 75 und für Dienstleistungen im Rahmen der Barkapitalerhöhung von TEUR 43 erhalten.

Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen Dienstverträge mit einer angemessenen Gesamtvergütung.

Weitere nach IAS 24 berichtspflichtige Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2014 nicht vorgenommen.

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

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

Meldender	Datum	Schwelle *	Neuer Anteil
Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt am Main	16.03.2015	<3%	2,98%
Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt am Main	16.09.2014	>3%	4,7%
Quartenal Investment Ltd., Zypern	17.02.2015	<3%	0,0%
Joh. Berenberg Gossler & Co. KG	08.12.2014	<3%	0,0%
Swanepoel Ltd., Zypern	27.10.2014	<5%	3,9%
Swanepoel Ltd., Zypern	27.10.2014	>5%	8,7%
Quartenal Investment Ltd., Zypern	24.10.2014	<10%	9,7%
Angela Lechner, Berlin	2.10.2014	<3%	0,0%
Orlando Real Estate GmbH, Berlin	2.10.2014	<3%	0,0%
British Empire Securities and General Trust plc, Großbritannien	2.10.2014	<5%	4,8%
Joh. Berenberg Gossler & Co. KG	01.10.2014	>5%	5,8%
Uto Baader, München	17.09.2014	<3%	0,0%
Quartenal Investment Ltd., Zypern	17.09.2014	<15%	12,7%
British Empire Securities and General Trust plc, Großbritannien	17.09.2014	>5%	5,3%
Asset Value Investors Limited, Großbritannien	16.09.2014	>5%	6,6%
Joh. Berenberg Gossler & Co. KG	15.09.2014	<3%	0,0%
Joh. Berenberg Gossler & Co. KG	12.09.2014	>20%	24,2%
Uto Baader, München	12.09.2014	>15%	16,1%
Wecken & Cie., Schweiz	27.09.2012	>30%	49,7%

* < = Schwelle unterschritten; > = Schwelle überschritten

7. Honorar des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2014 wurden als Aufwand für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 TEUR 30 und für die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 TEUR 90 erfasst. Andere Bestätigungsleistungen des Geschäftsjahres sind mit einem Betrag von TEUR 198 im Aufwand enthalten.

8. Erklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG zur Entsprechung der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ wurde in 2014 abgegeben

und den Aktionären auf der Web-Site der Westgrund AG zugänglich gemacht. Auf die veröffentlichte Fassung wird inhaltlich im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014 eingegangen.

9. Versicherung des Vorstands gemäß § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der Westgrund AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

10. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 18.609.333,93, welcher auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Berlin, März 2015

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Arndt Krienen
Vorstand

Sascha Giest
Vorstand

Anlagenspiegel

	Historische Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Vortrag	Zugang	Abgang	Stand	Vortrag	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Stand
	01.01.2014			31.12.2014	01.01.2014			31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten										
	12.524,77	2.940,00	0,00	15.464,77	12.523,77	82,00	0,00	12.605,77	2.859,00	1,00
	12.524,77	2.940,00	0,00	15.464,77	12.523,77	82,00	0,00	12.605,77	2.859,00	1,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken										
	6.637.912,10	7.993,00	0,00	6.645.905,10	3.084.638,64	94.557,14	0,00	3.179.195,78	3.466.709,32	3.553.273,46
2. Technischen Anlagen und Maschinen										
	96.396,18	0,00	0,00	96.396,18	96.395,18	0,00	0,00	96.395,18	1,00	1,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung										
	15.786,07	25.850,75	0,00	41.636,82	8.094,07	15.399,75	0,00	23.493,82	18.143,00	7.692,00
	6.750.094,35	33.843,75	0,00	6.783.938,10	3.189.127,89	109.956,89	0,00	3.299.084,78	3.484.853,32	3.560.966,46
III. Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen										
	30.055.801,70	105.213.908,59	-2.532.669,55	132.737.040,74	2.557.668,55	0,00	-2.532.669,55	24.999,00	132.712.041,74	27.498.133,15
Zusammen	36.818.420,82	105.250.692,34	-2.532.669,55	139.536.443,61	5.759.320,21	110.038,89	-2.532.669,55	3.336.689,55	136.199.754,06	31.059.100,61

WESTGRUND Aktiengesellschaft,
Berlin

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Die WESTGRUND AG – Geschäftsmodell

Die WESTGRUND AG konzentriert ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Dabei ist der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft die Beteiligungsverwaltung von Unternehmen, deren Zweck in dem Erwerb, dem Management und der Bewirtschaftung von deutschen Wohnimmobilien liegt. Ende 2014 machte das Gesamtportfolio der Unternehmensgruppe 16.847 Einheiten aus. Die WESTGRUND AG ist ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Ihrer Zielgruppe, Mietern mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen, bietet das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

Die WESTGRUND AG wächst über den Erwerb von Wohnungsbeständen, die allerdings nur erworben werden, wenn sie auch schon unmittelbar nach Erwerb einen positiven Cash Flow abzuwerfen versprechen. Risiken, wie sie mit dem Bauträgergeschäft, gewerblichen Immobilien oder Luxussanierungen verbunden sind, geht die Gesellschaft nicht ein.

Die WESTGRUND AG unterscheidet sich von den meisten Wettbewerbern unter anderem dadurch, dass sie auf eine äußerst schlanke Organisation setzt. Von den insgesamt 29 Mitarbeitern im Konzern sind 14 in der Konzernzentrale beschäftigt. Sie konzentrieren sich darauf, die wirtschaftliche Entwicklung des bestehenden Portfolios an Wohnimmobilien zu überwachen, das Portfolio um attraktive Bestände zu erweitern und eine möglichst günstige, marktgerechte Finanzierung der gewünschten Zukäufe zu sichern.

Das operative Geschäft hingegen - also die Verwaltung der Wohneinheiten, das Gebäudemanagement und der tägliche Kontakt zu den Mietern - liegt überwiegend in den Händen von externen Partnern, die diese Aufgaben für die WESTGRUND AG wahrnehmen.

2. Ziele und Strategien

Die Westgrund-Unternehmensgruppe hat sich zum Ziel gesetzt, den Bestand an Wohnimmobilien in den nächsten drei Jahren in etwa zu verdoppeln und auf gut 40.000 Einheiten zu erhöhen. In der Verfolgung dieser Wachstumsziele beschränkt sich die Gesellschaft weiterhin auf den deutschen Markt und hier insbesondere auf Wohnraum im mittleren bis niedrigen Mietpreissegment, also auf das Segment, in dem das Unternehmen die beste Expertise für einen nachhaltigen Erfolg mitbringt.

Angestrebte Transaktionsvolumina liegen typischerweise zwischen 5 und 60 Millionen Euro. Damit bewegen sie sich zwischen den Investitionskriterien von privaten – überwiegend lokal tätigen - Investoren und denen großer überregional arbeitender Gesellschaften. Die Akquisition des „Berlinovo“ Portfolios im Berichtsjahr hat aber gezeigt, dass auch größere Transaktionsvolumina möglich und finanzierbar sind.

Transaktionen orientieren sich zudem an Kriterien, die überwiegend mit der zu erwartenden Wirtschaftlichkeit und der Standortqualität der Wohnungen zu tun haben. So geht es neben der Bausubstanz, dem Kaufpreis und der Rendite zum Zeitpunkt des Erwerbs auch um das lokale Umfeld der Immobilien im Sinne der zu erwartenden demografischen Entwicklung, der Wirtschaftsstärke des Standortes und seiner voraussichtlichen Veränderung – also im Wesentlichen um Faktoren, die darüber bestimmen, ob eine langfristige Vermietbarkeit zu erwarten ist.

Die WESTGRUND AG erwirbt keine zusätzlichen Wohnimmobilien, wenn sie nicht unmittelbar nach Übergang von Nutzen und Lasten eine positive Mietrendite abwerfen. Zudem darf der Kaufpreis das 11,5-fache der Mieteinnahmen nicht überschreiten. Natürlich besteht bei oder nach Erwerb die Bereitschaft, zum Erhalt oder zur Erhöhung des Mietwerts in wirtschaftlich vertretbarem Maß in die Wohnimmobilien zu investieren. Weist allerdings ein Portfolio einen hohen Investitionsstau und damit verbunden hohen Renovierungsbedarf auf, kommt es nicht in Frage.

Die WESTGRUND AG ist auch an Immobilienportfolios interessiert, wenn sie vergleichsweise hohe Leerstände aufweisen, solange diese nicht strukturell in einer Schwäche des regionalen Umfelds begründet liegen. Denn die Erfahrung der Vergangenheit zeigt, dass Leerstände durch eine professionelle Wohnungsbewirtschaftung abgebaut werden können und so die Wirtschaftlichkeit der erworbenen Objekte zunimmt.

3. Steuerungssystem

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

Erstens durch verbessertes Management der bestehenden Bestände. Der Wertbeitrag aus den bestehenden Beständen hängt maßgeblich von ihrer Wirtschaftlichkeit und damit wesentlich von der Qualität der Wohnungsverwaltung ab. Diese Aufgaben hat die WESTGRUND AG an externe Dienstleister vergeben, mit denen entsprechend erfolgsabhängige Vergütungsstrukturen vereinbart worden sind. Der Immobilienbewirtschaftungserfolg wird an unterschiedlichen Kennzahlen gemessen und über ein standardisiertes, monatliches Reporting gesteuert. Pro Standort können so

unerwartete Entwicklungen analysiert und korrigiert werden. Veränderungen in der Vermietungssituation, in den Leerständen, der Miethöhe, den notwendigen Investitionen in den Erhalt oder die Verschönerung der Objekte schlagen sich nicht nur in der Liquidität und im Ertrag nieder, sie finden ihren Niederschlag auch unmittelbar im Wert der Immobilien.

Zweitens kann der Unternehmenswert gesteigert werden, indem das Portfolio um Bestände erweitert wird, deren Kaufpreis unter dem Marktwert liegt. Deshalb kommt der Steuerung des Gesamtportfolios entscheidende Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens zu. Sie erfolgt im Wesentlichen über die oben genannten Richtlinien. Zudem sind bestimmte Vorgaben in der Finanzierungsstruktur in Bezug auf das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital einzuhalten. Als Orientierungsgröße gilt dabei ein Verhältnis von Fremdfinanzierung zum Marktwert des Portfolios (Loan to Value oder LTV) von 60 bis 70 Prozent. Sind alle Voraussetzungen gegeben, nimmt durch Ankauf eines neuen Portfolios von Wohnimmobilien gewissermaßen zwangsläufig auch der NAV zu.

Den Ansprüchen der Aktionäre auf eine marktgerechte Verzinsung des Eigenkapitals kann die WESTGRUND AG nicht allein durch eine Steigerung des NAV gerecht werden. Vielmehr müssen auch die entsprechenden liquiden Mittel zur Verfügung stehen, die wiederum nur aus dem operativen Geschäft erwirtschaftet werden können. Dividenden lassen sich also nur zahlen, wenn neben einem Bilanzgewinn im Jahresabschluss der WESTGRUND AG auch die notwendigen liquiden Mittel vorhanden sind. Deshalb müssen die Überschüsse aus den einzelnen Teilportfolien in Summe entsprechend größer ausfallen als die Aufwendungen für die Konzernzentrale. Aus diesem Grunde hat sich die WESTGRUND AG zum Ziel gesetzt, in den nächsten Jahren weiter kräftig zu wachsen und das Immobilienportfolio gemäß den genannten Kriterien auf gut die doppelte Größe auszubauen.

4. Forschung und Entwicklung

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

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen – moderates Wachstum

Die deutsche Wirtschaft ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2014 um 1,6 Prozent gewachsen. Zum Wachstum beigetragen haben dabei vor allem die Investitionen und der Konsum, sowohl der öffentliche als auch der private. Sofern gesamtwirtschaftliche Größen überhaupt als Indikatoren für eine spezielle Branchenentwicklung dienen können, so dürfte das für Unternehmen der Wohnungswirtschaft die Entwicklung des privaten Konsums sein, der sich 2014 - den vorliegenden Schätzungen nach - in etwa so entwickelt hat wie die

Gesamtwirtschaft. Die Konsumstimmung blieb praktisch das gesamte Jahr über verhalten, hellte sich aber gegen Jahresende wegen des drastischen Verfalls der Rohölpreise auf.

b. Branchenbezogene Rahmenbedingungen – stimulierendes Umfeld

Vor dem Hintergrund des moderaten gesamtwirtschaftlichen Wachstums hat sich der deutsche Wohnungsmarkt 2014 ausgesprochen positiv entwickelt. Er profitierte dabei von anhaltend positiven Rahmenbedingungen, vor allem niedrigen Zinsen und damit niedrigen Finanzierungskosten beim Erwerb von Wohneigentum. Ungebrochen scheinen auch die Trends, die bereits die letzten Jahre geprägt hatten: Die Zahl der Haushalte steigt, auch wenn die Bevölkerungszahl mehr oder weniger konstant bleibt. Und die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nimmt weiter zu. Die Neubautätigkeit ist erneut gestiegen und hat vor allem in einigen Ballungsgebieten für eine spürbare Entspannung des Wohnungsmarkts gesorgt.

c. Wohnungsmarkt – Miet- und Preissteigerungen mit nachlassender Dynamik

Nach Einschätzung des Immobilienverbands Deutschland, des Bundesverbands der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. (IVD), sind die Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen im bundesweiten Durchschnitt um 2,1 Prozent gestiegen, also deutlich stärker als die Inflationsrate, aber auch weniger stark als im Jahr zuvor. Die Neuvertragsmieten für Neubauwohnungen hingegen lagen mit 4,8 Prozent deutlich stärker über dem vergleichbaren Vorjahresniveau. Auch hier lag das Wachstum allerdings um etwa einen Prozentpunkt unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Der Mietpreisanstieg der letzten Jahre hat sich also 2014 nicht mehr mit derselben Dynamik fortgesetzt. Ein Grund dafür dürfte sein, dass wegen der anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen die Nachfrage nach Eigentumswohnungen weiter gestiegen ist und den Mietwohnungsmarkt entsprechend entlastet hat. Die wachsende Nachfrage in diesem Segment hat sich in einer Preissteigerung niedergeschlagen, die der IVD für eine Eigentumswohnung mit mittlerem Wohnwert mit 4,5 Prozent angibt.

Hinter den bundesweiten Durchschnittswerten stehen freilich regional sehr unterschiedlich Entwicklungen. In den Ballungsgebieten und Städten mittlerer Größe nahmen Nachfrage und Preise für Mietwohnungsraum in den meisten, aber auch nicht allen Fällen weiter zu, in ländlichen oder abgelegenen Regionen war das jedoch häufig nicht der Fall. Ähnliches galt für die Preise für Wohnimmobilien.

d. Immobilientransaktionsmarkt – Volumen erneut deutlich gestiegen

Entsprechend blieben auch die Rahmenbedingungen für den deutschen Immobilientransaktionsmarkt günstig. Er erreichte 2014 ein Volumen von 52,7 Milliarden Euro und ist damit weiter kräftig gewachsen. Mit einem Plus von 19,2 Prozent fiel der Zuwachs allerdings nicht ganz so hoch aus wie noch ein Jahr zuvor.

Zudem entwickelten sich die einzelnen Marktsegmente recht unterschiedlich. Während das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien 2014 mit 12,8 Milliarden Euro um 6,6 Prozent hinter dem Vorjahr zurückblieb, nahm das Transaktionsvolumen mit Wohnimmobilien, also der für die WESTGRUND AG relevante Markt, um 30,8 Prozent auf 39,9 Milliarden Euro zu. Damit erwies sich dieser Markt, der seit 2009 Jahr für Jahr gewachsen ist, auch 2014 als äußerst dynamisch.

Der erneute Zuwachs der Transaktionsvolumina reflektiert die anhaltend positive Stimmung am deutschen Immobilientransaktionsmarkt. Ein unverändert niedriges Zinsniveau an den Kapitalmärkten sorgt für attraktive Finanzierungskonditionen, macht aber gleichzeitig die Anlage in unterschiedliche andere Assetklassen unattraktiv. Zudem stehen Kreditfinanzierungen in ausreichendem Ausmaß zur Verfügung. Befürchtungen, dass dies nicht der Fall sein könnte, weil Banken mittlerweile höhere Anforderungen an die Eigenkapitalhinterlegung erfüllen müssen, haben sich nicht bewahrheitet.

2014 war der Immobilientransaktionsmarkt wiederum von Portfoliotransaktionen geprägt, auch wenn die Transaktionen weder im Schnitt noch in der Spitze die Größe des Vorjahres erreichten. Auf der Verkäuferseite waren auch 2014 wieder viele Finanzinvestoren zu finden, die den Markt zu Beginn der 2000er Jahre bestimmt hatten und vergleichsweise kurze Haltefristen bevorzugten. Auf der Käuferseite hingegen dominierten strategische Investoren, darunter vor allem börsennotierte Wohnungsunternehmen, deren Geschäftsmodell auf das Halten der Bestände, nicht auf einen raschen An- und Verkauf ausgerichtet ist. Wenn wegen dieser Veränderungen Wohnungsbestände im Schnitt länger gehalten werden, könnte das zur Folge haben, dass sich der Immobilientransaktionsmarkt in den kommenden Jahren nicht mehr ganz so dynamisch entwickeln wird wie es in den letzten Jahren der Fall war.

Gleichzeitig hat sich 2014 der Konsolidierungsprozess in der Wohnimmobilienbranche weiter fortgesetzt. 2013 bereits hatte die Deutsche Wohnen AG die GSW Immobilien AG übernommen, beide Unternehmen gehörten zu den fünf größten Anbietern von Wohnimmobilien in Deutschland. 2014 ging die Konsolidierung mit zwei weiteren Übernahmen weiter: Die Deutsche Annington Immobilien SE, unbestrittener Marktführer, übernahm die GAGFAH S.A., die nach Wohnungsbestand die Nummer drei im deutschen Markt war. Zudem erwarb in einer kleineren Übernahme die ADLER Real Estate AG die Estavis AG. Damit haben sich in der privaten Wohnimmobilienbranche innerhalb von zwei Jahren wesentlich größere Unternehmenseinheiten gebildet und auch die Gewichte erheblich verschoben.

Und der Konsolidierungsprozess geht 2015 weiter. Zu Beginn des Jahres erklärte die Deutsche Wohnen AG, die österreichische Immobiliengesellschaft conwert Immobilien Invest SE übernehmen zu wollen. Die ADLER Real Estate AG wiederum annoncierte ein Übernahmeangebot für die WESTGRUND AG. Befürchtungen, dass sich dadurch die Verhältnisse am Markt für Wohnimmobilien im Sinne einer verstärkten Marktmacht einzelner Wettbewerber verändern werden, erscheinen allerdings nicht unbedingt gerechtfertigt, da auch nach der Konsolidierung die größten Anbieter nur einen Bruchteil vom gesamten deutschen Markt für Wohnimmobilien ausmachen.

2. Geschäftsverlauf

a) Ertragslage

	2014	2013	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	766	660	106	16%
Bestandsveränderung	14	-27	41	-152%
Gesamtleistung	780	633	147	23%
Materialaufwand	-549	-463	-86	-19%
Rohhertrag	231	170	61	36%
Personalaufwand	-1.852	-770	-1.082	-141%
Sonstige Aufwendungen	-16.422	-2.915	-13.507	-463%
Sonstige Erträge	2.247	1.092	1.155	106%
EBITDA	-15.796	-2.423	-13.373	-552%
Abschreibungen	-110	-108	-2	-2%
EBIT	-15.906	-2.531	-13.375	-528%
Finanzergebnis	-2.804	539	-3.343	-620%
Neutrales Ergebnis	101	-117	218	186%
Jahresergebnis	-18.609	-2.109	-16.500	

Die WESTGRUND AG ist aktuell eine Holdinggesellschaft ohne ein wesentliches eigenes operatives Geschäft. Der Großteil ihres Jahresergebnisses resultiert demzufolge aus den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften der WESTGRUND AG. In der Zukunft wird die WESTGRUND AG weiterhin wesentliche Ergebnisbeiträge nur in der Form von Gewinnausschüttungen und -abführungen aus den Tochtergesellschaften zeigen können.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Erträge aus Managementumlagen an Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 2.220 erwirtschaftet.

Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund der im Jahresdurchschnitt gestiegenen Mitarbeiterzahl gestiegen. Die Unternehmensstruktur ist unverändert schlank und die Personalkosten in der Holding sind in Relation zur Konzerngeschäftstätigkeit unverändert moderat.

Bei den sonstigen Aufwendungen sind in 2014 als Sondereffekte insbesondere die Aufwendungen im Zusammenhang mit den erfolgten Bar- und Sachkapitalerhöhungen (TEUR 11.070) und Finanzierungskosten (TEUR 2.472).

Aus dem mit einer Tochtergesellschaft bestehenden Ergebnisabführungsvertrag konnte ein Ertrag in Höhe von TEUR 1.143 realisiert werden. Durch den gestiegenen Zinsaufwand insbesondere aus der Begebung einer Pflichtwandelanleihe im April 2014 ist das Finanzergebnis dennoch negativ. Im neutralen Ergebnis sind periodenfremde Aufwendungen mit TEUR 69 sowie

periodenfremde Erträge mit TEUR 170 enthalten. Das Jahresergebnis belief sich auf EUR –18,6 Mio. nach EUR – 2,1 Mio. im Vorjahr.

Auf Konzernebene haben sich im IFRS-Konzernjahresüberschuss von EUR 60,2 Mio. insbesondere die positiven Effekte aus der erforderlichen Neubewertung von Bestandsimmobilien (EUR 67,1 Mio. inkl. latenter Steuern) sowie die Aufwendungen aus der Zwischenfinanzierung des in 2014 erworbenen Berlinovo-Portfolios (EUR – 10,8 Mio.) ausgewirkt.

b) Vermögenslage

			Vorj.		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Sachanlagen	3.488	1,5	3.561	5,9	-73	-2,0
Finanzanlagevermögen	132.712	58,4	27.498	45,3	105.214	382,6
Anlagevermögen	<u>136.200</u>	<u>59,90</u>	<u>31.059</u>	<u>51,2</u>	<u>105.141</u>	<u>338,5</u>
Vorräte	425	0,2	413	0,7	12	2,9
Lieferforderungen	135	0,0	106	0,2	29	27,4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	56.579	24,9	26.280	43,3	30.299	115,3
Übrige Aktiva	173	0,1	361	0,6	-188	-52,1
Flüssige Mittel	33.906	14,9	2.448	4,0	31.458	
Umlaufvermögen	<u>91.218</u>	<u>40,1</u>	<u>29.608</u>	<u>48,8</u>	<u>61.610</u>	<u>208,1</u>
VERMÖGEN	<u>227.418</u>	<u>100,0</u>	<u>60.667</u>	<u>100,0</u>	<u>166.751</u>	<u>274,9</u>

			Vorj.:		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Gezeichnetes Kapital	73.975	32,5	24.090	39,7	49.885	207,1
Rücklagen	125.214	55,1	12.155	20,0	113.059	930,1
Bilanzgewinn	-20.719	-9,1	-2.109	-3,5	-18.610	882,4
Eigenkapital	<u>178.470</u>	<u>78,5</u>	<u>34.136</u>	<u>56,2</u>	<u>144.334</u>	<u>422,8</u>
Anleihen	17.543	7,7	0	0,0	17.543	
Bankverbindlichkeiten	13.652	6,0	402	0,7	13.250	
Langfristiges Fremdkapital	<u>31.195</u>	<u>13,7</u>	<u>402</u>	<u>0,7</u>	<u>30.793</u>	
Rückstellungen	3703	1,6	442	0,7	3261	737,8
Bankverbindlichkeiten	3.040	1,3	15.649	25,8	-12609	-80,6
Erhaltene Anzahlungen	193	0,1	174	0,3	19	10,9
Lieferverbindlichkeiten	242	0,1	210	0,3	32	15,2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.217	1,9	4.648	7,7	-431	-9,3
Sonstige Verbindlichkeiten	6.358	2,8	5.006	8,3	1.352	27,0
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>17.753</u>	<u>7,8</u>	<u>26.129</u>	<u>43,1</u>	<u>-8.376</u>	<u>-32,1</u>
KAPITAL	<u>227.418</u>	<u>100,0</u>	<u>60.667</u>	<u>100,0</u>	<u>166.751</u>	<u>274,9</u>

Unter den Sachanlagen werden im Vergleich zum Vorjahr unverändert die mit langfristiger Vermietungsabsicht gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Finanzanlagen haben sich aufgrund der Gründung diverser Tochtergesellschaften zum Zwecke des Erwerbs des Berlinovo-Portfolios und den damit einhergehenden Dotierungen der Kapitalrücklagen der Tochtergesellschaften EUR 105,2 Mio. erhöht.

In den Vorräten werden die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich in 2014 aufgrund der erfolgten Bar- und Sachkapitalerhöhungen trotz des negativen Jahresergebnisses stark erhöht.

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich überwiegend um ein Darlehen, welches zur Finanzierung des Erwerbs der Beteiligung an einer Tochtergesellschaft aufgenommen wurde. Dieses wurde in 2014 langfristig refinanziert.

c) Finanzlage

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

Die Finanzlage der Gesellschaft ergibt sich aus folgender Darstellung der Entwicklung des Zahlungsmittelbestandes. Die Abgrenzung des Finanzmittelfonds umfasst im vorliegenden Fall ausschließlich die flüssigen Mittel. Die Ursachen für die Veränderung des Zahlungsmittelbestandes werden aus nachfolgender Kapitalflussrechnung ersichtlich. Der Aufbau der Kapitalflussrechnung entspricht den Grundsätzen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 2 (DRS 2), wobei der Mittelzufluss bzw. Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode ermittelt wird:

	TEUR	Vorj.: TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten und vor Ergebnisübernahme	-17.466	-2.940
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	110	36
+ Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	0	853
-/+ Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	2
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Umlaufvermögen	0	159
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	3.261	60
+ sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	350	328
= Cash flow	<u>-13.745</u>	<u>-1.502</u>
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	147	-153
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>4.592</u>	<u>331</u>
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u><u>-9.006</u></u>	<u><u>-1.324</u></u>

	TEUR	Vorj.: TEUR
+ Einnahmen aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen	0	1.147
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und für immaterielle Vermögensgegenstände	-37	-4
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	<u>-270</u>	<u>-280</u>
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	<u><u>-307</u></u>	<u><u>863</u></u>

	TEUR	Vorj.: TEUR
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile, etc.)	148.290	5.880
+/- Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-127.384	-11.275
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	46.000	4.235
- Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und von (Finanz-)Krediten	<u>-26.135</u>	<u>-583</u>
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	<u><u>40.774</u></u>	<u><u>-1.743</u></u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	31.458	-2.204
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>2.448</u>	<u>4.652</u>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>33.906</u></u>	<u><u>2.448</u></u>

Von den liquiden Mitteln steht ein Teilbetrag von T€ 7.942 nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft.

Wesentliches Ereignis aus Finanzierungssicht war die im September 2014 durchgeführte Barkapitalerhöhung mit einem Volumen von EUR 140 Mio. Weiterhin wurden im März 2014 kurzfristige Verbindlichkeiten refinanziert, so dass nahezu 100% des gesamten Immobilienbestandes der Westgrund-Unternehmensgruppe langfristig finanziert ist.

3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

a) Netzwerk

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

b) Mitarbeiter

In einer schlanken Organisation, wie sie die WESTGRUND AG im Rahmen ihres Geschäftsmodells in der Konzernzentrale für angemessen hält und praktiziert, ist vergleichsweise wenig Raum für formalisierte Anreizsysteme. Sie sind auch nicht unbedingt notwendig. Leistungsvergleiche zwischen Mitarbeitern mit dem gleichen Tätigkeitsfeld sind in einem zahlenmäßig kleinen Team schon deshalb schwierig, weil sich die Arbeitsfelder nicht überlappen. Benchmarking im Vergleich zu anderen ist schwierig, weil es wenig andere Unternehmen mit einer derart schlanken Struktur gibt. Ein hohes Maß an Leistungsbereitschaft und Einsatzwille wird daher bei der WESTGRUND AG über ein entsprechendes Betriebsklima erzeugt, den gemeinsamen Wunsch, das Unternehmen voranzubringen und darüber die Freude an der Arbeit nicht zu vernachlässigen. Der Vorstand fühlt sich dabei in der Pflicht, diese Haltung vorzuleben und darauf zu achten, dass neue Mitarbeiter eine entsprechende Persönlichkeitsstruktur mitbringen, die in ein derartiges Umfeld passt.

Im Jahresdurchschnitt des abgelaufenen Geschäftsjahres beschäftigte die Westgrund-Unternehmensgruppe 29 Mitarbeiter (Vorjahr: 21 Mitarbeiter), von denen 14 mit den zentralen Aufgaben des Asset Management, der Akquisition, der Finanzierung und des Controlling beschäftigt waren. Aufgrund des starken Wachstums in 2014 waren Neueinstellungen insbesondere in den Bereichen Asset Management und Controlling erforderlich. Über Mitarbeiterfluktuation lassen sich bei einer derart geringen Mitarbeiterzahl keine statistisch validen Aussagen treffen. Sofern sich durch die beabsichtigte Übernahme der Aktienmehrheit durch die ADLER Real Estate AG die Planungen der WESTGRUND AG nicht ändern, sind für das Geschäftsjahr 2015 weitere Immobilienzukäufe geplant. Dadurch würde sich zwangsläufig die Notwendigkeit ergeben, zusätzliche Mitarbeiter im Asset Management einzustellen.

c) Immobilienwirtschaftliche Indikatoren

Führung und Überwachung der externen Partner, die für das Property Management zuständig sind, erfolgen anhand von finanziellen und nicht-finanziellen Indikatoren. Im monatlichen Reporting der Property Manager werden daher regelmäßig Soll-Ist-Vergleiche unterschiedlicher Indikatoren wie zum Beispiel erwarteter Instandhaltungen, Leerstandsquoten oder Erreichbarkeit der Verwalter erstellt. Weichen die Istwerte in größerem Umfang oder dauerhaft von den Sollwerten ab, bespricht der zuständige Mitarbeiter des Asset Managements mit dem Property Manager Maßnahmen, die sicherstellen sollen, dass die Differenz abgebaut wird.

Bei der Prüfung und Bewertung von Akquisitionsmöglichkeiten spielen nicht-finanzielle Aspekte eine große Rolle. So hängt die Attraktivität einer Immobilie nicht allein vom aktuellen Mietwert ab, sondern maßgeblich von den Erwartungen über die Zukunft. Und die wiederum hängen zum Beispiel mit der Altersstruktur der Mieter, der erwarteten demografischen Entwicklung des Umfelds, mit zu erwartenden Infrastrukturmaßnahmen in der Region, ihrem sozioökonomischen Profil und seiner möglichen Veränderung in der Zeit zusammen. Diese und andere Indikatoren werden von den Asset Managern bei allen Entscheidungen über Verkauf oder Zukauf berücksichtigt.

III. Nachtragsbericht

Ende Dezember 2014 wurde durch eine Tochtergesellschaft ein weiteres Portfolio („Ajax-Portfolio“) mit gut 2.700 Einheiten erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten für dieses Portfolio ist für das erste Halbjahr 2015 geplant. Voraussetzung hierfür ist, dass bis zum 30. Juni 2015 die notwendige Finanzierung gesichert ist. Hiervon ist auch die Werthaltigkeit der bereits geleisteten Anzahlung in Höhe von 1,4 Millionen Euro abhängig.

Nach Ende des Berichtszeitraums ist ein wesentliches Ereignis eingetreten, das die Zukunft der WESTGRUND AG maßgeblich beeinflussen kann und voraussichtlich auch beeinflussen wird. Am 16. Februar 2015 teilte die ADLER Real Estate AG mit, ein Übernahmeangebot für alle Westgrund Aktien machen zu wollen. Am 23. Februar 2015 teilte die ADLER Real Estate AG ferner mit, über Finanzinstrumente gemäß § 25 WpHG bereits Zugriff auf 50,1 Prozent der Stimmrechte an der WESTGRUND AG gesichert zu haben. Ein formales Angebot ist bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht ergangen. Was die wahrscheinliche Übernahme der Mehrheitsanteile im Einzelnen für die organisatorische und personelle Aufstellung, die strategische Ausrichtung und die operativen und finanziellen Ziele der WESTGRUND AG bedeutet, lässt sich zum augenblicklichen Zeitpunkt nicht abschätzen.

Weitere Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres 2014, die für die WESTGRUND AG von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens führen könnten, haben nicht stattgefunden. Der Geschäftsverlauf bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts bestätigt die im Prognosebericht getroffenen Aussagen.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Nachdem die ADLER Real Estate AG den Aktionären der WESTGRUND AG ein Übernahmeangebot angekündigt und gleichzeitig mitgeteilt hat, dass sie sich die Mehrheit der Aktien durch Zustimmung der größten Aktionäre bereits gesichert hat, entscheidet der Vorstand der WESTGRUND AG unter anderen Voraussetzungen über die Zukunft des Unternehmens. Daher stehen alle Aussagen zur erwarteten Zukunft unter der Einschränkung, dass nach dem Kontrollwechsel der neue Mehrheitseigentümer mit seinem beherrschenden Einfluss die Planungen der WESTGRUND AG teilweise oder vollständig revidieren kann.

Dennoch ist die WESTGRUND AG an Vereinbarungen und Verträge gebunden, die in der Vergangenheit getroffen worden sind. Dazu gehört die Integration der noch verbliebenen Teilportfolien aus der „Berlinovo“ Akquisition ebenso wie der Erwerb des „Ajax“ Portfolios. Allerdings gilt es jetzt, unter den veränderten Voraussetzungen des angekündigten Übernahmeangebots, die Finanzierung des Erwerbs des „Ajax“ Portfolios bis Mitte des Jahres neu zu überdenken. Nach erfolgreicher Umsetzung der Pläne würde die WESTGRUND

Unternehmensgruppe am Ende des Jahres 2015 über knapp 22.000 Wohn- und Geschäftseinheiten verfügen, die einen geschätzten beizulegenden Zeitwert im Sinne der IFRS von gut 930 Millionen Euro hätten. Das entspräche einem Zuwachs von gut 200 Millionen Euro gegenüber dem vergleichbaren Wert zum 31. Dezember 2014.

Zu Beginn des Jahres 2015 hatte die WESTGRUND AG einen weiteren Bestand von gut 8.000 Wohneinheiten im Hinblick auf eine mögliche Akquisition unter Prüfung. Ob sich daraus bei positivem Ausgang ein weiterer Zuwachs für das Portfolio generieren lässt, ist aus heutiger Sicht nicht zu prognostizieren – insbesondere im Hinblick auf die Unsicherheiten, die durch das angekündigte Übernahmeangebot ausgelöst worden sind.

Den bisherigen durch einen neuen Mehrheitseigentümer unbeeinflussten Planungen zufolge erwartet die WESTGRUND AG für 2015, aus der Erweiterung des Portfolios eine Steigerung der Mieteinnahmen auf Konzernebene zu erzielen, die mindestens mit einer niedrigen bis mittleren zweistelligen Rate über dem Vorjahr liegen sollte. Schließlich tragen die Wohneinheiten aus dem „Berlinovo“ Portfolio, die 2014 übernommen worden sind, 2015 erstmals für das gesamte Jahr zu den Mieteinnahmen bei. Außerdem wird damit gerechnet, dass der vergleichsweise hohe Leerstand der erworbenen Immobilien schrittweise abgebaut werden kann. Das Management der WESTGRUND AG erwartet unter diesen Voraussetzungen auch, dass die für die Einschätzung des operativen Geschäfts wichtige Kennzahl der Funds from Operations (FFO) sich wegen des starken Hebels verbesserter Mieteinnahmen in etwa verdoppelt, zumindest aber einen zweistelligen Millionenbetrag erreicht.

Ob und wie diese Erwartungen vor dem Hintergrund der zu erwartenden Übernahme der WESTGRUND AG anzupassen sind, lässt sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht einschätzen. Die Übernahme der Aktienmehrheit ist noch nicht abgeschlossen, der potentielle neue Mehrheitseigner hat sich zu seinen konkreten Absichten daher noch nicht geäußert.

Unabhängig von der Frage, ob die WESTGRUND AG unter der neuen Eigentümerstruktur ihren bisherigen Zielen weiter nachgehen wird oder nicht, dürfte das gesamtwirtschaftliche Umfeld für Immobilienunternehmen in Deutschland weiterhin günstig bleiben. Zwar sind die Preise für Immobilien in den letzten Jahren spürbar gestiegen, was auf Seiten potentieller Käufer die Bereitschaft verringert, Transaktionen zu tätigen. Dadurch könnte der Immobilientransaktionsmarkt an Dynamik einbüßen und möglicherweise auf dem erreichten hohen Niveau stagnieren.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung erscheint insgesamt robust, ein Wachstum des Bruttosozialprodukts zwischen ein und zwei Prozent wird von den meisten Wirtschaftsforschern für wahrscheinlich gehalten. Gleichzeitig besteht die Erwartung, dass die Zinsen 2015 weiter auf niedrigem Niveau bleiben und Banken in ausreichendem Maße Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen. In Summe dürften das für Immobilienunternehmen anhaltend gute Voraussetzungen sein, um auch 2015 erfolgreich wirtschaften zu können.

Die in diesem Prognosebericht für 2015 geäußerten Erwartungen haben aus den genannten Gründen des zu erwartenden Kontrollwechsels nur eingeschränkte Prognosekraft. Das war im Vorjahr anders. Deshalb konnten die Erwartungen, wie sie im Geschäftsbericht 2013 für das Jahr 2014 formuliert wurden, überwiegend auch verwirklicht werden. Das Konzernjahresergebnis 2014

lag mit 60,2 Millionen Euro deutlich über der prognostizierten Steigerung von 20 Prozent im Vergleich zum Jahresergebnis 2013. Allerdings war zum Zeitpunkt der damaligen Berichterstattung auch nicht vorherzusagen, dass die WESTGRUND 2014 die größte Akquisition ihrer Firmengeschichte abschließen würde.

Im handelsrechtlichen Jahresabschluss der WESTGRUND AG haben Sondereffekte in 2014 aus den Aufwendungen im Zusammenhang mit den Kapitalerhöhungen (EUR 11,1 Mio.) sowie den Zwischenfinanzierungskosten für die nicht umgesetzten Akquisitionen aus dem Erwerb des Berlinovo-Portfolios (EUR 2,5 Mio.) dazu geführt, dass das prognostizierte Jahresergebnis von EUR –2,0 Mio. deutlich verfehlt wurde. In 2015 sind solche Sondereffekte aufgrund der bevorstehenden Übernahme nicht zu erwarten. Für die WESTGRUND AG wird in 2015 aufgrund des gestiegenen verwalteten Immobilienvolumens mit einem weiteren Anstieg der Sach- und Personalkosten gerechnet. Gleichzeitig ist eine Erhöhung der Erträge aus Managementumlagen absehbar, so dass für 2015 im Einzelabschluss wieder mit einem Verlust von rd. EUR 2 Mio. gerechnet wird. Eventuelle Folgewirkungen aus der Übernahme sind in diese Prognose nicht eingeflossen.

2. Risikobericht

a) Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der WESTGRUND AG umfasst den gesamten Konzern, ist systematisch aufgebaut und dient dem Erhalt und der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns. Es identifiziert Einzelrisiken, bewertet sie und bereitet sie transparent auf. Dadurch macht es einen angemessenen Umgang mit den unterschiedlichen Einzelrisiken möglich. Das Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, bestandsgefährdende Risiken auf jeden Fall auszuschließen. Es kann und will aber nicht das grundlegende unternehmerische Risiko vermeiden, das mit der Nutzung von Marktchancen als Voraussetzung für einen nachhaltigen geschäftlichen Erfolg untrennbar verbunden ist.

Deshalb bewertet das Risikomanagement nicht nur die Risiken, sondern auch die mit den Risiken verbundenen Chancen. In den Kernkompetenzfeldern des Konzerns werden angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst eingegangen, wenn sie gleichzeitig einen angemessenen Ertrag erwarten lassen oder unvermeidbar sind. Sofern solche Risiken zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen versicherbar sind, werden sie versichert. Risiken, die keinen Zusammenhang mit Kern- und/oder Unterstützungsprozessen haben, werden dagegen - soweit dies möglich ist - vermieden.

Im Risikomanagementhandbuch hat die WESTGRUND AG die Rahmenbedingungen für ein ordnungsgemäßes und zukunftsorientiertes Risikomanagement formuliert und die konkreten Prozesse im Risikomanagement geregelt. Es zielt auf die systematische Identifikation, Beurteilung, Kontrolle und Dokumentation aller Risiken ab, die eine vom Management festgelegte Wertgrenze überschreiten. Dabei werden unter Beachtung definierter Risikokategorien Risiken der Geschäftsfelder, der operativen Einheiten, der bedeutenden assoziierten Unternehmen sowie der

zentralen Bereiche identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und möglichen Schadenshöhe bewertet.

Für jedes Risiko ist ein Verantwortlicher benannt, dessen Aufgabe es ist, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Absicherung des jeweiligen Risikos zu entwickeln und gegebenenfalls auch zu initiieren. Die wesentlichen Risiken sowie die eingeleiteten Gegenmaßnahmen werden turnusmäßig überwacht. Die verantwortlichen Mitarbeiter berichten regelmäßig über die identifizierten Risiken an den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zusätzlich zur Regelberichterstattung gibt es für unerwartet auftretende Risiken eine spontane konzerninterne Berichterstattungspflicht. Das Risikomanagementsystem ermöglicht es dem Vorstand, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zur Risikoverminderung oder -vermeidung einzuleiten.

Die wesentlichen Merkmale des Risikomanagementsystems finden konzernweit Anwendung. Darin sind auch die Prozesse in der Rechnungslegung eingeschlossen. Die identifizierten Risiken werden hier insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die Berichterstattung in den jeweiligen Finanzberichten untersucht und bewertet. Hierdurch lassen sich frühzeitig wichtige Informationen über potenziell mögliche Zeitwertänderungen von Vermögenswerten und Schulden, über drohende Wertminderungen und zur Einschätzung und Abbildung bilanzieller Risiken gewinnen. In diesem Bereich arbeitet die WESTGRUND AG eng mit externen Wirtschaftsprüfern zusammen.

In regelmäßigen Zeitabständen wird auf Vorstandsebene die Angemessenheit und Effizienz des Risikomanagements und der dazugehörigen Kontrollsysteme überprüft und neu beurteilt. Nach Erweiterung des Vorstands Ende 2013 und der Stärkung zentraler Aufgaben im Zuge der großen Akquisitionen wurde das Risikomanagement der WESTGRUND AG 2014 weiter verfeinert und an die veränderte Führungs- und Unternehmensstruktur angepasst.

b) Risiken

Im Rahmen des Risikomanagements werden insbesondere die folgenden Risikogruppen unterschieden und intensiv verfolgt:

Beschaffungsmarktrisiko

Beim Erwerb von Unternehmen und Immobilienportfolien müssen die qualitativen und quantitativen Eigenschaften des jeweiligen Zielobjektes umfassend erfasst und beurteilt werden. Neben dem Risiko einer falschen Beurteilung des Zielobjektes besteht auch das Risiko, dass ein unangemessen hoher Kaufpreis gezahlt wird. Weiterhin kann auch die Integration von erworbenen Unternehmen und Immobilienportfolien in die bestehenden Organisationsstrukturen mit Schwierigkeiten verbunden sein. Die WESTGRUND AG hält das Risiko beim Erwerb von Immobilien dadurch gering, dass sie Mitarbeiter mit entsprechend langjähriger Expertise beschäftigt und sich bei anstehenden Akquisitionen des Know hows externer Immobilienspezialisten bedient, die sich auf die Bewertung von Immobilien verstehen.

Die weiteren Wachstumspläne der WESTGRUND AG setzen voraus, dass ein ausreichendes Angebot an attraktiven Immobilien zu angemessenen Kaufpreisen am Markt verfügbar ist.

Ein dem Beschaffungsrisiko vergleichbares Risiko von Fehlbewertungen und Wertverlusten besteht bei der Veräußerung von Wohnungsportfolien. Die WESTGRUND Unternehmensgruppe versteht sich allerdings als Bestandhalter von Immobilien, nicht als Händler. Portfolien werden also typischerweise auf Dauer gehalten. Dennoch kommt es immer wieder vor, dass das bestehende Gesamtportfolio bereinigt und Teilbestände verkauft werden. Das geschieht typischerweise auch im Rahmen des Erwerbs neuer Immobilienbestände, da nicht immer alle Wohneinheiten eines Portfolios, das als Ganzes attraktiv erscheint, zur Ausrichtung der WESTGRUND Unternehmensgruppe passen.

Die WESTGRUND AG versucht das Veräußerungsrisiko gering zu halten, indem sie bei Verkäufen selbst Zeitpunkt und Preis bestimmt, immer mit externen Partnern zusammenarbeitet, deren Geschäft die Bewertung von Immobilien ist und nach Käufern sucht, die aufgrund ihres eigenen Rufes und ihrer eigenen Bonität einen angemessenen Kaufpreis zahlen können.

Konjunktur- und Finanzmarktrisiko

Die nationalen und globalen Immobilien- und Finanzmärkte unterliegen einer ständigen Veränderung der gesetzlichen, wirtschaftlichen und nicht zuletzt auch der politischen Rahmenbedingungen. Ein Beispiel dafür ist die sogenannte Mietpreisbremse, ein Gesetzesvorhaben zur Begrenzung von Mietanstiegen im Wesentlichen in Ballungsgebieten. Ob und wie stark die Handlungsfreiheit der WESTGRUND AG dadurch beeinträchtigt ist, lässt sich erst erkennen, wenn die angekündigten Maßnahmen bis zur kommunalen Ebene umgesetzt worden sind. Der Vorstand rechnet aber nicht mit substantiellen Einschränkungen, da sich der überwiegende Teil der Mieten im Westgrund Immobilienbestand deutlich unterhalb der lokalen Mietspiegel befindet.

Veränderungen von nicht zu beeinflussbaren externen Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung, Nachfrage nach Wohnraum oder Entwicklung des Zinsniveaus sind bedeutsam für die Verhältnisse auf den Immobilien- und Finanzmärkten und damit auch den wirtschaftlichen Erfolg der WESTGRUND AG. Es besteht deshalb das Risiko, dass bei negativen makroökonomischen Entwicklungen die Geschäftstätigkeit insbesondere in Bezug auf Immobilientransaktionen und Finanzierungsbedingungen negativ beeinflusst wird.

Im gegebenen Umfeld historisch niedriger Zinsen profitiert die WESTGRUND AG von günstigen Finanzierungsbedingungen. Das Management erwartet zudem, dass diese Bedingungen auch 2015 noch anhalten.

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

Miet- und Forderungsausfallrisiko

Die WESTGRUND Unternehmensgruppe versteht sich als Bestandhalter von Wohnimmobilien. Die wesentliche Einnahmequelle stellen deshalb die Mieterlöse dar. Diese können geringer als erwartet ausfallen, wenn Mieter kündigen und für sie kein Ersatz gefunden werden kann oder vorhandene Leerstände nicht wie erwartet verringert werden können. Das kann passieren, wenn sich die Lage eines Objektes aus Gründen, die nicht in der Handlungssphäre der WESTGRUND Unternehmensgruppe liegen, verschlechtert, etwa weil die städtische Infrastruktur sich ungünstig verändert oder große Arbeitgeber aus der Region abwandern. Das kann aber auch passieren, wenn Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnwertes nicht im geplanten Umfang oder nicht rechtzeitig umgesetzt werden. Mietausfälle können zudem aus berechtigten oder unberechtigten Mietminderungen resultieren. Forderungsausfälle bei vermieteten Wohnungen sind häufig darauf zurück zu führen, dass sich die wirtschaftlichen Verhältnisse beim Mieter verschlechtert haben.

Dem Risiko hoher Fluktuation oder lang anhaltender Leerstände begegnet die WESTGRUND Unternehmensgruppe durch Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnwertes – Schönheitsreparaturen, Renovierungen und ähnliches, die mit Schwerpunkt auf solche Wohnobjekte umgesetzt werden, in denen das Leerstandsrisiko hoch ist. Diese Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit den lokalen Hausverwaltungen geplant und umgesetzt. Gleichzeitig wird die WESTGRUND Unternehmensgruppe dem Fluktuations- und Leerstandsrisiko dadurch gerecht, dass Mieten in der Regel nur moderat und vor allem den lokalen Marktverhältnissen entsprechend angehoben werden. Die Kontrolle des Miet- und Forderungsausfallrisikos nimmt im täglichen Geschäft eine zentrale Rolle ein. Sie gehört zu den wesentlichen Aufgaben des Asset Managements, das im Berichtsjahr personell verstärkt worden ist.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Die Geschäftstätigkeit der WESTGRUND AG und ihrer Tochterunternehmen ist in erheblichem Maße von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Sofern eine ausreichende Versorgung mit Fremdkapital nicht sichergestellt ist, können geplante Wachstumsschritte – etwa der Erwerb von Immobilienportfolios - nicht realisiert werden. Zudem wird bei Auslauf bestehender Module der Fremdfinanzierung eine entsprechende Anschlussfinanzierung nötig. Sollte sie nicht darstellbar sein, könnte dies die Gesellschaft und die jeweiligen betroffenen Tochtergesellschaften zum Verkauf ihrer Bestände zwingen und sogar in ihrem Bestand gefährden. Diesem Risiko ist die WESTGRUND AG in der Vergangenheit erfolgreich begegnet. So waren und sind die Geschäftsbeziehungen zu Fremdkapitalgebern durch ein hohes Maß von Transparenz und gegenseitigem Vertrauen gekennzeichnet, neue Immobilienportfolios wurden stets zu attraktiven Preisen unterhalb des Marktwertes erworben und der Fremdfinanzierung stand immer auch eine ausreichende Versorgung mit Eigenkapital zur Seite. Ein durchschnittlicher Fremdkapitalzins von 2,6 Prozent dokumentiert, dass die WESTGRUND AG mit diesem Themenkomplex erfolgreich umzugehen weiß.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die zahlungswirksamen operativen Aufwendungen jederzeit bedient werden können. Dafür bedarf es einer ausreichenden Liquiditätsausstattung der WESTGRUND AG. Die laufende Überwachung der Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken sowie

die rechtzeitige Einleitung von Maßnahmen - sollte daran Bedarf bestehen - ist deshalb ein zentraler Bestandteil des Risikomanagementprozesses der WESTGRUND AG. Die tägliche Überwachung der Liquidität findet im Rahmen einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung statt, in die alle wesentlichen erwarteten und geplanten Ein- und Auszahlungen eingehen. Sie liegt in den Händen des Controllings, einer Abteilung, die im Zuge des starken Wachstums im letzten Jahr ebenfalls personell verstärkt worden ist.

Personelle Risiken

Der wirtschaftliche Erfolg der WESTGRUND AG hängt maßgeblich vom zukünftigen Wachstum durch den Erwerb von geeigneten Immobilienbeständen ab. Die personellen und organisatorischen Strukturen innerhalb der Gesellschaft sind daher an das zukünftige Wachstum anzupassen und auszubauen. Es besteht deshalb das Risiko, dass die Schaffung von angemessenen Strukturen nicht in entsprechendem Umfang gelingt und das benötigte Personal zur Bewältigung des Wachstums nicht gefunden werden kann. Die Erfahrung des letzten Jahres hat indes gezeigt, dass die Arbeitsbedingungen in einem kleinen, professionell ausgerichteten Team, das dem Einzelnen einen großen Freiraum zur Entfaltung seiner eigenen Fähigkeiten bietet, ausreichend attraktiv waren, um neue Positionen jederzeit gut besetzen zu können.

Aufgrund der geringen Größe des Unternehmens kann zudem eine Abhängigkeit von Personen in Schlüsselpositionen bestehen. Diesem Risiko beugt die WESTGRUND AG dadurch vor, dass sie allen Mitarbeitern in zentralen Funktionen über Aktienoptionen finanzielle Anreize bietet, die sich erst materialisieren, wenn eine Mindestverweildauer von mehreren Jahren erreicht ist. Auf diese Weise entsteht nicht nur ein Interesse am wirtschaftlichen Erfolg der WESTGRUND AG und einem steigenden Aktienkurs, sondern auch daran, über einen längeren Zeitraum an der Weiterentwicklung der WESTGRUND AG mitzuarbeiten.

Organisationsrisiken

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

Diesen Risiken baut die WESTGRUND AG mit einer schlanken Organisation vor, in der der tägliche Kontakt aller Mitarbeiter untereinander jederzeit möglich ist. Unstimmigkeiten in den Arbeitsabläufen können so schnell und unbürokratisch behoben werden. In der Zusammenarbeit mit den externen Property Managern, die vor Ort im Kundenkontakt für das operative Geschäft zuständig sind, halten klare Vorgaben für Mieterlöse, Leerstände und Investitionen, die Monat für Monat im Sinne von Soll/Ist Vergleichen überwacht werden, die Risiken von Fehlentwicklungen gering.

Übernahmerisiken

Die WESTGRUND AG ist Teil einer Branche, die vor allem in den letzten Jahren einen intensiven Konsolidierungsprozess erfahren hat. Im Branchenvergleich ist die WESTGRUND AG zudem relativ klein und die WESTGRUND AG gehört nicht zu den Top Ten der deutschen Immobilienunternehmen. Deshalb war die WESTGRUND AG einem Übernahmerisiko ausgesetzt, das sich zwischenzeitlich manifestiert hat. Das Management ist der Überzeugung, dass es die Gesellschaft im Sinne der Aktionärsinteressen mit dem Ziel zu führen hat, den Wert des Unternehmens mittelfristig zu steigern. Die Eigentümerstruktur kann und will es nicht beeinflussen. Deshalb sind in der Vergangenheit auch keine Vorkehrungen für den Fall getroffen worden, dass ein einzelner Aktionär die Mehrheit des Aktienkapitals erwirbt oder es im Rahmen eines Übernahmeangebots zu einem Eigentümerwechsel kommt. Aufwendige Defence-Maßnahmen sind daher unterblieben.

Im übrigen verweisen wir hinsichtlich der sich möglicherweise ergebenden Risiken bei einem „Change of Control“ auf die Ausführungen zur Berichterstattung nach § 289 Abs. 4 HGB.

Ergebnisabführungsverträge

Im Geschäftsjahr 2011 hat die WESTGRUND AG mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, mit welchem sich das Tochterunternehmen verpflichtet, seine Gewinne vollständig abzuführen. Im Gegenzug dazu hat sich die WESTGRUND AG verpflichtet, Verluste der Tochtergesellschaft vollständig auszugleichen.

Weitere Risiken

Das wesentliche Vermögen der Westgrund-Unternehmensgruppe besteht in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum Ende des Geschäftsjahres im Konzernabschluss nach IFRS einen Bilanzwert von 712,0 Millionen Euro hatten. Dieser Bestand ist zwangsläufig Risiken ausgesetzt, die den Wert erheblich vermindern können – sei es durch Naturgewalten wie Feuer, Sturm, Hagel, Erdbeben, Überschwemmung oder ähnliches, sei es durch menschliche Einwirkung wie zum Beispiel durch Unfall, Terrorakte oder Vandalismus.

Die WESTGRUND AG beugt diesen Risiken im Rahmen einer Versicherungslösung vor, die, zum Teil gesetzlich vorgeschrieben, zum Teil freiwillig abgeschlossen, den größten Teil dieser möglichen Schäden in vertraglich festgeschriebener Höhe abdeckt. Versichert sind zudem Ertragsausfälle, die sich zwangsläufig ergeben, wenn eine Immobilie nach einem Schaden bis zu seiner Behebung teilweise oder vollständig vorübergehend nicht genutzt werden kann.

Da die Versicherung des Risikos von Schäden im Bestand zur täglichen, teils gesetzlich vorgeschriebenen Routine in Immobilienunternehmen gehört, werden diese Risiken nicht einzeln im Risikobericht erfasst oder quantifiziert.

Aus der Geschäftstätigkeit der WESTGRUND AG ergeben sich zwangsläufig weitere Risiken im Zusammenhang mit den vielfältigen wirtschaftlichen Beziehungen, die ein Konzern in der Größenordnung der WESTGRUND AG unterhält. Unter Berücksichtigung von

Eintrittswahrscheinlichkeit und denkbarem Schadensmaß stellen sie sich jedoch als unkritisch dar. Sie werden deshalb an dieser Stelle nicht weiter erörtert. Es findet aber im Rahmen des Risikomanagements eine laufende unterjährige Überprüfung dieser Risiken und ihrer Einschätzung statt.

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

Der Vorstand ist davon überzeugt, mit den bisher ergriffenen Maßnahmen die wesentlichen Risiken des Geschäfts identifiziert und hinreichend abgedeckt zu haben. Bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor. Ziel der Weiterentwicklung des bestehenden Risikomanagementsystems ist deshalb, die im Unternehmen bestehende wertorientierte Risikokultur, welche die Basis für unternehmerisches Handeln auf allen Unternehmensebenen bildet, laufend weiter zu entwickeln und an die sich permanent verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

3. Chancenbericht

Vor dem Hintergrund des weiterhin stabilen und attraktiven deutschen Wohnimmobilienmarktes werden sich für die WESTGRUND AG auch in der Zukunft weitere interessante Investitionsmöglichkeiten ergeben. Zum Berichtszeitpunkt standen Portfolien mit etwa 8.000 Einheiten zur näheren Prüfung an. Ob und wie viele davon erworben werden können, hängt unter anderem auch von der Frage ab, ob sich nach dem zu erwartenden Eigentümerwechsel die Ausrichtung des Unternehmens ändert und seine bisherigen Finanzierungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Vergleichbares gilt auch für den bereits vertraglich vereinbarten Erwerb des „Ajax“ Portfolios, dessen gut 2.700 Einheiten zur Mitte des Jahres auf ein Tochterunternehmen der WESTGRUND AG übergehen sollen.

Unabhängig vom voraussichtlichen Eigentümerwechsel sieht die WESTGRUND AG ein nicht unerhebliches Potential zur Verbesserung ihrer Ergebnisse im Abbau von Leerständen und Anpassungen der Mieten. Gerade mit der Akquisition von neuen Portfolien ergeben sich in dieser Beziehung gute Chancen, da sie in der Regel bei Erwerb einen vergleichsweise hohen Leerstand und ein vergleichsweise niedriges Mietniveau aufweisen. Das Management der WESTGRUND AG ist davon überzeugt, dass es sich in Bezug auf die erworbenen Portfolien dabei nicht um strukturelle Probleme handelt, sondern um Sachverhalte, die durch ein professionelles Property Management deutlich verbessert werden können. Dafür mögen in Einzelfällen zunächst gewisse Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen notwendig sein. Die WESTGRUND Unternehmensgruppe hat aber in der Vergangenheit bei vielen Teilportfolien bewiesen, dass der Leerstand abgebaut und die Mieteinnahmen gesteigert werden können, wenn man sich intensiver um die Immobilien kümmert als es der vorherige Eigentümer getan hat.

Nach der voraussichtlichen Übernahme durch die ADLER Real Estate AG dürfte die WESTGRUND AG zudem davon profitieren, dass sie Teil einer größeren Einheit wird. Denn erfahrungsgemäß ergeben sich dadurch Größen- und Synergieeffekte, an denen alle Teile des neuen, größeren Ganzen teilhaben können.

V. Internes Kontrollsystem (IKS) und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

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

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

Die wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems finden in allen Funktionsbereichen Anwendung. Die Einrichtung von rechnungslegungsbezogenen aufbau- und ablauforganisatorischen Kontrollen stellt die Datenintegrität der in die Finanzberichte eingehenden Angaben sowie die Erstellung regelungskonformer Jahres- bzw. Konzernabschlüsse sowie unterjähriger Quartalsabschlüsse sicher.

Die operative Buchhaltung der WESTGRUND AG und ihrer Tochtergesellschaften erfolgt nach konzerneinheitlichen Vorgaben. Die laufende Finanzbuchhaltung aller Gesellschaften wird in der Controllingabteilung der WESTGRUND AG ständigen Soll-Ist-Vergleichen unterzogen. Die in die Abschlusserstellung und -überwachung bzw. Abschlussanalyse eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend qualifiziert und verfügen über das notwendige Immobilienfachwissen.

Vorgaben zur konzerneinheitlichen Bilanzierung und Bewertung der in den Westgrund Konzernabschluss einzubeziehenden Gesellschaften erfolgen zentral durch die WESTGRUND AG. Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Konzernabschlusserstellung sind klar definiert.

Neben diesen im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche durch das Führungspersonal sowie durch fallweise Kontrollen Dritter überwacht. Für diese Zwecke wird eng mit externen Wirtschaftsprüfern zusammen gearbeitet. Darüber hinaus wirkt ein externer Wirtschaftsprüfer qualitätssichernd auch im Abschlusserstellungsprozess mit.

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

Irrtümern in Einzelfällen nicht funktionieren, Veränderungen von Umgebungsvariablen trotz entsprechender Überwachung verspätet erkannt werden.

VI. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

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

Des Weiteren bestehen zehn Zinsswaps mit einem Volumen von EUR 83,4 Mio. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seiner Finanzierungsquellen resultieren. Durch die entsprechende Abstimmung der Konditionen der Zinsderivate auf die Entwicklung der diesen zugeordneten Verbindlichkeiten (insbesondere Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze, etc.) ergeben sich unter Risikogesichtspunkten synthetische Festkredite.

Entsprechend den konzerninternen Richtlinien wurde in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 und wird auch künftig kein Handel mit Derivaten betrieben.

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

Zinsrisiko / Sicherungsbeziehungen

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

Die Steuerung des Zinsaufwands des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur Erreichung einer aus Konzernsicht sinnvollen Finanzierungsstruktur werden in der Unternehmensgruppe variabel verzinsliche Kredite, fest verzinsliche Kredite sowie Zinsswaps abgeschlossen. Bei den Zinsswaps wird in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner getauscht.

Zur Sicherung von eigenen Verbindlichkeiten sowie von Verbindlichkeiten verbundener Unternehmen hat die Gesellschaft im Berichtsjahr Zinsswaps im Umfang von TEUR 84.039 aufgenommen. Das langfristige, fest verzinsliche Fremdkapital des Konzerns (fest verzinsliche

Kredite plus durch Zinsswaps gesicherte, ursprünglich variabel verzinsliche Kredite) belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 416,2 Mio.

Ausfallrisiko

In der Unternehmensgruppe werden Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten abgeschlossen. Insbesondere neue Mietverträge werden nur nach vorheriger Bonitätsprüfung des Mieters abgeschlossen. Zudem werden die Forderungsbestände laufend überwacht, so dass die Gesellschaft keinem wesentlichen Ausfallrisiko ausgesetzt ist. Das maximale Ausfallrisiko ist auf den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Betrag an Forderungen begrenzt. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Bilanzstichtag für die wesentlichen Schuldner auf Einzelforderungsbasis analysiert.

Die Finanzierung der Immobilieninvestitionen in den jeweiligen Konzernunternehmen wird in Teilen von der Westgrund AG voll oder in Mithaft übernommen. Daneben bestehen für von den Tochtergesellschaften abgeschlossene Darlehensverträge mit Kreditinstituten Bürgschaften seitens der Westgrund AG. Das Ausfallrisiko umfasst daher neben dem ausgewiesenen Forderungsbestand auch die Inanspruchnahme aus den latenten Haftungszusagen.

Bei den Zahlungsmitteln entspricht das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert.

Liquiditätsrisiko

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

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

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

Bei den übrigen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme der latenten Steuerverbindlichkeiten -- entsprechen die in 2015 zu erwartenden Cashflow-Abflüsse im Wesentlichen den bilanzierten Buchwerten.

Bei einigen Darlehen wurden neben den Zins- und Tilgungsleistungen weitere Nebenbedingungen in Bezug auf die Kapitaldienstfähigkeit vereinbart, welche in 2014 vollständig eingehalten wurden.

Kapitalmanagement

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

Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den auf die Aktionäre entfallenden Inhaberstückaktien (Gezeichnetes Kapital) und den auf die Aktionäre entfallenden Rücklagen.

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

VII. Vergütungsbericht (gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB)

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

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

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

Für den Ausübungsgewinn aus den gewährten Aktienoptionen wurde für den Fall außerordentlicher Entwicklungen im Sinne des § 87 Abs. 1, Satz 3, 2. Halbsatz AktG eine Vergütungsobergrenze in Höhe des Fünffachen des Zeitwertes der Aktienoptionen zum Zeitpunkt ihrer Gewährung festgelegt.

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

VIII. Berichterstattung nach § 289 Abs. 4 HGB

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag 73.975.244 Euro (Vorjahr: 24.089.626 Euro). Es ist eingeteilt in 73.975.244 Inhaberstückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt 1,00 Euro. Alle Aktien sind vollständig eingezahlt.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestanden nach Kenntnis des Vorstands der WESTGRUND AG nicht.

Gemäß dem Kenntnisstand des Vorstands bestand während des Geschäftsjahres 2014 eine direkte und/oder indirekte Beteiligung an der Gesellschaft mit mehr als 10 Prozent der Stimmrechte, die bereits im September 2012 in Höhe von 49,7 Prozent des damaligen, wesentlich niedrigeren Aktienkapitals gemeldet wurde (Wecken & Cie, Schweiz) und bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzernabschlusses weiter Bestand hat.

Stimmbindungsvereinbarungen mit Arbeitnehmer-Aktionären bestehen nicht. Auch andere Stimmrechtskontrollen von Arbeitnehmern, die am Kapital beteiligt sind, bestehen nicht.

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

Der Vorstand ist im Rahmen des auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2011 sowie des auf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2014 zur Ausgabe von Aktien berechtigt. Zudem wurden im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2008 bereits Aktien an Mitarbeiter sowie an den Vorstand ausgegeben. Für den Rückkauf eigener Aktien gelten die gesetzlichen Beschränkungen der §§ 71 ff. AktG.

Die Ermächtigungsbeschlüsse für diese Aktienoptionsprogramme erlaubten dabei, für den Fall eines Change of Control vorzusehen, dass die Bezugsrechte auch bereits vor Ablauf der Wartezeit innerhalb einer angemessenen Frist nach Eintritt eines Change of Control ausgeübt oder von der Gesellschaft gekündigt werden dürfen, sofern für diesen Fall eine Erfüllung durch Barzahlung bestimmt ist.

Von diesen Ermächtigungen haben Vorstand und Aufsichtsrat Gebrauch gemacht. Daher können Mitarbeiter und Vorstände nach dem - mittlerweile wahrscheinlichen - Eintritt eines Change of Control einen Barausgleich ihrer Aktienoptionen verlangen. Die Höhe des Barausgleichs ist abhängig von der Höhe des Aktienkurses der WESTGRUND AG beim Eintritt des Change of Control. Bei einem angenommenen Aktienkurs von 5,50 Euro würde sich der Barausgleich auf ca. 4,6 Millionen Euro belaufen und wäre als Personalaufwand im Geschäftsjahr 2015 zu erfassen. Das zu erwartende Übernahmeangebot der ADLER Real Estate AG in 2015 ist diesbezüglich als wertbegründendes Ereignis zu betrachten.

Weitere besondere Vereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern über an diese zu leistende Entschädigungen im Falle eines Übernahmeangebotes bestehen nicht.

Die von den Tochterunternehmen der WESTGRUND AG abgeschlossenen Kreditverträge sehen überwiegend keine Change-of-Control-Klauseln vor. Nur in einem Fall ist ein Sonderkündigungsrecht für den Fall eines Change of Control vereinbart worden. Hierbei handelt es sich allerdings um eine Kreditvereinbarung, die mehr als die Hälfte der gesamten langfristigen Bankverbindlichkeiten der Westgrund-Unternehmensgruppe ausmacht. Würde das Sonderkündigungsrecht in Anspruch genommen, wäre eine Anschlussfinanzierung im notwendigen Umfang nicht unmittelbar gesichert. Der Vorstand geht aktuell aber davon aus, dass im Falle des nach dem Bilanzstichtag sehr wahrscheinlichen Eintritts eines Change of Control die Kredit gewährende Bank von diesen Sonderkündigungsrechten keinen Gebrauch machen wird, weil die Darlehen dinglich gesichert sind.

Die WESTGRUND AG hat im April 2014 eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von 19,9 Millionen Euro begeben. In den Anleihebedingungen ist gemäß § 15 geregelt, dass den Anleihegläubigern im Falle eines von der Anleiheschuldnerin bekannt gemachten Kontrollwechsels ein vorzeitiges Wandlungsrecht gemäß den dafür vorgesehenen Bestimmungen der Anleihebedingungen zusteht. Eine Wandlungspflicht ist für den Fall des Change of Control nicht vorgesehen. Sie entsteht erst am Ende der Laufzeit am 22. April 2016.

IX. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

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

X. Corporate Governance Bericht

Die WESTGRUND AG hat den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 26. Juni 2014 mit den in der Entsprechenserklärung vom 12. August 2014 aufgeführten Ausnahmen entsprochen.

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

Der Vorstand bestand bis zum 30. September 2013 abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex nur aus einem Mitglied. Die Größe der Gesellschaft und die Geschäftstätigkeit bedurften aus Sicht der WESTGRUND AG bis zu diesem Zeitpunkt keines Vorstands, der aus mehreren Personen besteht. Dementsprechend war auch kein Vorsitzender oder Sprecher des Vorstands bestellt. Mit dem Wachstum der Gesellschaft in der jüngeren Vergangenheit erschien nunmehr die Besetzung des

Vorstands mit zwei Mitgliedern sachgerecht. Der Vorstand wurde daher zum 1. Oktober 2013 auf zwei Mitglieder erweitert. Auch nach dem 1. Oktober 2013 hat der Vorstand abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex weder einen Vorsitzenden noch einen Vorstandssprecher, da dies bei der derzeitigen Anzahl von zwei Vorstandsmitgliedern nach der Auffassung des Aufsichtsrats nicht als erforderlich erachtet wird.

Abweichend von Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 sieht die WESTGRUND AG keine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder vor. Die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder erscheint im Hinblick auf die Altersstruktur des aktuellen Vorstands derzeit nicht geboten.

Abweichend von Ziffer 4.2.2 Abs. 1 des Kodex behandelt der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit die Vorstandsverträge, legt die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder fest und beschließt und überprüft regelmäßig das Vergütungssystem für den Vorstand.

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

Abweichend von Ziffer 5.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat zurzeit keine Ausschüsse gebildet (Ziffer 5.3.1). Ein Prüfungsausschuss (Audit Committee) (Ziffer 5.3.2) ist nicht eingerichtet. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen.

Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Nominierungsausschuss gebildet. Der gesamte Aufsichtsrat befasst sich mit den Wahlvorschlägen von geeigneten Kandidaten an die Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus der Mindestanzahl von drei Mitgliedern, die gemäß AktG vorgeschrieben ist. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats von drei Mitgliedern hält der Aufsichtsrat eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht für angebracht.

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

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

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

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

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

XII. Versicherung des Vorstands gemäß § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der WESTGRUND AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass er im Lagebericht der WESTGRUND AG den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der WESTGRUND AG so dargestellt hat, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt und die wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben werden.

Berlin, März 2015

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Arndt Krienen
Vorstand

Sascha Giest
Vorstand

WESTGRUND Aktiengesellschaft,
Berlin

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Köln, den 30. März 2015

DHPG AUDIT GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Alefelder)
Wirtschaftsprüferin

(Güntgen)
Wirtschaftsprüfer