

**WESTGRUND Aktiengesellschaft,
Berlin**

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

		Vorj.:
		Tj
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	123.166,00	144
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.013.230,67	3.092
2. Technische Anlagen und Maschinen	1,00	0
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstatt.	14.317,36	3.027.549,03
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	34.106.498,96	129.908
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	145.852,17	177
2. Unfertige Leistungen	217.967,63	363.819,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.062,36	77
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	193.725.681,87	82.872
3. Sonstige Vermögensgegenstände	168.437,44	193.940.181,67
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	6.963.495,68	4.246
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	39.588,68	23
	<u>238.564.299,82</u>	<u>221.249</u>

PASSIVA

		Vorj.:
		Tj
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	79.577.995,00	79.384
II. Kapitalrücklage	146.834.727,89	136.068
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	687.663,82	688
IV. Bilanzverlust	<u>-21.842.570,49</u>	-26.858
	205.257.816,22	
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	2.915.527,62	3.195
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	0,00	608
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.083.790,27	16.359
3. Erhaltene Anzahlungen	254.557,64	194
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.998,13	205
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.798.427,07	11.104
6. Sonstige Verbindlichkeiten	140.182,87	30.390.955,98
- davon aus Steuern: 51.210,22 (Vorj.: Tj 31)		
	<u>238.564.299,82</u>	<u>221.249</u>

**WESTGRUND Aktiengesellschaft
Berlin**

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

	€	€	Vorj.: T€
1. Umsatzerlöse		3.799.959,78	742
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-16.337,31	46
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.146.116,29	6.225
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-390.858,86		-475
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-31.328,96</u>	-422.187,82	-61
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-192.143,48		-5.509
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-2.554,42</u>	-194.697,90	-159
- davon für Altersversorgung: € 0,00 (Vorj.: T€ 6)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-127.766,03	-406
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.980.482,17	-4.195
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.325.420,12	910
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.744.976,79	1.816
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 2.738.467,05 (Vorj.: T€ 1.811)			
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	-3.835
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.258.576,00	-1.236
- davon an verbundene Unternehmen: € 364.308,48 (Vorj.: T€ 200)			
12. Ergebnis nach Steuern		5.016.425,75	-6.137
13. Sonstige Steuern		<u>-1.396,74</u>	<u>-2</u>
14. Jahresüberschuss / -fehlbetrag		5.015.029,01	-6.139
15. Verlustvortrag		<u>-26.857.599,50</u>	<u>-20.719</u>
16. Bilanzverlust		<u><u>-21.842.570,49</u></u>	<u><u>-26.858</u></u>

**WESTGRUND Aktiengesellschaft,
Berlin**

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

A. Vorbemerkung

Die WESTGRUND AG mit Sitz in Berlin ist im Handelsregister B des Amtsgerichtes Charlottenburg (Berlin) unter der Nummer HRB 144811 B eingetragen.

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. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses waren die Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstmalig anzuwenden. Änderungen ergeben sich hinsichtlich des Ausweises der Umsatzerlöse. Eine Anpassung der Vorjahreszahlen in der Gewinn- und Verlustrechnung ist nicht erfolgt. Unter Berücksichtigung der Vorschriften des BilRUG ergeben sich Umsatzerlöse von T€ 6.101 für das Vorjahr.

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 - 5

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit ihnen am Abschlussstichtag nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war. Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Zuschreibungen und keine außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die kumulierten außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 451.

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. Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Zuschreibungen und keine außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die kumulierten außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 3.860.

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. Rückstellung von einer Laufzeit von unter einem Jahr werden nicht abgezinst.

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 31.12.2016 hielt die WESTGRUND AG folgenden Anteilsbesitz:

- Westconcept GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR - 233
 - Jahresfehlbetrag 2016: TEUR -7

- IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 6.884
 - Eigenkapital: TEUR 6.781
 - Jahresfehlbetrag 2016: TEUR -3

- ICR Idee Concept und Realisierung von Immobilienvorhaben mbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 410
 - Eigenkapital: TEUR 1.023
 - Jahresfehlbetrag 2016: TEUR -470

- HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Kommanditkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 9.453
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 19

- HKA Grundstücksverwaltungs GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 95
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 3

- Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 41
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 0

- Westgrund Immobilien GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 2.070
 - Jahresfehlbetrag 2016: TEUR 144

- Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 40
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 1

- Westgrund Immobilien II. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 443
 - Jahresfehlbetrag 2016: TEUR -147

- Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 12.777
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 618

- Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen
 - Anteile: 94,82 %
 - Stammkapital: TEUR 600
 - Eigenkapital: TEUR 2.464
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 0 (nach EAV)

- Treuhaus Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen
 - Anteile: 100,0 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 80
 - Eigenkapital: TEUR 299
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 7

- WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen
 - Anteile: 94,82 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 52
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 1

- Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 90,06 % (mittelbare Beteiligung)
 - Kommanditkapital: TEUR 1
 - Eigenkapital: TEUR 782
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 64

- Westgrund Immobilien IV. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR – 1.018
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 1.017

- Westgrund Immobilien V. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,0 %
 - Stammkapital: TEUR 40
 - Eigenkapital: TEUR 909
 - Jahresfehlbetrag 2016: TEUR -50

- Westgrund Immobilien VI. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 353
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 950

- Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 678
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 1.192

- Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR -1.073
 - Jahresfehlbetrag 2016: TEUR -284

- Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR -674
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 197

- Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 15
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 1.071

- Westgrund VII. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR -871
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 1.143

- Xammit GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 16
 - Jahresfehlbetrag 2016: TEUR 0

- Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbar)
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 26
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 1

- Westgrund I. Halle GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 6.927
 - Jahresfehlbetrag 2016: TEUR -198

- Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbar)
 - Kommanditkapital: TEUR 0,1
 - Eigenkapital: TEUR 3.434
 - Jahresüberschuss 2016: TEUR 211

- Westgrund VIII. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR -2.530
 - Jahresfehlbetrag 2016: TEUR -1.468

- Westgrund IX. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 24
 - Jahresfehlbetrag 2016: TEUR 0

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 folgender Höhe:

Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen: TEUR 3.081
Sonstige Vermögensgegenstände TEUR 4.

4. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden bei deutschen Kreditinstituten unterhalten und stehen bis auf einen Betrag von TEUR 6 zur freien Verfügung der Gesellschaft.

5. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft insbesondere Versicherungsbeiträge, Kfz.-Steuer, vorausbezahlte Wartungskosten 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 2016 über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von EUR 22,8 Mio. und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von EUR 32,4 Mio. Passive temporäre Differenzen bestehen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen aufgrund der in 2015 erfolgten Formwechsel nicht mehr. Auch ansonsten bestehende aktive latente Steuerverdifferenzen aus steuerlich nicht zu berücksichtigenden Rückstellungen wurden nicht eingestellt.

7. Eigenkapital

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.577.995,00 (31.12.2015: EUR 79.384.414,00). Es ist eingeteilt in 79.577.995 Stückaktien.

In 2016 wurden aus der begebenen Wandelschuldverschreibung 193.581 Stückaktien gewandelt. Das Grundkapital hat sich dementsprechend auf EUR 79.577.995,00 erhöht. Für die Kapitalerhöhung wurden Aktien aus dem bedingten Kapital 2012/I verwendet.

Die Kapitalrücklage resultiert mit T€ 136.482 aus gezahlten Aufgeldern im Rahmen von Kapitalerhöhungen (Rücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB) sowie in Höhe von TEUR 10.352 aus einem vom Mehrheitsgesellschafter in 2016 gewährten Nachteilsausgleich (Rücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) im Zusammenhang mit dem Verkauf von Beteiligungen. Hintergrund des Nachteilsausgleichs ist die Kompensation der durch den Beteiligungsverkauf abgegangenen Vermögenssubstanz.

Das Eigenkapital hat sich in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 wie folgt entwickelt:

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- verlust	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1.1.2015	73.975	124.526	688	-20.718	178.471
Ausübung Aktienoptionen	16	0	0	0	16
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	5.393	11.542	0	0	16.935
Jahresfehlbetrag 2015	0	0	0	-6.139	-6.139
Stand 31.12.2015	79.384	136.068	688	-26.857	189.283
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	194	414	0	0	608
Sonstige Zuzahlung KapR	0	10.352	0	0	10.352
Jahresüberschuss 2016	0	0	0	5.015	5.015
Stand 31.12.2016	79.578	146.834	688	-21.842	205.258

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 Ende 2014 315.000 Optionen ausgeübt wurden. Die restlichen 15.891 Optionen wurden in 2015 ausgeübt. Das bedingte Kapital 2008/I betrug deshalb zum 31. Dezember 2015 EUR 0,00.

b) Aktienoptionsplan 2011 (Bedingtes Kapital 2011/I)

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 wurde beschlossen, das Grundkapital der WESTGRUND AG um bis zu EUR 640.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 640.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2011/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Ausgabe von bis zu 640.000 Bezugsrechten (Aktienoptionen) im Rahmen des Westgrund Aktienoptionsplans 2011 an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft und an Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an Geschäftsführer und Arbeitnehmer von Konzerngesellschaften. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur in dem Umfang durchgeführt, in dem die Inhaber der Bezugsrechte im Rahmen des Westgrund Aktienoptionsplans 2011 hiervon Gebrauch machen. Jede Aktienoption berechtigt zum Bezug einer Stückaktie.

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

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

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

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

Im Zuge des Übernahme der WESTGRUND durch die ADLER REAL ESTATE AG in 2015 wurden die ausgegebenen und noch nicht ausgeübten Aktienoptionen durch einen Barausgleich in Höhe von TEUR 1.185 abgelöst. Das bedingte Kapital 2011/I betrug deshalb zum 31. Dezember 2015 EUR 0,00.

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

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

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

Das bedingte Kapital 2011/II wurde in 2014 und 2015 vollständig in Anspruch genommen und betrug zum 31. Dezember 2015 EUR 0. Es diente zur Bedienung von Aktien aus der Pflichtwandelanleihe 2014/2016.

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

In der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. August 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 28.000.000 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern

von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 2.800.000 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Der Vorstand ist dabei ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

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

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

Das bedingte Kapital 2012/I dient zur Bedienung von Aktien aus der Pflichtwandelanleihe 2014/2016 und wurde in 2016 in Höhe von EUR 193.581 in Anspruch genommen. Zum Bilanzstichtag beträgt es EUR 2.749.869.

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

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 12. Juni 2019 um bis zu EUR 3.825.000,00 durch Ausgabe von bis zu 3.825.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2014/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient zur Bedienung von auf den Inhaber lautenden Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechten mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im

Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00. Die Emissionsbedingungen können für die Bedienung der Wandlungs- und Bezugsrechte, die Erfüllung der Wandlungs- und Bezugspflichten sowie im Falle der Andienung von Aktien die Verwendung von Aktien aus einem noch zu beschließenden bedingten Kapital, aus bestehendem oder künftigem genehmigten oder bedingten Kapital und/oder aus bestehenden Aktien und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Zudem wurden weitere Einzelheiten zur Durchführung und zum Verwässerungsschutz beschlossen. Durch die Berücksichtigung der in 2014 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 4.207.500 Stückaktien.

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

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

In 2015 und 2016 wurde vom bedingten Kapital 2014/I kein Gebrauch gemacht.

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

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

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

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

In 2015 und 2016 wurde vom bedingten Kapital 2015/I kein Gebrauch gemacht.

g) Aktienoptionsplan 2014 (Bedingtes Kapital 2014/II)

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

Im Zuge des Übernahme der WESTGRUND durch die ADLER REAL ESTATE AG in 2015 wurden die aus dem Aktienoptionsplan 2014 ausgegebenen 1.438.000 Aktienoptionen durch den für diesen Fall vorgesehenen Barausgleich in Höhe von TEUR 2.072 abgelöst. Das bedingte Kapital 2014/II betrug deshalb zum 31. Dezember 2015 EUR 0,00.

Die erneute Ausgabe von Aktienoptionen ist aktuell nicht geplant.

9. Genehmigtes Kapital

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

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

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

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

- für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

In 2015 und 2016 erfolgte noch keine Nutzung des genehmigten Kapitals 2015/I, so dass zum Bilanzstichtag noch EUR 36.987.622,00 verbleiben.

10. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Der Erwerb darf auch unter Einsatz von Eigenkapitalderivaten erfolgen, d.h. von Call- und/oder Put-Optionen Als Zweck des Aktienerwerbs wird der Handel in eigenen Aktien dabei ausgeschlossen. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung wurde am 15. Dezember 2016 wirksam und gilt bis zum 13. Dezember 2021.

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

Weiterhin wurde der Vorstand ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zu anderen Zwecken als dem Handel in eigenen Aktien wieder zu veräußern. Die Veräußerung der erworbenen eigenen Aktien kann über die Börse erfolgen. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen. Daneben kann die Veräußerung auch in anderer Weise als über die Börse vorgenommen werden. Auch kann der Vorstand die eigenen Aktien den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anbieten. Der Vorstand kann in diesem Fall mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen. Ferner dürfen die eigenen Aktien zur Sachausschüttung an die Aktionäre verwendet werden. Weiterhin ist auch eine Verwendung zur Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus einem zukünftig zu beschließenden Aktienoptionsplan möglich.

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

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

11. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.16 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.16 TEUR
Rückstellung für drohende Verluste aus Derivatgeschäften	2.342	0	0	216	2.558
Personalarückstellungen	486	280	206	0	0
Übrige	367	300	0	341	358
Zusammen	3.195	580	256	594	2.916

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 2.558, der als sonstige Rückstellung bilanziert wurde. Für die gesamten Zinsderivate ermittelt sich ein negativer Marktwert von TEUR 7.317. 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 dreiund acht 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 16.026 bzw. insgesamt noch auf einen Nominalbetrag von TEUR 80.657.

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>	16.084 <i>(16.359)</i>	288 <i>(334)</i>	1.021 <i>(976)</i>	14.775 <i>(15.049)</i>
Anleihen <i>(im Vorjahr)</i>	0 <i>(608)</i>	0 <i>(608)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Erhaltene Anzahlungen <i>(im Vorjahr)</i>	255 <i>(194)</i>	255 <i>(194)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>(im Vorjahr)</i>	114 <i>(205)</i>	114 <i>(205)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>(im Vorjahr)</i>	13.798 <i>(11.104)</i>	13.798 <i>(11.104)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten <i>(im Vorjahr)</i>	89 <i>(302)</i>	89 <i>(302)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Zusammen <i>(im Vorjahr)</i>	30.340 <i>(28.772)</i>	14.544 <i>(12.747)</i>	1.021 <i>(976)</i>	14.775 <i>(15.049)</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 hatte eine

Laufzeit bis zum 22. April 2016. Bis zum Bilanzstichtag wurde die Wandelanleihe vollständig gewandelt, so dass kein Restbetrag mehr ausstehend war.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 2.654 Verbindlichkeiten aus erbrachten Leistungen; im Übrigen handelt es sich um 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 2016 entfallen mit TEUR 35 auf Erlöse aus Wohnungs- und Grundstücksverkäufen, mit TEUR 645 auf Mieterlöse einschließlich Erlösen aus Betriebskostenabrechnungen und neu in 2016 (Ausweis im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen) Erlöse aus Managementumlagen mit TEUR 3.032 und sonstige Mieterlöse von TEUR 88. Der unter dem Materialaufwand ausgewiesene Restbuchwert der verkauften Wohnungen belief sich auf TEUR 31, so dass eine Rohmarge aus Wohnungsverkäufen von TEUR 4 erzielt wurde. Die Kosten der Immobilienbewirtschaftung beliefen sich auf TEUR 391, was zu einem Ergebnisbeitrag aus der Immobilienbewirtschaftung von TEUR 254 führte.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich insbesondere um Gewinne aus Verkäufen von Anteilen an Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 3.710 sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 437. Bei den Verkäufen von Anteilen an Tochtergesellschaften handelt es sich um einen außergewöhnlichen Geschäftsvorfall im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB.

Bei den periodenfremden Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um die Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen sowie der Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

3. Abschreibungen

Unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres werden planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 128 und keine außerplanmäßigen Abschreibungen ausgewiesen.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen (TEUR 2.654), Aufwendungen aus Wertberichtigungen und Forderungsverlusten (TEUR 175), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 746), Kosten für Bewertungsgutachten (TEUR 85), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 208), Kapitalmarktkosten (TEUR 15), Mietaufwendungen (TEUR 269), Buchführungskosten (TEUR 77), Kosten aus nicht abziehbaren Vorsteuern (TEUR 261), Reisekosten (TEUR 44), Hauptversammlungskosten (TEUR 47), Kfz-Kosten (TEUR 59) und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 55) enthalten. Wesentliche periodenfremde Aufwendungen sind nicht enthalten.

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren überwiegend aus den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Anleihegläubigern.

6. Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag

Der Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag resultiert aus dem mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, geschlossenen und auch wie in den Vorjahren in 2016 durchgeführten Ergebnisabführungsvertrag.

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2016 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Gebäudemietverträgen und Leasingverträgen. Die gesamten Mietaufwendungen für Büroräume und Büroeinrichtung belaufen sich nach den vereinbarten Vertragsrestlaufzeiten zum Bilanzstichtag auf ca. TEUR 1.294. Aus Leasingverträgen ergeben sich aus den vertraglichen Restlaufzeiten Aufwendungen von TEUR 44. Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen beläuft sich zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 1.338 (Vorjahr: TEUR 75).

Folgende Haftungsverhältnisse bestehen seitens der WESTGRUND AG gegenüber finanzierenden Banken:

- Mithaftverhältnisse aus Kreditverträgen, die zum Bilanzstichtag noch mit TEUR 61.451 valutieren,
- Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten, die zum Bilanzstichtag noch mit TEUR 5.104 valutieren,
- Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Zinsswapverträgen mit einem Gesamtvolumen zum Bilanzstichtag von insgesamt TEUR 80.657.

Des Weiteren haftet die WESTGRUND AG durch hinterlegte Barsicherheiten von TEUR 6.

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.

Die WESTGRUND AG hat dem Erwerber der Minderheitenanteile für einen Zeitraum von 10 Jahren eine jährliche Mindestausschüttung in Höhe von TEUR 380 garantiert. Sofern die jeweiligen Tochtergesellschaften die Garantiedividende nicht aus eigener Kraft erwirtschaften können, ist die WESTGRUND AG verpflichtet, die Differenz bis zur garantierten Mindestausschüttung aufzufüllen. Die WESTGRUND AG hat diesbezüglich einen Ausgleichsanspruch gegen ihren Mehrheitsgesellschafter, die ADLER Real Estate AG, so dass die WESTGRUND AG wirtschaftlich bei entsprechender Durchführung der Ausgleichvereinbarung nicht belastet wird. Das maximale Haftungsrisiko der WESTGRUND AG beträgt TEUR 3.800.

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

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

2. Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt wurden 0 Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung

Mitglied des Vorstands war während des Geschäftsjahres 2016

- Herr Arndt Krienen, Remscheid: Festvergütung für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum 30. September 2016 (inkl. Sachbezüge, Tantieme von TEUR 180 aus 2015 und eine weiteren Einmalzahlung von TEUR 90) TEUR 450 (Vorjahr: TEUR 312); Tantiemeanspruch 2016: TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 186). Herr Krienen bezieht seit Oktober 2016 Gehalt ausschließlich von der ADLER Real Estate AG, welche auch die Tantiemezahlung 2016 voll übernimmt. Entgeltzahlungen von dritter Seite für seine Tätigkeit als Vorstand der Westgrund AG gab es deshalb in 2016 nicht.

Als langfristiger variabler Vergütungsbestandteil wurden Herrn Krienen mit Datum vom 7. September 2012, 15. November 2013, 23. Mai 2014 und 30. September 2014 insgesamt 749.040 Aktienoptionen gewährt. Der Zeitwert der Optionen zum Gewährungszeitpunkt betrug insgesamt TEUR 1.128. Für diese Aktienoptionen erhielt Herr Krienen aufgrund des in 2015 eingetretenen Change of Control eine Barausgleichszahlung in Höhe von TEUR 1.166. Herr Krienen hielt zum Bilanzstichtag keine Aktien an der WESTGRUND AG.

Dem ehemaligen Vorstand der WESTGRUND AG, Herrn Sascha Giest, wurden mit Datum vom 15. November 2013, 23. Mai 2014 und 30. September 2014 insgesamt 776.000 Aktienoptionen gewährt. Der Zeitwert der Optionen zum Gewährungszeitpunkt betrug insgesamt TEUR 1.208. Für diese Aktienoptionen erhielt Herr Giest aufgrund des in 2015 eingetretenen Change of Control eine Barausgleichszahlung in Höhe von TEUR 1.086. Zudem erhielt Herr Giest im Zuge seines Ausscheidens aus dem Vorstand im Juli 2015 eine Einmalzahlung in Höhe von TEUR 690.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Vergütung

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Herr Frank Hölzle, Kaufmann, Vorsitzender
Vergütung: TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 15)
Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
Mitglied des Verwaltungsrats der SIC invent AG, Basel
- Herr Axel Harloff, Vorstand der ADLER Real Estate AG, stellv. Vorsitzender
Vergütung: TEUR 17,5 (Vorjahr: TEUR 9)
Vorsitzender des Aufsichtsrats der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

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

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

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats besitzen persönlich zum 31. Dezember 2016 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.

In 2015 wurden in zwei Kaufverträgen Immobilien zu angemessenen Kaufpreisen von insgesamt EUR 0,6 Mio. von einem ehemaligen Aktionär erworben.

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

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

Seit dem zweiten Halbjahr 2015 werden Teile des Berliner Büros der WESTGRUND AG zu marktüblichen Konditionen an ein nahestehendes Unternehmen untervermietet.

Im Dezember 2015 wurde an ein nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenes verbundenes Unternehmen ein Darlehen in Höhe von EUR 7,0 Mio. zu marktüblichen Konditionen ausgereicht. Dieses Darlehen wurde in 2016 um weitere EUR 3,0 Mio. aufgestockt.

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

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

Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen Dienstverträge mit einer angemessenen Gesamtvergütung, woraus bis zum 30. September 2016 Zahlungen an den Vorstand geleistet wurden. Seit Oktober 2017 erhält der Vorstand keine direkte Vergütung mehr von der WESTGRUND AG.

In 2016 hat die WESTGRUND AG auf Veranlassung der Muttergesellschaft diverse Anteile an verbundenen Unternehmen an einen fremden Dritten verkauft. Der aus dieser Transaktion resultierende Nettovermögensabgang auf der Ebene der WESTGRUND AG wurde durch die Muttergesellschaft ausgeglichen. Die WESTGRUND AG hat dem Erwerber der Minderheitenanteile für einen Zeitraum von 10 Jahren eine jährliche Mindestausschüttung in Höhe von TEUR 380 garantiert, wobei die WESTGRUND AG diesbezüglich einen Ausgleichsanspruch gegen ihre Muttergesellschaft hat, so dass die WESTGRUND AG wirtschaftlich bei entsprechender Durchführung der Ausgleichvereinbarung nicht belastet wird.

Weitere berichtspflichtige Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2016 nicht vorgenommen.

6. Nachtragsbericht

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

Weitere berichtspflichtige Tatbestände liegen nicht vor.

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

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

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

* < = Schwelle unterschritten;> = Schwelle überschritten

8. Honorar des Abschlussprüfers

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

9. Erklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG zur Entsprechung der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ wurde in 2016 abgegeben und den Aktionären auf der Web-Site der WESTGRUND AG zugänglich gemacht. Auf die veröffentlichte Fassung wird inhaltlich im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 eingegangen.

10. 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.

11. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 5.015.029,01, welcher auf neue Rechnung vorgetragen wird.

12. Einbezug in den Konzernabschluss der Muttergesellschaft

Die WESTGRUND AG und ihre Tochterunternehmen werden in den IFRS-Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, einbezogen. Der IFRS-Konzernabschluss ist auf der Website der ADLER Real Estate AG (www.adler-ag.de) abrufbar.

Berlin, 15. März 2017

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Arndt Krienen
Vorstand

Anlagenspiegel

	Historische Anschaffungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwert			
	Vortrag 01.01.2016 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Vortrag 01.01.2016 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2015 EUR
Anlagevermögen										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	173.188,03	15.251,26	0,00	188.439,29	29.359,03	35.914,26	0,00	65.273,29	123.166,00	143.829,00
	173.188,03	15.251,26	0,00	188.439,29	29.359,03	35.914,26	0,00	65.273,29	123.166,00	143.829,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.645.905,10	0,00	0,00	6.645.905,10	3.553.583,64	79.090,79	0,00	3.632.674,43	3.013.230,67	3.092.321,46
2. Technischen Anlagen und Maschinen	96.396,18	0,00	0,00	96.396,18	96.396,18	0,00	0,00	96.396,18	1,00	1,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.457,05	5.273,34	0,00	65.730,39	38.652,05	12.760,98	0,00	51.413,03	14.317,36	21.805,00
	6.802.758,33	5.273,34	0,00	6.808.031,67	3.688.630,87	91.851,77	0,00	3.780.482,64	3.027.549,03	3.114.127,46
III. Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	133.767.884,13	0,00	-95.801.136,17	37.966.747,96	3.860.249,00	0,00	0,00	3.860.249,00	34.106.498,96	129.907.635,13
Zusammen	140.743.830,49	20.524,60	-95.801.136,17	44.963.218,92	7.578.238,90	127.766,03	0,00	7.706.004,93	37.257.213,99	133.165.591,59

**WESTGRUND Aktiengesellschaft,
Berlin**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Grundlagen des Unternehmens

Die WESTGRUND AG – Geschäftsmodell

Die WESTGRUND AG konzentriert ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Ende 2016 machte das Gesamtportfolio 18.696 Einheiten aus. Die WESTGRUND AG ist ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Ihrer Zielgruppe, Mietern mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen, bietet das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

Die WESTGRUND AG hat in der Vergangenheit Wohnungsbestände nur dann erworben, wenn sie auch schon unmittelbar nach Erwerb einen positiven Cash Flow abzuwerfen versprochen. Risiken, wie sie mit dem Bauträgergeschäft, gewerblichen Immobilien oder Luxussanierungen verbunden sind, geht die Gesellschaft nicht ein. Nachdem die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 die Mehrheit des Aktienkapitals übernommen hat, ist die bis dahin eigenständige Wachstums- und Finanzierungsplanung der WESTGRUND AG in den Zentralfunktionen des ADLER Konzerns aufgegangen und in die Konzernstrategie von ADLER eingebunden.

Die WESTGRUND AG setzt auf eine schlanke Organisation. Sie beschäftigte am Jahresende in den dezentralen Konzerngesellschaften insgesamt 24 Mitarbeiter, die 15 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Die Beschäftigten in den zentralen Funktionen sind mit Zusammenlegung dieser Funktionen im ADLER Konzern Ende 2015 in die ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Auch wenn sie formal nicht mehr Mitarbeiter der WESTGRUND AG sind, erfüllen sie doch weiterhin Aufgaben für die Gesellschaft. Sie konzentrieren sich unverändert darauf, die wirtschaftliche Entwicklung des bestehenden Portfolios an Wohnimmobilien zu überwachen und mit dem Ziel zu managen, ein möglichst hohes und positives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung zu erreichen.

Das operative Tagesgeschäft wiederum - also die Verwaltung der Wohneinheiten, das Gebäudemanagement und der Kontakt zu den Mietern - liegt zunehmend in den Händen des zum ADLER Konzern gehörenden Property Managements, das dort unter dem Dach der ADLER Wohnen GmbH gebündelt worden ist. Diese – und zum Teil auch externe - Dienstleister nehmen ihre Aufgaben für die WESTGRUND AG unter Führung und in Abstimmung mit dem Asset Management wahr.

Ziele und Strategien

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

Da Mehrwert durch Wachstum eigenständig nicht mehr zu erreichen ist, konzentriert sich die WESTGRUND AG auf die Verbesserung der Immobilienbewirtschaftung, auf die Kostensenkung in der Verwaltung und bei Dienstleistern, auf den Abbau vorhandener Leerstände und die Anpassung der Mietkonditionen.

Steuerungssystem

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

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

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

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

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

Die WESTGRUND AG hat sich zum Ziel gesetzt, den NAV vornehmlich durch operative Maßnahmen weiter zu steigern. Dasselbe gilt für den FFO, der von operativen Verbesserungen ebenfalls profitieren sollte. Bei einer Bilanzstruktur wird eine Verbesserung des LTV durch die in den Finanzierungsvereinbarungen vorgesehenen ordentlichen Tilgungen erreicht.

Eine Dividendenausschüttung ist für 2016 nicht vorgesehen.

Forschung und Entwicklung

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

durch die Europäische Zentralbank großzügig bleibt und der zu erwartende Anstieg der für deutsche Marktteilnehmer relevanten Zinsen moderat ausfallen und in kleinen Schritten vor sich gehen wird.

Mietwohnungsmarkt

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

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

Rechtliche Rahmenbedingungen

Zu Jahresbeginn hatte die Bundesregierung angekündigt, den Bau neuer Wohnungen - unter anderem durch Sonderabschreibungen - fördern zu wollen. Auf eine entsprechende Gesetzesregelung konnte sie sich jedoch im Verlauf des Jahres nicht einigen. Dennoch ist anzunehmen, dass die starke Zunahme der Baugenehmigungen auch mit den Erwartungen zusammenhängt, die von der entsprechenden Ankündigung zu Jahresbeginn ausgelöst worden waren.

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

Im Juni waren im Rahmen der Umsetzung einer EU Richtlinie die Bedingungen für die Vergabe von Hypothekarkrediten verändert worden. Die Richtlinie zielt darauf ab, den Eigenkapitalanteil

beim Erwerb einer Immobilie zu erhöhen und sicherzustellen, dass der Kreditnehmer seine Verbindlichkeiten im Laufe seines Lebens vollständig zurückzahlen kann. Kurzfristig waren dadurch Neuabschlüsse von Hypothekendarlehen zurückgegangen.

Geschäftsverlauf

	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR	%
Umsatzerlöse	3.800	742	3.058	>100%
Bestandsveränderung	-16	46	-62	-135%
Gesamtleistung	3.784	788	2.996	380%
Materialaufwand	-422	-536	114	-21%
Rohertrag	3.362	252	3.110	>100%
Personalaufwand	--195	-5.668	5.473	-97%
Sonstige Aufwendungen	-4.983	-4.117	-866	21%
Sonstige Erträge	3.712	5.387	-1.675	-31%
EBITDA	1.896	-4.146	6.042	-146%
Abschreibungen	-128	-117	-11	9%
EBIT	1.768	-4.263	6.031	-141%
Finanzergebnis	2.811	-1.608	4.419	-275%
Neutrales Ergebnis	436	-268	704	-262%
Jahresergebnis	5.015	-6.139	11.154	

Die WESTGRUND AG ist aktuell eine Holdinggesellschaft ohne wesentliches eigenes operatives Geschäft. Der Großteil ihres Jahresergebnisses resultiert demzufolge aus ihren Beteiligungsgesellschaften und auch in der Zukunft wird die WESTGRUND AG wesentliche Ergebnisbeiträge nur in der Form von Gewinnausschüttungen und -abführungen aus den Tochtergesellschaften und aus Veräußerungsgewinnen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochtergesellschaften erzielen können.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Erträge aus Managementumlagen an Tochtergesellschaften in Höhe von 3,0 Millionen Euro erwirtschaftet, welche in 2016 erstmalig unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden. Im Vorjahr waren dies noch 5,3 Millionen Euro bei einem Ausweis unter den sonstigen Erträgen.

Die Personalaufwendungen waren in 2016 mit 0,2 Millionen Euro um 5,4 Millionen Euro geringer als im Vorjahr (5,7 Millionen Euro). Allerdings sind die Zahlen im Vergleich zum Vorjahr nur eingeschränkt vergleichbar. Seit dem Übergang der Westgrund Mitarbeiter aus den zentralen Funktionen in die ADLER Real Estate Service GmbH Ende 2015 war in der Zentrale der

WESTGRUND AG nur noch ein Mitarbeiter beschäftigt. Daneben waren im Vorjahr einmalige Aufwendungen aus dem Barausgleich für begebene Aktienoptionen, die den Optionsberechtigten im Falle des Kontrollwechsels zustanden, sowie aus Abfindungen enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen haben sich in 2016 erhöht, insbesondere durch die erstmalig in 2016 enthaltene Managementumlage in Höhe von 2,7 Millionen Euro. Um diesen Effekt bereinigt hätten sich die sonstigen Aufwendungen in 2016 deutlich reduziert.

In den sonstigen Erträgen sind in 2016 insbesondere Gewinne aus Verkäufen von Teilen von Anteilen an Tochtergesellschaften in Höhe von 3,7 Millionen Euro enthalten. Im Vorjahr wurden hier zudem noch Erträge aus Managementumlagen in Höhe von 5,3 Millionen Euro ausgewiesen.

Aus dem mit einer Tochtergesellschaft bestehenden Ergebnisabführungsvertrag konnte ein Ertrag in Höhe von 1,3 Millionen Euro realisiert werden. Das Zinsergebnis war mit 1,5 Millionen positiv, insbesondere weil die verzinslichen Forderungen gegen verbundene im Jahresvergleich weiter zugenommen haben.

In dem neutralen Ergebnis werden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen sowie periodenfremde Erträge erfasst.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 5,0 Millionen Euro nach einem Jahresfehlbetrag von 6,1 Millionen Euro im Vorjahr.

Auf Konzernebene haben sich im IFRS-Konzernjahresüberschuss von 107,6 Millionen Euro insbesondere die positiven Effekte aus der erforderlichen Neubewertung von Bestandsimmobilien (ca. EUR 89,0 Mio. inkl. latenter Steuern) ausgewirkt.

Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
Sachanlagen	3.151	1,3	3.258	1,5	-107
Finanzanlagen	34.106	14,3	129.908	58,7	-95.802
Anlagevermögen	37.257	15,6	133.166	60,2	-95.909
Vorräte	364	0,2	411	0,2	-47
Lieferforderungen	46	0,0	77	0,0	-31
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	193.726	81,2	82.872	37,5	110.854
Sonstige Aktiva	208	0,1	477	0,2	-269
Flüssige Mittel	6.963	2,9	4.246	1,9	2.717
Umlaufvermögen	201.307	40,1	88.083	39,8	113.224
	238.564	100,0	221.249	100,0	17.315
Passiva					
Gezeichnetes Kapital	79.578	33,4	79.385	35,9	193
Rücklagen	147.523	61,8	136.756	61,8	10.767
Bilanzverlust	-21.843	-9,2	-26.858	-12,1	-5.015
Eigenkapital	205.258	86,0	189.283	85,6	15.975
Bankverbindlichkeiten	15.797	6,6	16.026	7,2	-229
Anleihen	0	0,0	608	0,3	-608
Langfristiges Fremdkapital	15.797	6,6	16.634	7,5	-837
Rückstellungen	2.916	1,2	3.195	1,4	-279
Bankverbindlichkeiten	287	0,1	333	0,2	-46
Erhaltene Anzahlungen	255	0,1	193	0,1	62
Lieferantenverbindlichkeiten	114	0,1	205	0,1	-91
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	13.798	5,8	11.104	5,0	2.694
Sonstige Verbindlichkeiten	139	0,1	302	0,1	-163
Kurzfristiges Fremdkapital	17.509	7,3	15.332	6,9	-2.177
	238.564	100,0	221.249	100,0	17.315

Unter den Sachanlagen werden im Vergleich zum Vorjahr unverändert und insbesondere die mit langfristiger Vermietungsabsicht gehaltenen Immobilien ausgewiesen. In 2016 kam es hier ausschließlich zu planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 0,1 Millionen Euro.

Bei den Finanzanlagen kam es in 2016 insbesondere aufgrund von Entnahmen aus den Kapitalrücklagen bei einigen Tochtergesellschaften zu einer Reduzierung in Höhe von 95,8 Millionen Euro. Die entnommenen Beträge wurden den jeweiligen Tochtergesellschaften als Darlehen zur Verfügung gestellt, so dass es auch zu einem deutlichen Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen kam.

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

Das Eigenkapital hat sich in 2016 aufgrund der erfolgten restlichen Wandlungen der im April 2016 ausgelaufenen Pflichtwandelanleihe und aufgrund des positiven Jahresergebnisses erhöht. Zudem gab es eine Einlage der Muttergesellschaft in die Westgrund AG in Höhe von 10,4 Millionen Euro.

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.

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. 21 (DRS 21), wobei der Mittelzufluss bzw. Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode ermittelt wird:

	TEUR	Vorj.: TEUR
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.718	-10.643
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	986	-6.722
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	3.449	-12.295
	<hr/>	<hr/>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.717	-29.660
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.246	33.906
	<hr/>	<hr/>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>6.963</u>	<u>4.246</u>

Am Ende des Berichtsjahres belief sich der Finanzmittelfonds auf TEUR 6.963, von denen TEUR 6 (Vorjahr TEUR 2.223) nicht frei verfügbar waren.

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

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Netzwerk

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

Mitarbeiter

Nach der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 hat WESTGRUND keine eigenen Mitarbeiter in zentralen Funktionen mehr, sondern bedient sich der Dienste von Mitarbeitern der ADLER Real Estate Service GmbH, in die auch frühere Mitarbeiter der WESTGRUND transferiert worden sind. Mit dieser Lösung sind auch alle Funktionen der Mitarbeiterführung, der Gestaltung der Anreizsysteme, eventuelle Weiterbildungs- und Fördermaßnahmen oder der rechtlichen Ausgestaltung der Anstellungsverhältnisse zu ADLER abgewandert.

Immobilienwirtschaftliche Indikatoren

Das Property-Management, ob intern oder extern, wird anhand von finanziellen und nichtfinanziellen Indikatoren geführt. Im monatlichen Reporting der Property- Manager werden regelmäßig Soll-Ist-Vergleiche unterschiedlicher Indikatoren wie zum Beispiel Miethöhe, Mieterfluktuation, Vermietungsstand, zu erwartende Instandhaltungen oder auch der Erreichbarkeit der Verwalter erstellt. Weichen die Istwerte in größerem Umfang oder dauerhaft von den Sollwerten ab, werden im Gespräch zwischen dem zuständigen Mitarbeiter des Asset-Managements und dem Property-Manager Maßnahmen festgelegt, mit denen die Differenz abgebaut werden kann.

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

Nachtragsbericht

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

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

Prognose-,Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2017 basieren auf der aktuellen Planung der WESTGRUND AG. Als Konzernunternehmen der ADLER Real Estate AG plant die WESTGRUND AG die Weiterentwicklung des Portfolios nicht mehr autonom, sondern im Konzernverbund.

Rahmenbedingungen stabil

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

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

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

Die Erwartungen, die im Prognosebericht des vergangenen Jahres für das Jahr 2016 formuliert worden waren, sind im Wesentlichen eingetroffen. Unter Bereinigung des in 2016 zu verzeichnenden Einmaleffektes in Höhe von 3,7 Millionen Euro aus dem Verkauf von Teilen von Beteiligungen ergibt sich ein bereinigter Jahresüberschuss in Höhe von 1,3 Millionen Euro, welcher im Hinblick auf die im Vorjahr prognostizierte Ergebnisbandbreite von einem leicht positiven bis leicht negativen Jahresergebnis von 1,0 Millionen Euro bis – 1,0 Millionen Euro über den Erwartungen liegt.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 der WESTGRUND AG wird wiederum maßgeblich durch die Beteiligungserträge sowie das Zinsergebnis beeinflusst. Aufgrund des gestiegenen Volumens von an Tochtergesellschaften ausgereichten Betriebsmitteldarlehen ist mit einer weiteren Verbesserung des operativen Ergebnisses zu rechnen, so dass insgesamt für die WESTGRUND AG von einem positiven Ergebnis in einer Größenordnung von 2,0 Millionen Euro bis 5,0 Millionen Euro ausgegangen wird.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

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

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

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

Für jedes Risiko ist ein Verantwortlicher benannt, der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Absicherung des jeweiligen Risikos entwickeln und gegebenenfalls auch

umsetzen muss. Die wesentlichen Risiken sowie die eingeleiteten Gegenmaßnahmen werden turnusmäßig überwacht. Die für das Risikomanagement verantwortlichen Personen berichten regelmäßig über die identifizierten Risiken an den Vorstand, der wiederum an den Aufsichtsrat. Zusätzlich zur Regelberichterstattung gibt es eine Ad-Hoc-Berichterstattungspflicht bei unerwartet auftretenden Risiken.

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

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

Risiken

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

Konjunktur- und Finanzmarktrisiko

Die nationalen und globalen Immobilien- und Finanzmärkte unterliegen einer ständigen Veränderung der gesetzlichen, wirtschaftlichen und nicht zuletzt auch der politischen Rahmenbedingungen. Vor solchen Risiken kann man sich als Unternehmensgruppe jedoch kaum schützen. Man muss sie in die täglichen Geschäftsabläufe integrieren und sich darum bemühen, dass eventuell entstehende Kostenbelastungen nicht die eigene Ertragslage verschlechtern.

Ähnliches gilt für andere externe Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung, Veränderungen in der Nachfrage nach Wohnraum oder Entwicklung des Zinsniveaus. Auch sie sind bedeutsam für die Verhältnisse auf den Immobilien- und Finanzmärkten und damit für den wirtschaftlichen Erfolg der WESTGRUND. Im gegebenen Umfeld von stabiler Konjunktur, niedrigen Zinsen und einer anhaltenden Knappheit von Wohnraum, erscheinen diese Risiken für das Jahr 2017 allerdings gering.

Zinsveränderungen können zudem Einfluss auf die Marktbewertung der Renditeimmobilien und damit auch auf Gesamtleistung und Ertragsstärke der WESTGRUND ausüben. Dieses Risiko

lässt sich nicht diversifizieren oder mindern, es muss getragen werden. WESTGRUND geht allerdings davon aus, dass die von ihr im Bestand gehaltenen Immobilien mit den in diesem Zusammenhang angebotenen Dienstleistungen auf voraussehbare Zeit wertbeständig bleiben.

Miet- und Forderungsausfallrisiko

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

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

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

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

Zur Refinanzierung stehen 2017 weniger als 15 Millionen Euro an. Der Refinanzierungsbedarf ist damit überschaubar und dürfte sowohl unter Aspekten der Verfügbarkeit als auch unter dem Aspekt des Zinsänderungsrisikos unproblematisch sein.

Ein durchschnittlicher Fremdkapitalzins von 2,4 Prozent im Jahr 2016 (Vorjahr 2,3 Prozent) dokumentiert, dass die WESTGRUND AG mit diesem Themenkomplex in der Vergangenheit erfolgreich umzugehen wusste.

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

Bestandteil des Risikomanagementprozesses bei der WESTGRUND AG. Die Übernahme durch ADLER hat sich in dieser Beziehung risikomindernd ausgewirkt, weil die WESTGRUND AG im unwahrscheinlichen Fall eines außerordentlichen Liquiditätsbedarfs auch auf Ressourcen aus dem neuen Konzernverbund zurückgreifen könnte.

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

Beschaffungsmarktrisiko

Da der Erwerb von Unternehmen und Immobilienportfolien nach Übernahme durch ADLER zentral durch das neue Mutterunternehmen erfolgt, kann die WESTGRUND AG Entscheidungen zum Erwerb zusätzlicher Portfolien nicht mehr alleine treffen. Entsprechend hat sich auch die Risikobewertung in die neue Konzernzentrale verlagert. Dort werden beim Erwerb von Unternehmen und Immobilienportfolien die qualitativen und quantitativen Eigenschaften des jeweiligen Zielobjektes erfasst und beurteilt.

Ein dem Beschaffungsrisiko vergleichbares Risiko von Fehleinschätzungen und damit einhergehenden Vermögensverlusten besteht auch bei der Veräußerung von Wohnungsportfolien. Auch hier gilt, dass die wesentlichen Entscheidungen über Portfolio-Bereinigungen auf der Ebene der neuen Muttergesellschaft getroffen werden. Durch die Übernahme der vorher in der WESTGRUND-Konzernzentrale tätigen Mitarbeiter sowie die seit dem 1. Januar 2016 bestehende teilweise Personenidentität auf Vorstandsebene ist sichergestellt, dass sich die Muttergesellschaft – wie vorher die WESTGRUND AG – bei diesen Themen auf Mitarbeiter stützen kann, die nicht nur langjährige Erfahrung in der Immobilienwirtschaft haben, sondern auch die WESTGRUND-Immobilienbestände aus eigener Anschauung gut kennen. Zudem sind regelmäßig externe Berater mit ebenfalls spezialisiertem Fachhintergrund eingebunden. Auf diese Weise wird das Risiko von Fehlentscheidungen gering gehalten.

Personelle Risiken

Der wirtschaftliche Erfolg der WESTGRUND AG hängt maßgeblich von den personellen Ressourcen und den organisatorischen Strukturen ab, auf die die Gesellschaft zugreifen kann. Im Zuge der Übernahme durch ADLER sind alle Mitarbeiter, die in zentralen Funktionen weiterhin für die Gesellschaft tätig bleiben wollten, in die ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Dadurch ist eine hohe personelle Kontinuität gewahrt geblieben. Andererseits hat die Integration des Asset Managements und anderer zentraler Funktionen den Austausch von Know-how innerhalb des ADLER Konzerns verbessert. Davon hat auch die WESTGRUND AG profitiert.

Unter den neuen Voraussetzungen haben sich die Arbeitsbedingungen für Mitarbeiter, die sich um die Angelegenheiten der WESTGRUND AG kümmern, wenig geändert - auch wenn sie

mittlerweile formal bei ADLER beschäftigt sind. Sie arbeiten in einem kleinen, professionell ausgerichteten Team, das dem Einzelnen einen großen Freiraum zur Entfaltung seiner Fähigkeiten bietet. Es hat sich im Laufe des Jahres 2016 auch gezeigt, dass frei werdende oder neue Positionen im ADLER Konzern, die Aufgaben auch für WESTGRUND übernehmen, jederzeit mit ausreichend fachkundigem Personal besetzt werden konnten.

Organisationsrisiken

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

Diesen Risiken baut die WESTGRUND AG mit einer schlanken Organisation vor, die einen engen Kontakt aller Mitarbeiter untereinander jederzeit möglich macht. Unstimmigkeiten in den Arbeitsabläufen können so schnell und unbürokratisch behoben werden. Das hat sich auch dadurch nicht geändert, dass die Mitarbeiter in den zentralen Funktionen formal nicht mehr zur WESTGRUND AG gehören. In der Zusammenarbeit mit den Property-Managern, die im Zuge der Internalisierung bis Ende 2017 ausschließlich Mitarbeiter des ADLER Konzerns sein sollen, halten klare Vorgaben für Mieterlöse, Leerstände und Investitionen die Risiken von Fehlentwicklungen gering. Die Vorgaben werden Monat für Monat im Sinne von Soll-Ist-Vergleichen überwacht.

Übernahmerisiken

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

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

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

- Sofern der OGH den Bescheid der ÜbK inhaltlich bestätigt, könnten Aktionäre der conwert, versuchen Schadenersatzansprüche gegen die Gesellschaft wegen Unterlassung eines Pflichtangebots im Herbst 2015 geltend zu machen. Derartige Schadenersatzverfahren sind in Österreich, soweit ersichtlich, in der Vergangenheit nicht geführt worden. Ob und in welcher Höhe (ggf. auch ehemalige) Aktionäre der conwert in diesem Fall Ansprüche gegen die Gesellschaft geltend machen können, hängt von der Frage ab, ob durch die Nichtlegung eines Pflichtangebots den betroffenen Investoren ein Schaden entstanden ist. Sowohl die mögliche Anzahl der ggf. betroffenen Aktionäre der conwert als auch die jeweilige Anspruchshöhe lassen sich aus heutiger Sicht nicht ermitteln.
- Sofern der OGH den Bescheid der ÜbK bestätigt, bestünde zudem das Risiko, dass die ÜbK ein Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 35 Abs 1 Z 1 ÜbG wegen des Unterlassens eines Pflichtangebots gegen die verpflichteten Gesellschaften und deren Organmitglieder, die im Zeitpunkt der Kontrollerlangung bestellt waren, führt. In diesem Fall liegt der mögliche Strafrahmen je Beschuldigtem zwischen EUR 5.000 und EUR 50.000. Gegen Strafbescheide der ÜbK könnten Rechtsmittel an das österreichische Bundesverwaltungsgericht und den österreichischen Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

Das wesentliche Vermögen der Westgrund Unternehmensgruppe besteht in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum Ende des Geschäftsjahres 2016 einen Bilanzwert von 1.001,1 Millionen Euro hatten. Dieser Bestand ist zwangsläufig Wertänderungsrisiken ausgesetzt. Im negativen Fall einer Wertminderung oder eines Wertverlustes, etwa durch Naturgewalten oder durch menschliches Einwirken, wird diesen Risiken im Rahmen einer zum Teil gesetzlich vorgeschriebenen Versicherungslösung vorgebeugt, die den größten Teil dieser möglichen Schäden abdeckt.

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

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

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

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

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

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

Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

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

Im Rahmen dieses Systems wurden die einzelnen Funktionsbereiche analysiert, nach ihren Aufgaben organisiert und die Arbeitsabläufe an die gewonnenen Erkenntnisse angepasst. Unvereinbare Tätigkeiten werden getrennt erledigt, Kontrollspannen angemessen dimensioniert. Auf überschneidungsfreie Verantwortlichkeiten wird mit der Maßgabe geachtet, dass Aufgabe,

Kompetenz und Verantwortung gebündelt sind. Zudem sind – weitgehend automatisierte – Kontrollen, wie zum Beispiel IT-Zugriffsberechtigungen, in die Arbeitsabläufe eingebaut.

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

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

Neben diesen im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche durch das Führungspersonal sowie durch fallweise Kontrollen Dritter überwacht. Für diese Zwecke wird eng mit externen Wirtschaftsprüfern zusammengearbeitet. Darüber hinaus wirkt ein externer Wirtschaftsprüfer qualitätssichernd auch im Abschlusserstellungsprozess mit. Der Vorstand überwacht ausgewählte Posten des Konzernabschlusses und damit zusammenhängende Finanzkennzahlen.

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

Chancenbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Chancen

Die Westgrund Unternehmensgruppe hält ihren Immobilienbestand überwiegend in B-Lagen und/oder in Randlagen von Ballungsräumen investiert. Solche Immobilienbestände zeichnen sich zwar typischerweise durch höhere Leerstände, aber auch durch eine höhere Mietrendite aus als Immobilien in zentralen oder A-Lagen. Randlagen profitieren in besonderem Maße von angespannten Mietmärkten in den Zentren. Wenn in begehrten Lagen der Zentren keine

Wohnungen mehr zu finden sind, wandert die Nachfrage automatisch ins Umland. Darin besteht eine der wesentlichen Geschäftschancen.

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

Operative Chancen

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

ADLER hat die Absicht, die Wertschöpfungskette in Zukunft über die reine Vermietung von Wohnungen hinaus zu erweitern. Dafür ist eine eigene Energiegesellschaft gegründet worden. 2017 sollen im Jahresverlauf alle rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit diese neue Gesellschaft Anfang 2018 ihren Betrieb aufnehmen kann. Ziel ist, die bisherigen Energielieferanten - wo immer möglich - abzulösen, Energieeinkauf und -versorgung für die Wohnungsbestände des Konzerns in die eigenen Hände zu nehmen und damit einen Teil der Wertschöpfung aus der Energieversorgung für den Konzern – und damit auch für die WESTGRUND AG zu sichern.

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

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch die WESTGRUND AG verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen, Darlehen von Versicherungen und Kontokorrentkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Leasingverbindlichkeiten sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Die Gesellschaft

verfügt über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Zahlungsmittel.

Des Weiteren bestehen in der Unternehmensgruppe zehn Zinsswaps mit einem Volumen von EUR 80,7 Mio. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seiner Finanzierungsquellen resultieren. Durch die entsprechende Abstimmung der Konditionen der Zinsderivate auf die Entwicklung der diesen zugeordneten Verbindlichkeiten (insbesondere Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze, etc.) ergeben sich unter Risikogesichtspunkten synthetische Festkredite.

Entsprechend den konzerninternen Richtlinien wurde in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 und wird auch künftig kein Handel mit Derivaten betrieben.

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

Zinsrisiko / Sicherungsbeziehungen

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

Die Steuerung des Zinsaufwands sowohl in der Gesellschaft wie auch im Konzern erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur Erreichung einer aus Konzernsicht sinnvollen Finanzierungsstruktur schließen die jeweiligen Konzerngesellschaften variabel verzinsliche Kredite, fest verzinsliche Kredite sowie Zinsswaps ab. Bei den Zinsswaps wird in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner getauscht. Das langfristige, fest verzinsliche Fremdkapital des Konzerns (fest verzinsliche Kredite plus durch Zinsswaps gesicherte, ursprünglich variabel verzinsliche Kredite) belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 465,2 Mio.

Ausfallrisiko

Die Unternehmensgruppe schließt Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten ab. Insbesondere neue Mietverträge werden nur nach vorheriger Bonitätsprüfung des Mieters abgeschlossen. Zudem werden die Forderungsbestände laufend überwacht, so dass die Gesellschaft keinem wesentlichen Ausfallrisiko ausgesetzt ist. Das maximale Ausfallrisiko ist auf den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Betrag an Forderungen von EUR 9,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.) begrenzt. In der Unternehmensgruppe bestehen keine wesentlichen Konzentrationen von Ausfallrisiken. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Bilanzstichtag für die wesentlichen Schuldner auf Einzelforderungsbasis analysiert.

Bei den Zahlungsmitteln entspricht das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert.

Liquiditätsrisiko

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

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

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

Bei einigen Darlehen wurden neben den Zins- und Tilgungsleistungen weitere Nebenbedingungen in Bezug auf die Kapitaldienstfähigkeit vereinbart, welche in 2016 vollständig eingehalten wurden.

Kapitalmanagement

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

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).

Vergütungsbericht

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

Die mit dem Vorstand abgeschlossene Dienstvertrag weist eine branchenübliche Laufzeit mit den üblichen Kündigungsregelungen auf.

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

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

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

Berichterstattung nach § 289 Abs. 4 HGB

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag 79.577.995 Euro (Vorjahr: 79.384.414 Euro). Es ist eingeteilt in 79.577.995 Inhaberstückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt 1,00 Euro. Alle Aktien sind vollständig eingezahlt. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestehen nicht. Mehr als 95,0 Prozent des Aktienkapitals werden laut Meldung vom 29. Dezember 2016 von der ADLER Real Estate AG gehalten, weil ADLER mit der Absicht eines Squeeze Outs der verbliebenen Minderheitsaktionäre weitere Aktien zugekauft hat. Stimmbindungsvereinbarungen

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

Vorstände sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen der §§ 84, 85 AktG zu bestellen und 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 Aktienoptionen berechtigt. Aktienoptionen sind 2016 nicht gewährt worden.

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

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

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

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

Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

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

Corporate Governance Bericht

Die WESTGRUND AG hat den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 5. Mai 2015 mit den in der Entsprechenserklärung vom September 2016 aufgeführten Ausnahmen entsprochen.

Abweichend von Ziffer 3.8 Abs. 3 des Kodex ist bei dem für die Organe abgeschlossenen D&O-Versicherungsvertrag kein Selbstbehalt für den Aufsichtsrat vereinbart worden. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Motivation und die Wahrnehmung der Aufgaben des

Aufsichtsrats bei der WESTGRUND AG durch die Vereinbarung eines Selbstbehaltes nicht verbessert werden können.

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

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

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

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

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

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

Abweichend von Ziffer 5.4.6 Abs. 3 des Kodex wird die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder nicht individualisiert, aufgegliedert nach Bestandteilen im Corporate-Governance-Bericht

ausgewiesen. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat ist es ausreichend, wenn sich die Vergütung des Aufsichtsrats aus der Satzung ergibt.

Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodex erfolgt die Zugänglichmachung des 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.

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.

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, 15. März 2017

WESTGRUND Aktiengesellschaft

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

Köln, den 17. März 2017

DHPG Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Alefelder) (Güntgen)
Wirtschaftsprüferin Wirtschaftsprüfer