



**Bilanz der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin  
zum 31. Dezember 2019**

<b>A k t i v a</b>		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.470,01	52.402,01
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.630.417,47	2.855.058,77
2. Technische Anlagen und Maschinen	1,00	1,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.035,02	1.245,02
	<u>1.631.453,49</u>	<u>2.856.304,79</u>
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	37.077.850,34	37.077.850,34
	<u>38.726.773,84</u>	<u>39.986.557,14</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	29.871,57	99.964,97
2. Unfertige Leistungen	173.632,81	173.906,00
	<u>203.504,38</u>	<u>273.870,97</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	63.518,00	95.614,37
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	210.808.182,74	201.227.901,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.208.117,31	259.799,59
	<u>212.079.818,05</u>	<u>201.583.315,80</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	97.912,24	728.244,58
	<u>212.381.234,67</u>	<u>202.585.431,35</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	16.576,29	15.448,21
	<u>251.124.584,80</u>	<u>242.587.436,70</u>

**Passiva**

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	79.577.995,00	79.577.995,00
II. Kapitalrücklage	146.834.727,89	146.834.727,89
III. Gewinnrücklage	687.663,82	687.663,82
IV. Bilanzverlust	-8.981.286,00	-12.705.526,81
	<u>218.119.100,71</u>	<u>214.394.859,90</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	535.077,00	309.522,70
2. Sonstige Rückstellungen	2.034.475,06	2.330.270,05
	<u>2.569.552,06</u>	<u>2.639.792,75</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.360.615,08	15.612.361,61
2. Erhaltene Anzahlungen	182.012,62	235.897,14
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.657,31	46.103,37
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.608.137,32	9.425.378,96
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj. EUR 0,30)	172.536,80	211.698,92
	<u>30.433.959,13</u>	<u>25.531.440,00</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.972,90	21.344,05
	<u>251.124.584,80</u>	<u>242.587.436,70</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin**  
**Für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019**

	2 0 1 9	2 0 1 8
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	647.809,25	801.281,87
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.090.187,39	2.167.613,81
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	9.648,51	-11.547,33
3. Sonstige betriebliche Erträge	145.298,90	63.178,08
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	453.892,84	425.094,65
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	73.720,00	117.941,87
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.241.896,55	5.409.462,09
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.556.637,28	1.332.569,67
8. Erträge aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,00	3.000.000,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.110.827,42	5.861.915,36
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 6.083.645,78 (Vj. EUR 5.861.915,36)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	787.020,05	899.459,62
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 281.747,46 (Vj. EUR 325.244,57)		
11. Steuern vom Einkommen	<u>279.579,01</u>	<u>220.118,71</u>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b><u>3.724.300,30</u></b>	<b><u>6.142.934,52</u></b>
13. Sonstige Steuern	<u>59,49</u>	<u>-149,08</u>
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b><u>3.724.240,81</u></b>	<b><u>6.143.083,60</u></b>
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>-12.705.526,81</u>	<u>-18.848.610,41</u>
<b>16. Bilanzverlust</b>	<b><u><u>-8.981.286,00</u></u></b>	<b><u><u>-12.705.526,81</u></u></b>

# WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

## Anhang für das Geschäftsjahr 2019

### A. Vorbemerkung

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

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt worden.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Vorjahres.

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände 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
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 2019 wurden keine Zuschreibungen und keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

### **3. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet, soweit den Vermögensgegenständen am Abschlussstichtag nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war. Das gemilderte Niederstwertprinzip wird beachtet. Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Zuschreibungen und keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen. Die kumulierten außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich zum Bilanzstichtag unverändert auf TEUR 860.

### **4. Vorräte**

Die Bewertung des Vorratsvermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Das Niederstwertprinzip wird 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 Einzel -und Pauschalwertberichtigungen gebildet.

### **6. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

Die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

### **7. Rechnungsabgrenzungsposten**

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Bilanzstichtag zuzuordnen sind, gebildet.

### **8. Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen**

Für ungewisse Verbindlichkeiten werden Rückstellungen in dem Umfang gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung der Verpflichtung notwendig ist. Sämtliche Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und werden daher nicht abgezinst. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

## **9. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **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. Dezember 2019 hielt die WESTGRUND AG folgenden Anteilsbesitz:

- Westconcept GmbH, Berlin
  - Anteile: 100 %
  - Stammkapital: TEUR 26
  - Eigenkapital: TEUR - 278
  - Jahresfehlbetrag 2019: TEUR - 15
  
- IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
  - Anteile: 100 %
  - Stammkapital: TEUR 6.884
  - Eigenkapital: TEUR 6.770
  - Jahresfehlbetrag 2019: TEUR - 3
  
- ICR Idee Concept und Realisierung von Immobilienvorhaben mbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
  - Stammkapital: TEUR 410
  - Eigenkapital: TEUR 1.067
  - Jahresüberschuss 2019: TEUR 353
  
- HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin
  - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
  - Kommanditkapital: TEUR 26
  - Eigenkapital: TEUR 9.567
  - Jahresfehlbetrag 2019: TEUR - 12
  
- HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
  - Stammkapital: TEUR 26
  - Eigenkapital: TEUR 105
  - Jahresüberschuss 2019: TEUR 3

- Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin
  - Anteile: 100 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 42
  - Jahresüberschuss 2019: TEUR 1
  
- Westgrund Immobilien GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 2.349
  - Jahresfehlbetrag 2019: TEUR -99
  
- Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin
  - Anteile: 100 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 40
  - Jahresüberschuss 2019: TEUR 1
  
- Westgrund Immobilien II. GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 2.827
  - Jahresüberschuss 2019: TEUR 2.621
  
- Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 14.023
  - Jahresüberschuss 2019: TEUR 428
  
- Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen
  - Anteile: 94,8 %
  - Stammkapital: TEUR 600
  - Eigenkapital: TEUR 2.464
  - Jahresergebnis 2019: TEUR 0 (nach EAV)
  
- Treuhaus Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen
  - Anteile: 100,0 % (mittelbare Beteiligung)
  - Stammkapital: TEUR 80
  - Eigenkapital: TEUR 116
  - Jahresfehlbetrag 2019: TEUR - 25



- WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen
  - Anteile: 94,8 % (mittelbare Beteiligung)
  - Stammkapital: TEUR 26
  - Eigenkapital: TEUR 54
  - Jahresüberschuss 2019: TEUR 0
  
- Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin
  - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
  - Kommanditkapital: TEUR 1
  - Eigenkapital: TEUR 783
  - Jahresüberschuss 2019: TEUR 25
  
- Westgrund Immobilien IV. GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR - 388
  - Jahresfehlbetrag 2019: TEUR - 350
  
- Westgrund Immobilien V. GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,0 %
  - Stammkapital: TEUR 40
  - Eigenkapital: TEUR 4.907
  - Jahresüberschuss 2019: TEUR 3.612
  
- Westgrund Immobilien VI. GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR - 482
  - Jahresfehlbetrag 2019: TEUR - 500
  
- Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 873
  - Jahresfehlbetrag 2019: TEUR - 435
  
- Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR - 2.732
  - Jahresfehlbetrag 2019: TEUR - 1.688
  
- Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR - 4.041

- Jahresfehlbetrag 2019: TEUR - 1.316
- Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 1.791
  - Jahresüberschuss 2019: TEUR 310
- Westgrund VII. GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 1.136
  - Jahresüberschuss 2019: TEUR 689
- Xammit GmbH, Berlin
  - Anteile: 100,0 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 18
  - Jahresüberschuss 2019: TEUR 0
- Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 % (mittelbar)
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 28
  - Jahresüberschuss 2019: TEUR 1
- Westgrund I. Halle GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 4.950
  - Jahresfehlbetrag 2019: TEUR - 1.423
- Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin
  - Anteile: 94,9 % (mittelbar)
  - Kommanditkapital: TEUR 0,1
  - Eigenkapital: TEUR 2.904
  - Jahresfehlbetrag 2019: TEUR - 183
- Westgrund VIII. GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR - 6.283
  - Jahresfehlbetrag 2019: TEUR - 167

## **2. Vorräte**

Die aktivierten Vorräte betreffen zum Verkauf bestimmte Wohnungsbestände überwiegend am Standort Remscheid sowie gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskostenvorauszahlungen durch die Westgrund AG.

## **3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen insbesondere offene Mietforderungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie Steuererstattungsansprüche. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die konzerninternen Verrechnungskonten mit einem Zinssatz von 3% p.a.

Von einer Rückzahlung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit der Tochterunternehmen der Westgrund AG und der Struktur deren Aktiva mit fast ausnahmslos Immobilien innerhalb von zwölf Monaten mit Ausnahme von Zinsen und der laufenden Managementumlagen im Wesentlichen nicht zu rechnen.

## **4. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden bei deutschen Kreditinstituten unterhalten und stehen 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 2019 über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von EUR 16,5 Mio. und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von EUR 27,7 Mio. Bestehende aktive latente Steuerdifferenzen aus steuerlich nicht zu berücksichtigenden Rückstellungen wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

## 7. Eigenkapital

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.577.995,00 (31.12.2018: EUR 79.577.995,00). Es ist eingeteilt in 79.577.995 Stückaktien.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2019 allein durch den Jahresüberschuss von TEUR 214.395 um TEUR 3.724 auf TEUR 218.119 erhöht.

## 8. Bedingtes Kapital

### **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.

Im Berichtsjahr wurde vom bedingten Kapital 2015/I unverändert kein Gebrauch gemacht.

## 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). 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.

Im Berichtsjahr erfolgte keine Nutzung des genehmigten Kapitals 2015/I, so dass zum Bilanzstichtag unverändert 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 endete, wurde die Gesellschaft in der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Dezember 2016 erneut zum Erwerb eigener Aktien ermächtigt. Es wurde hiervon auch in 2019 kein Gebrauch gemacht.

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.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien erworben oder verkauft.

## 11. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.19 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.19 TEUR
Drohverluste aus					
Derivaten	1.843	104	0	0	1.739
Übrige	487	217	220	245	295
Zusammen	2.330	321	220	245	2.034

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt zehn Zinsderivate abgeschlossen, bei denen die WESTGRUND AG bei zwei Derivaten der unmittelbare wirtschaftliche Eigentümer ist. 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 1.739, der als sonstige Rückstellung bilanziert wurde. Für die gesamten heute noch laufenden Zinsderivate aus 2014 ermittelt sich ein negativer Marktwert von TEUR 4.571. 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 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 ausnahmslos bei über einem Jahr bis fünf Jahren nach Maßgabe der zugeordneten Verbindlichkeiten. Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich bei den abgesicherten Verbindlichkeiten um synthetische Festkredite.

Trotzdem es sich um ökonomische Sicherungsbeziehungen handelt, wurde eine bilanzielle Erfassung von Bewertungseinheiten nicht nachvollzogen und die Derivate stattdessen unabhängig von den jeweiligen Grundgeschäften erfasst.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die der WESTGRUND AG zuzurechnenden Derivate noch auf einen Nominalbetrag von TEUR 15.307 bzw. insgesamt, unter Berücksichtigung der mittelbar zuzurechnenden Derivate, noch auf einen Nominalbetrag von TEUR 63.244.

## 12. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt- Betrag TEUR	Bis 1 Jahr TEUR	größer 1 Jahr TEUR	davon über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	15.361 (15.612)	258 (250)	15.103 (15.362)	0 (14.247)
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	182 (236)	182 (236)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	111 (46)	111 (46)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (im Vorjahr)	14.608 (9.425)	14.608 (9.425)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	172 (212)	172 (212)	0 (0)	0 (0)
Zusammen (im Vorjahr)	30.434 (25.531)	15.331 (10.169)	15.103 (15.362)	0 (14.247)

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.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 44 Verbindlichkeiten aus erhaltenen Leistungen; im Übrigen handelt es sich um sonstige Verbindlichkeiten.



## **D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **1. Sonstige betriebliche Erträge**

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich ausschließlich um periodenfremde Erträge.

### **2. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen sowie die anteilige Weiterbelastung der Vorstandsvergütung der Adler Real Estate AG (TEUR 2.630), Aufwendungen aus Wertberichtigungen und Forderungsverlusten (TEUR 285), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 433), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 15), Mietaufwendungen (TEUR 405), Kosten aus nicht abziehbaren Vorsteuern (TEUR 116), Hauptversammlungskosten (TEUR 42) und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 106) enthalten.

### **3. Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag**

Der Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag resultiert aus dem mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, geschlossenen und auch in 2019 durchgeführten Ergebnisabführungsvertrag.

## **E. Sonstige Angaben**

### **1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse**

Zum 31. Dezember 2019 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Gebäudemietverträgen und Leasingverträgen. Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf TEUR 290.

Folgende Haftungsverhältnisse bestehen seitens der WESTGRUND AG gegenüber finanzierenden Banken:

- Mithaftverhältnisse aus Kreditverträgen, die zum Bilanzstichtag noch mit EUR 258,2 Mio. valutieren,
- Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten, die zum Bilanzstichtag noch mit EUR 4,9 Mio. valutieren,
- Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Zinsswapverträgen mit einem Gesamtvolumen zum Bilanzstichtag von insgesamt EUR 55,9 Mio.

Die Haftungsverhältnisse betreffen ausschließlich verbundene Unternehmen. Die WESTGRUND AG rechnet nicht mit einer Inanspruchnahme, da die Gesellschaften über ausreichende Vermögenswerte verfügen und ihren Verpflichtungen auch bisher uneingeschränkt nachgekommen sind.

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 verschiedener zum WESTGRUND-Konzern gehörender Gesellschaften 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, Hamburg, so dass die WESTGRUND AG wirtschaftlich bei entsprechender Durchführung der Ausgleichvereinbarung nicht belastet wird. Das maximale Haftungsrisiko der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 3.040.

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

## **2. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung**

Mitglieder des Vorstands waren während des Geschäftsjahres 2019

- Herr Maximilian Rienecker, Berlin, Kaufmann; Herr Rienecker erhielt in 2019 eine feste Vergütung von TEUR 255, die von der Adler Real Estate AG an die Westgrund AG weiterbelastet wurde.

Herr Rienecker hielt zum Bilanzstichtag keine Aktien an der WESTGRUND AG.

## **3. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Vergütung**

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Herr Dr. Dirk Hoffmann, Lagos/Portugal, Jurist und Bankkaufmann, Aufsichtsratsvorsitzender  
Vergütung: TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 45)
  - ADLER Real Estate AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis zum 29. Februar 2020)
  - Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
  - ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

- Herr Carsten Wolff, Kerpen, Leiter Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender  
Vergütung: TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 35)
  - Mitglied des Aufsichtsrats der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main
- Herr Dr. Michael Rosenfeld, Rheinberg, selbständiger Kaufmann  
Vergütung: TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 5,4)

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats besitzen direkt oder indirekt zum 31. Dezember 2019 keine Aktien an der WESTGRUND AG.

#### **4. Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen**

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 Unternehmen 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.

Seit 2018 werden 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 ein Teil der Vergütung für 2019 noch nicht gezahlt, so dass eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 32 ausgewiesen wird.

Im Januar 2018 wurde an ein nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenes verbundenes Unternehmen ein Darlehen zu marktüblichen Konditionen ausgereicht, welches nach Teilrückzahlungen in 2019 einschließlich aufgelaufener Zinsen zum Bilanzstichtag mit EUR 27,7 Mio. valuiert.

Weitere berichtspflichtige Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2019 nicht vorgenommen.

#### **5. Nachtragsbericht**

Im Dezember 2019 hat die ADO Properties S.A. mit der ADLER Real Estate AG ein Business Combination Agreement abgeschlossen und ein freiwilliges Übernahmeangebot für alle ADLER-Aktien angekündigt. Am 7. Februar 2020 hat die ADO Properties S.A bekannt gegeben, dass die Annahmefrist für das freiwillige Übernahmeangebot an die ADLER-Aktionäre nach Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) begonnen hat. Gemäß Angebotsunterlage läuft die Angebotsfrist bis zum 6. März 2020. ADO Properties bietet für je eine ADLER-Aktie 0,4164

Aktien der ADO Properties. Am 20. Februar 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat den Aktionären der ADLER Real Estate AG empfohlen, das Angebot der ADO Properties anzunehmen. Die Empfehlung ist einschließlich Begründung auf der Website der ADLER Real Estate AG hinterlegt. Am Ende der Annahmefrist haben laut Mitteilung der ADO Properties 82,28 Prozent der ADLER Aktionäre das Angebot angenommen. Am 12. März 2020 hat die weitere Annahmefrist begonnen, die am 25. März 2020 endet.

Bezüglich der aktuellen Entwicklungen zum Corona Virus verweisen wir auf unsere Ausführungen im Prognosebericht des Lageberichts.

Weitere Ereignisse, die maßgebliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der WESTGRUND AG haben könnten, sind zwischen Ende des Berichtszeitraums und Redaktionsschluss dieses Berichts nicht eingetreten.

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

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

Meldender	Datum	Schwelle *	Neuer Anteil
ADLER Real Estate AG, Berlin	26.06.2015	>75%	94,9%**

\* < = Schwelle unterschritten;> = Schwelle überschritten

\*\* Höhe bei Überschreitung der Schwelle; Anteilsbesitz per 31.12.2019 = 96,88%

## 7. Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 wurde ein Honoraraufwand in Höhe von TEUR 98 erfasst. Sonstige Beratungsleistungen wurden in 2019 nicht erbracht.

## 8. Erklärung nach § 161 AktG

Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig im Dezember 2019 vom Vorstand abgegeben. Sie wird den Aktionären unter der Adresse:

<https://www.westgrund.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/>

dauerhaft zugänglich gemacht.

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

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

## **10. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 3.724.240,81 welcher zusammen mit dem Verlustvortrag von EUR 12.705.526,81 als Bilanzverlust in Höhe von EUR 8.981.286,00 auf neue Rechnung vorgetragen wird.

## **11. Einbezug in den Konzernabschluss der Muttergesellschaft**

Die WESTGRUND AG und ihre Tochterunternehmen werden in den IFRS-Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG, Berlin, einbezogen. Der IFRS-Konzernabschluss ist auf der Website der ADLER Real Estate AG (<https://adler-ag.com/investor-relations/publikationen/finanzberichte/>) abrufbar.

Die WESTGRUND AG selbst stellt einen IFRS-Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf: Der IFRS-Konzernabschluss ist auf der Website der WESTGRUND AG (<https://www.westgrund.de/investor-relations/publikationen/finanzberichte/>) abrufbar.

Berlin, 16. März 2020

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Maximilian Rienecker  
Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin  
im Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.1.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2019 EUR	1.1.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte										
sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	188.439,29	0,00	0,00	188.439,29	136.037,28	34.932,00	0,00	170.969,28	17.470,01	52.402,01
<b>II. Sachanlagen</b>										
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte										
1. und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.645.905,10	0,00	4.741.202,90	1.904.702,20	3.790.846,33	38.578,00	3.555.139,60	274.284,73	1.630.417,47	2.855.058,77
2. Technische Anlagen und Maschinen	96.396,18	0,00	0,00	96.396,18	96.395,18	0,00	0,00	96.395,18	1,00	1,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.375,82	0,00	0,00	66.375,82	65.130,80	210,00	0,00	65.340,80	1.035,02	1.245,02
<b>III. Finanzanlagen</b>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	37.938.099,34	0,00	0,00	37.938.099,34	860.249,00	0,00	0,00	860.249,00	37.077.850,34	37.077.850,34
	44.935.215,73	0,00	4.741.202,90	40.194.012,83	4.948.658,59	73.720,00	3.555.139,60	1.467.238,99	38.726.773,84	39.986.557,14

## **WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin**

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019**

#### **Grundlagen des Unternehmens**

##### **Die WESTGRUND AG - Geschäftsmodell**

Die WESTGRUND AG nimmt im Wesentlichen Holdingfunktionen wahr. Sie und ihre Tochtergesellschaften konzentrieren ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Ende 2019 machte das Gesamtportfolio 17.582 Mieteinheiten aus. Die WESTGRUND AG sowie ihre Tochtergesellschaften sind ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Ihrer Zielgruppe, Mietern mit einem niedrigen bis mittleren Einkommen, bietet das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

Nachdem die ADLER Real Estate AG, Berlin, 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. Seit diesem Zeitpunkt sind die Wohnungsbestände, abgesehen von Verkäufen einzelner nicht strategischer Wohneinheiten, nahezu unverändert.

Die WESTGRUND AG setzt auf eine schlanke Organisation. Sie beschäftigte Ende 2019 in den dezentralen Konzerntochtergesellschaften insgesamt 14 Mitarbeiter. 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 WESTGRUND AG bzw. deren Tochtergesellschaften. 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 im Wesentlichen in den Händen des zum ADLER Konzern gehörenden Property Managements, das unter dem Dach der ADLER Wohnen Service GmbH, Hamburg, gebündelt worden ist. Ähnliches gilt für das Facility Management, das weitestgehend von der ADLER Gebäude Service GmbH, Wilhelmshaven, übernommen worden ist und für die Versorgung mit Wärme und Energie, um die sich die ADLER Energie Service GmbH, Berlin, kümmert.

##### **Ziele und Strategien**

Nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG ist die strategische Planung der WESTGRUND AG in der des ADLER Konzerns aufgegangen. Die WESTGRUND AG konzentriert sich auf die Verbesserung der Immobilienbewirtschaftung, auf Kosteneffizienz 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 im WESTGRUND Konzern 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 Net Asset Value wird aus dem um latente Steuern und dem Zeitwert der 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 werden überwiegend von der ADLER Wohnen Service GmbH übernommen. Das führt - ohne Einbezug externer Dienstleister - zu einem direkten Kontakt zu den Mietern, einer besseren Leistungskontrolle und dazu, dass im Umfang der konzerninternen Dienstleistungen die Zahlung von Umsatzsteuer vermieden werden kann. 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 dieser Kennzahlen 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.

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2020 hat die EPRA an Stelle des NAV drei neue Kennzahlen entwickelt, den EPRA Net Reinstatement Value (NRV), den EPRA Net Tangible Assets (NTA) und den EPRA Net Disposal Value (NDV), um Veränderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen in Europa Rechnung zu tragen. Die WESTGRUND AG wird daher ab dem Geschäftsjahr 2020 den NRV in den Fokus ihrer Berichterstattung rücken, da nennenswerte Verkaufsaktivitäten der gehaltenen Wohnimmobilien wie beim NTA und NDV regelmäßig nur in geringem Umfang relevant sind.

Als wesentliche Änderung des NRV zum heutigen NAV ist die Grunderwerbsteuer der gehaltenen Immobilien, die für Zwecke der Immobilienbewertung in Abzug gebracht wird, wieder hinzuzurechnen, da eine Veräußerung gerade nicht erwartet wird.

Auf Konzernebene werden weitere finanzielle Indikatoren zur Steuerung genutzt. Die Kennzahl 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 bzw. hier konkret des WESTGRUND Teilkonzerns.



Die WESTGRUND AG hat sich zum Ziel gesetzt, den NAV bzw. ab dem Geschäftsjahr 2020 den NRV vornehmlich durch operative Maßnahmen weiter zu steigern. Dasselbe gilt für den FFO I, der von operativen Verbesserungen ebenfalls profitieren sollte. Bei der gegebenen Bilanzstruktur wird eine Verbesserung des LTV durch die in den Finanzierungsvereinbarungen vorgesehenen ordentlichen Tilgungen erreicht. Die vorgenannten Performance-Messgrößen sind für den Konzernabschluss von WESTGRUND relevant.

Auf Ebene der Einzelgesellschaft WESTGRUND AG spielt das Jahresergebnis eine bedeutende Rolle, da es Basis künftiger Ausschüttungen ist. Eine Dividendenausschüttung ist für 2019 aufgrund des bestehenden Bilanzverlustes nicht vorgesehen.

Zu einer nicht finanziellen Berichterstattung ist die WESTGRUND AG nicht verpflichtet, da das Unternehmen die dafür nötigen Größenkriterien nicht erfüllt. WESTGRUND ist aber in die gesonderte nicht finanzielle Berichterstattung des Mehrheitseigners ADLER Real Estate AG eingebunden, die auf deren Homepage ([https://adler-ag.com/investor-relations/publikationen/nichtfinanzielle\\_berichterstattung/](https://adler-ag.com/investor-relations/publikationen/nichtfinanzielle_berichterstattung/)) veröffentlicht wird.

### **Forschung und Entwicklung**

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

## **Wirtschaftsbericht**

### **Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

2019 ist die Wirtschaft der Bundesrepublik Deutschland nur geringfügig gewachsen. Das Statistische Bundesamt errechnete die saison- und kalenderbereinigte Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts mit 0,6 Prozent, dem schwächsten Wert seit 2013. Die Inflationsrate erreichte im Durchschnitt für das Gesamtjahr 2019 moderate 1,4 Prozent, während die Zahl der Beschäftigten unter der schwachen Wirtschaftsentwicklung nicht gelitten hat und auf mehr als 45 Millionen gestiegen ist. Maßnahmen zur Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank sind auch nach dem Wechsel in der Präsidentschaft der Institution weiterhin nicht in Sicht.

### **Mietwohnungsmarkt**

Trotz Wachstumsabschwächung erscheinen die branchenspezifischen Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche weiterhin eher positiv. Denn für ein Unternehmen wie die WESTGRUND AG ist vor allem die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt von Bedeutung. Der hat sich 2019 erneut als stabil erwiesen und ist weiterhin von Knappheit geprägt.

Die Mieten lagen gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit im Dezember 2019 um 1,4 Prozent höher als im Vorjahr. Damit nahmen sie etwas schwächer zu als die Lebenshaltungskosten insgesamt, die im Dezember 2019 um 1,5 Prozent höher lagen als ein Jahr zuvor. 2018 hatten die Mieten noch um 1,6 Prozent zugenommen. Es sieht also so aus, als würden sich die Mietsteigerungen in Deutschland ein wenig abflachen. Allerdings verdeckt der Durchschnitt die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Mit ihren Immobilien ist WESTGRUND vornehmlich in B-Lagen und am Rande von Ballungsgebieten vertreten. Solche Lagen profitieren typischerweise, wenn in den Zentren oder den A-Lagen die Mieten kräftig steigen – so wie es in den meisten Städten in Deutschland unverändert 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. Außerdem berücksichtigt der Durchschnitt nicht, dass sich die Entwicklung von Neuvertragsmieten und Bestandsmieten meist deutlich unterscheidet.

### **Rechtliche Rahmenbedingungen**

2019 haben sich die wohnrechtlichen Rahmenbedingungen in Berlin erheblich verändert. Der Berliner Senat hat beschlossen, rückwirkend zur Mitte des Jahres eine Deckelung der Mieten vorzunehmen, die dann fünf Jahre lang in Kraft bleiben soll. Allerdings ist nach wie vor umstritten, ob ein Bundesland wie Berlin eine derartige Regelung überhaupt rechtskräftig beschließen kann, weil Mietrecht Bundesrecht ist. Eine Klärung dieses Sachverhalts dürfte allerdings eine geraume Zeit dauern. Ungeachtet dessen haben viele Immobilienunternehmen angekündigt, ihre Investitionen in Berlin zunächst zurückzufahren.

Eine gewisse Unsicherheit herrscht weiterhin in Bezug auf die Auswirkungen der Grundsteuer-Reform. Die Mitte Oktober 2019 vom Bundestag und Bundesrat verabschiedete Neufassung der Grundsteuer sieht eine Orientierung am Wert der Immobilie vor, enthält aber auch eine Öffnungsklausel für Länder, die eine wertunabhängige Bemessungsgrundlage und damit ein

„Flächenmodell“ vorziehen. Da eine Übergangsphase bis Dezember 2024 vorgesehen ist, werden die mit der Neugestaltung verbundenen Umverteilungen in der Steuerlast erst dann wirksam. Das Gesamtaufkommen soll nach dem Willen des Gesetzgebers hingegen unverändert bleiben. Die Bundesregierung kann allerdings das Aufkommen der Grundsteuer nicht vollständig kontrollieren, weil Städte und Gemeinden ihre jeweiligen Hebesätze autonom festlegen.

Eine Verschärfung der Grunderwerbsteuer bei Share Deals hat die Bundesregierung im Sommer 2019 angekündigt (u.a. die Senkung der steuerauslösenden Beteiligungsgrenze von 95% auf 90% und die Erhöhung der Haltefrist von fünf auf zehn Jahre). Aufgrund der u.a. im Rahmen der öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses des Bundestages am 14. Oktober 2019 geäußerten Kritik am Gesetzesentwurf hat die Bundesregierung das Gesetzgebungsverfahren aber nicht zum Jahreswechsel abgeschlossen. Nach weiterer Prüfung und ggf. Ergänzungen und Änderungen ist eine Umsetzung nun für die erste Jahreshälfte 2020 geplant.

Auch, aber nicht nur vor diesem Hintergrund hat der Mehrheitseigentümer der WESTGRUND AG, die ADLER Real Estate AG im ersten Quartal 2019 entschieden, Mitglied im ZIA, dem Zentralen Immobilien Ausschuss e.V., zu werden. Damit ist das Unternehmen erstmals in einem Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft vertreten.

## Geschäftsverlauf

### Ertragslage

	2019	2018	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	1.513	2.969	-1.456	-49
Bestandsveränderung	10	-12	22	>-100
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.523</b>	<b>2.957</b>	<b>-1.434</b>	<b>-48</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-454	-425	-29	7
<b>Rohertrag</b>	<b>1.069</b>	<b>2.532</b>	<b>-1.463</b>	<b>-58</b>
Sonstige Aufwendungen	-3.957	-5.027	1.070	-21
Sonstige Erträge	0	25	-25	-100
<b>EBITDA</b>	<b>-2.888</b>	<b>-2.470</b>	<b>-418</b>	<b>17</b>
Abschreibungen	-74	-118	44	-37
<b>EBIT</b>	<b>-2.962</b>	<b>-2.588</b>	<b>-374</b>	<b>14</b>
Finanzergebnis	6.881	6.296	585	9
Neutrales Ergebnis	85	2.655	-2.570	-97
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>4.004</b>	<b>6.363</b>	<b>-2.359</b>	<b>-37</b>
Ertragsteuern	-280	-220	-60	27
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.724</b>	<b>6.143</b>	<b>-2.419</b>	<b>-39</b>

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Erträge aus Managementumlagen an Tochtergesellschaften in Höhe von 0,9 Millionen Euro (Vorjahr: 2,2 Millionen Euro) erwirtschaftet. Bei einigen Tochtergesellschaften wurde die Managementumlage zur Stärkung von deren Ertragskraft und Liquiditätsausstattung für ein Jahr ausgesetzt, was zu einem dementsprechenden Rückgang der Umsatzerlöse und auch des Rohergebnisses geführt hat.

Neben den genannten Erträgen aus Managementumlagen (TEUR 865) sind in den Umsatzerlösen von TEUR 1.513 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von TEUR 648 enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen haben sich in 2019 insbesondere aufgrund geringerer Umlagen durch eine Absenkung des Umlagesatzes auf die Nettokaltmieten von verbundenen Unternehmen vermindert. Wesentliche Aufwandsposition ist hier wie im Vorjahr ebendiese Umlage aus Geschäftsbesorgungsdienstleistungen von verbundenen Unternehmen aus dem ADLER Konzern mit 2,4 Millionen Euro (Vorjahr 3,3 Millionen Euro) sowie die anteilige Weiterbelastung der Vorstandsvergütung von 0,3 Millionen Euro (wie Vorjahr) für das Geschäftsjahr 2019.

Als Teil des Finanzergebnisses konnte aus dem mit einer Tochtergesellschaft bestehenden Ergebnisabführungsvertrag ein Ertrag in Höhe von 1,6 Millionen Euro (Vorjahr: 1,3 Millionen Euro) realisiert werden. Das Zinsergebnis war mit 5,3 Millionen Euro (Vorjahr: 5,0 Millionen Euro) deutlich positiv, insbesondere weil die verzinslichen Forderungen gegen verbundene Unternehmen im

Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen sind. Das Finanzergebnis lag damit insgesamt um 0,6 Millionen Euro über dem Vorjahr.

Im neutralen Ergebnis war im Vorjahr ein Ertrag aus Zuschreibungen auf Anteile einer Tochtergesellschaft in Höhe von 3,0 Millionen Euro enthalten, welcher in 2019 nicht mehr angefallen ist. Im Geschäftsjahr 2019 ist hier vor allem der Veräußerungsgewinn aus dem Abgang einer Immobilie enthalten.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 3,7 Millionen Euro nach 6,1 Millionen Euro im Vorjahr.

## Vermögenslage

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Sachanlagen	17	0,0	52	0,0	-35	-67,3
Finanzanlagen	1.631	0,7	2.856	1,2	-1.225	-42,9
	37.078	14,8	37.078	15,3	0	0,0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>38.726</b>	<b>15,5</b>	<b>39.986</b>	<b>16,5</b>	<b>-1.260</b>	<b>-3,2</b>
Umlaufvermögen						
Vorräte	204	0,0	274	0,1	-70	-25,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64	0,0	96	0,0	-32	-33,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	210.808	84,0	201.228	83,0	9.580	4,8
Sonstige Aktiva	1.225	0,5	275	0,1	950	>100
Flüssige Mittel	98	0,0	728	0,3	-630	-86,5
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>212.399</b>	<b>84,5</b>	<b>202.601</b>	<b>83,5</b>	<b>9.798</b>	<b>4,8</b>
	<b>251.125</b>	<b>100,0</b>	<b>242.587</b>	<b>100,0</b>	<b>8.538</b>	<b>3,5</b>

Unter den Sachanlagen werden im Vergleich zum Vorjahr unverändert und insbesondere die mit langfristiger Vermietungsabsicht gehaltenen Immobilien ausgewiesen. In 2019 wurde eine Gewerbeimmobilie mit einem Restbuchwert von 1,2 Millionen Euro zu einem Kaufpreis von 1,4 Millionen Euro veräußert.

Die Finanzanlagen blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

In den Vorräten werden die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen ausgewiesen. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht reduziert.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich in 2019 erhöht, weil die Darlehensgewährungen an Tochtergesellschaften angestiegen sind.

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Passiva</b>						
Gezeichnetes Kapital	79.578	31,7	79.578	32,8	0	0,0
Rücklagen	147.523	58,7	147.523	60,8	0	0,0
Bilanzverlust	-8.982	-3,6	-12.706	-5,2	3.724	-29,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>218.119</b>	<b>86,8</b>	<b>214.395</b>	<b>88,4</b>	<b>3.724</b>	<b>1,7</b>
Bankverbindlichkeiten	15.049	6,0	15.362	6,3	-313	-2,0
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>15.049</b>	<b>6,0</b>	<b>15.362</b>	<b>6,3</b>	<b>-313</b>	<b>-2,0</b>
Rückstellungen	2.570	1,0	2.640	1,1	-70	-2,7
Bankverbindlichkeiten	311	0,1	250	0,1	61	24,4
Erhaltene Anzahlungen	182	0,1	236	0,1	-54	-22,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111	0,1	46	0,0	65	>100
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.608	5,8	9.425	3,9	5.183	55,0
Sonstige Verbindlichkeiten	175	0,1	233	0,1	-58	-24,9
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>17.957</b>	<b>7,2</b>	<b>12.830</b>	<b>5,3</b>	<b>5.127</b>	<b>40,0</b>
	<b>251.125</b>	<b>100,0</b>	<b>242.587</b>	<b>100,0</b>	<b>8.538</b>	<b>3,5</b>

Das Eigenkapital hat sich in 2019 um den Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 3,7 Millionen Euro erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 86,9%.

Unter den Rückstellungen werden insbesondere drohende Verluste aus schwebenden Zinsswapgeschäften in Höhe von 1,7 Millionen Euro ausgewiesen. Im Vorjahr betragen diese noch 1,8 Millionen Euro.

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

### Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft der WESTGRUND AG und ihrer Tochtergesellschaften war während des Geschäftsjahres 2019 und zum Abschlusstichtag 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	2.607	3.456
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	1.411	21
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.648	-29.299
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-630	-25.822
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	728	26.550
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>98</b>	<b>728</b>

Am Ende des Berichtsjahres belief sich der Finanzmittelfonds auf TEUR 98, die frei verfügbar waren.

### **Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage**

Das Geschäftsjahr 2019 hat die WESTGRUND AG wieder erfolgreich abgeschlossen. Der Jahresüberschuss hat sich in den letzten Jahren unter Ausklammerung von Einmaleffekten auf einem deutlich positiven Niveau stabilisiert und auch die Finanzierungsstruktur konnte weiter verbessert werden. Damit ist eine gute Basis für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens in der Zukunft vorhanden.

### **Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

#### **Netzwerk**

Die WESTGRUND AG verfügt aufgrund der langen Unternehmenshistorie über ein weites Netzwerk an hochkarätigen und verlässlichen Geschäftspartnern auf dem deutschen Immobilienmarkt.

#### **Mitarbeiter**

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

Der WESTGRUND-Teilkonzern beschäftigt zum Jahresende nur noch 14 Mitarbeiter (Vorjahr 18) dezentral in unterschiedlichen Funktionen in einzelnen Tochtergesellschaften. Sie sind überwiegend mit der Betreuung von Immobilienbeständen vor Ort betraut.

## **Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **Prognosebericht**

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2020 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 auch 2020 insgesamt günstig bleiben. Die Entwicklung der ersten Monate des Jahres 2020 stützt diese Erwartung, auch wenn die Wirtschaft nur mit sehr geringen Raten wächst. Doch die für Deutschland relevanten Zinsen sind unverändert niedrig und ein Anstieg ist nicht in Sicht. Zudem wird Wohnraum, so zumindest die Erwartung, auch 2020 knapp bleiben. Die Nachfrage nimmt aufgrund der bekannten soziodemografischen Entwicklungen - mehr Haushalte mit nur einer Person, mehr Quadratmeter Wohnraum pro Person - und auch wegen anhaltender, wenngleich sich abschwächender Zuwanderung weiter zu. Das Angebot hingegen steigt trotz vorhandener, von politischen Entscheidungen ausgehender Anreize nur mäßig.

Für 2020 erscheint daher die Annahme gerechtfertigt, dass sich auf dem Mietwohnungsmarkt die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten und dadurch der Vermietungsstand erhöhen werden. Auch dürften sich in einem derartigen Umfeld trotz aller Regulierungen, die vor allem in Berlin verschärft worden sind, Spielräume zur Mietanpassung ergeben. In Summe sind das für Unternehmen der Immobilienwirtschaft gute Rahmenbedingungen, um auch 2020 ähnlich erfolgreich wirtschaften zu können wie bereits in den Jahren zuvor.

Zwar hat die Bundesregierung Anreize für zusätzlichen Neubau vor allem im preissensitiven Marktsegment geschaffen. Das hat nach den letzten verfügbaren Zahlen allerdings noch nicht zu einem hohen Zuwachs in den Baugenehmigungen geführt - wohl auch, weil für die Planungen relativ lange Vorlaufzeiten nötig sind.

Für 2020 erscheint daher die Annahme gerechtfertigt, dass sich auf dem Mietwohnungsmarkt die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten und dadurch der Vermietungsstand erhöhen werden.

Auch dürften sich in einem derartigen Umfeld gewisse Spielräume zur Mietanpassung ergeben. In Summe sind das für Unternehmen der Immobilienwirtschaft gute Rahmenbedingungen, um auch 2020 ähnlich erfolgreich wirtschaften zu können wie bereits in den Jahren zuvor.

Aktuell breitet sich das Corona Virus mit schneller Geschwindigkeit aus und legt zunehmend das öffentliche Leben lahm. WESTGRUND hat bisher keine Kündigungen von Mietverträgen oder eine spürbar nachlassende Nachfrage bei Mietern registrieren können. Die Immobilienbranche und Bestandsimmobilien können als sichere Anlageform an Bedeutung gewinnen, gleichwohl können die Einschränkungen im Alltagsleben zu deutlich verzögerten Prozessabläufen sowie etwaig auch Mietforderungsausfällen und damit zu einer Verfehlung der Prognose führen. Auf bereits mittlere Sicht sollte die Assetklasse „Immobilien“ jedoch aufgrund ihrer wahrgenommenen höheren Krisenfestigkeit gegenüber anderen Anlageformen eher nochmals steigendes Käufer-/



Investoreninteresse hervorrufen. Die Gefahr starker Geschäftseinbußen infolge der grassierenden Infektionswelle sollte für WESTGRUND somit nicht sonderlich ausgeprägt sein.

Die Erwartungen, die im Prognosebericht des vergangenen Jahres für das Jahr 2019 formuliert wurden, sind eingetreten. Mit einem Jahresüberschuss von 3,7 Millionen Euro wurde ein Ergebnis erreicht, welches innerhalb der für 2019 prognostizierten Bandbreite von 3,0 Millionen Euro bis 4,0 Millionen Euro liegt.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 der WESTGRUND AG wird wiederum maßgeblich durch das Finanzergebnis beeinflusst. Aufgrund der weitgehend stabilen und unveränderten Geschäftstätigkeit der WESTGRUND AG kann für das Geschäftsjahr 2020 wiederum von einem positiven Ergebnis in einer Größenordnung von 3,0 Millionen Euro bis 4,0 Millionen Euro ausgegangen werden.

## **Risikobericht**

### **Risikomanagement-System**

Das Risikomanagement-System des WESTGRUND AG-Konzerns ist ein wesentlicher Bestandteil des Governance-Risk-Compliance-Regelwerks des ADLER-Konzerns, Berlin, (nachfolgend kurz: „ADLER“). Weitere Elemente sind das Compliance-Management-System, das interne Kontrollsystem und die interne Revision. Die WESTGRUND ist als Teilkonzern im ADLER-Konzern dabei vollumfänglich in die vorgenannten Systeme der ADLER eingebunden. Die Risikopolitik ist an der Planung und Umsetzung der Unternehmensstrategie der ADLER ausgerichtet.

ADLER geht dabei angemessene Risiken ein, um unternehmerische Chancen wahrzunehmen. Unangemessene Risiken sollen vermieden werden.

Kernaufgabe des konzernweiten Risikomanagements ist die Erkennung bestandsgefährdender Entwicklungen, der Messung der Risikotragfähigkeit und der Bewertung des Grads der Bedrohung. Dabei dürften Einzelrisiken nur im Extremfall zu einer Bestandsgefährdung führen. Gefährlicher dürfte es sein, wenn mehrere Risiken zusammenkommen. So können beispielsweise hohe Zinsen bei gleichzeitiger rückläufiger Marktmiete und steigendem Leerstand zu extremen, negativen Auswirkungen auf die Werte der Investment Properties führen. Diese negative Veränderung könnte sich ergänzend auf die Nichteinhaltung von „financial covenants“ auswirken.

Aus diesem Grunde verfolgt WESTGRUND im Rahmen der ADLER eine Risikopolitik, die die Risikotragfähigkeit der Unternehmensgruppe berücksichtigt.

Nach der erfolgten Neuausrichtung der ADLER hin zu einem integrierten Immobilienaktienunternehmen, das alle Wertschöpfungsstufen vom Immobilienankauf über die Immobilienbestandsverwaltung, die Immobilienvermietung, die Immobilienbewirtschaftung bis hin zur Veräußerung von Non-Core-Immobilien umfasst, wurden zahlreiche neue interne Prozesse geschaffen und dokumentiert. Im Rahmen dieses Umsetzungs- und Neuordnungsprozesses wurde eine umfangreiche Neuaufnahme der Prozesse und Einzel-Risiken im Bereich Risikomanagement und Compliance Management vorgenommen. Die Servicegesellschaften der ADLER, die ADLER Wohnen Service GmbH, die ADLER Gebäude Service GmbH und die ADLER Energie Service GmbH nehmen die Hauptaufgaben auch für die Bestände der WESTGRUND auf der Basis von Serviceverträgen wahr. Aufgrund dieser konzerninternen Dienstleistungsgesellschaften ergaben

sich auch im Geschäftsjahr 2019 teilweise neue und weitergehende Anforderungen an das Risikomanagement-System, an die Einrichtung neuer Prozesse (Treasury, Bestandsverwaltung, Vermietung) und an die Einrichtung von neuen internen Kontrollen im Bereich Compliance und interne Revision.

Das Risikomanagement-System umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten zur systematischen, regelmäßigen und gesamtkonzernweiten Umsetzung derjenigen Prozesse, die für das Risikomanagement notwendig sind. Für jeden Risikobereich ist ein Verantwortlicher benannt. Die Koordination des Risikomanagements der WESTGRUND obliegt dem Bereich Governance-Risk-Compliance des ADLER Konzerns, der den Vorstand der ADLER und der WESTGRUND regelmäßig über die Gesamtrisikosituation des Mutterkonzerns und die gesonderte Risikosituation der WESTGRUND sowie über wesentliche Portfolios informiert.

Der Vorstand der WESTGRUND erstellt vierteljährlich einen gesonderten Risikobericht für den Aufsichtsrat der WESTGRUND. Dieser Bericht ist für die Wohnungs- und Gewerbeimmobilienbestände aus der Risiko-Gesamterhebung der ADLER abgeleitet. Das übergeordnete Ziel des konzernweiten Risikomanagement-Systems, dessen Funktionsfähigkeit durch regelmäßige interne und externe Überprüfungen sichergestellt wird, ist die nachhaltige Existenzsicherung auch der WESTGRUND und ihrer wesentlichen Elemente.

Ein umfangreicher Risikokatalog dokumentiert alle wesentlichen Risiken inklusive der Compliance-Risiken, denen sich auch die WESTGRUND ausgesetzt sieht. Dieser Katalog wurde im Geschäftsjahr 2019 erneut überprüft und – soweit erforderlich - an veränderte interne Strukturen der WESTGRUND und ADLER angepasst. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2019 ein externes Dienstleistungsunternehmen mit Compliance-Prüfungen beauftragt. Einen großen Stellenwert nahmen hierbei die gestiegenen Anforderungen an den Datenschutz im Rahmen der seit dem 25. Mai 2018 geltenden EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) ein. ADLER als Muttergesellschaft hat bereits im Geschäftsjahr 2017 mit einer Arbeitsgruppe aus internen Mitarbeitern und professionellen externen Dienstleistern, darunter auch dem externen Datenschutzbeauftragten der ADLER, begonnen, Maßnahmen zu erarbeiten und die vielfach bereits gelebten Prozesse in diesem Bereich zu dokumentieren, um den Anforderungen der Aufsichtsbehörden nachkommen zu können.

Das Risikomanagement-System der ADLER selbst ist in einer Richtlinie beschrieben, die im Geschäftsjahr 2019 angepasst wurde und auch zukünftig jährlich oder anlassbezogen aktualisiert wird.

Soweit möglich - oder wenn regulatorisch vorgegeben - werden Risiken durch einen bedarfsgerechten und marktüblichen Versicherungsschutz insbesondere für Gebäude, allgemeine Betriebsrisiken und Personal sowie Management abgedeckt, dessen Angemessenheit ebenfalls regelmäßig durch einen Versicherungsmakler überprüft wird.

Am 16. Dezember 2019 wurde der Deutsche Corporate Governance Kodex neu beschlossen. Die aktuellen öffentlichen Diskussionen seit Oktober 2018 über den neuen DCGK fanden somit ihr Ende. Am 23. Januar 2020 hat die Regierungskommission DCGK die neue Fassung des Kodex dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) zur Prüfung übermittelt. Erst

mit der Veröffentlichung im Bundesanzeiger, die bisher noch nicht erfolgt ist, tritt der neue Kodex in Kraft. Die gestiegenen Soll-Anforderungen des künftigen Kodex fanden auch im Compliance Management ihre Berücksichtigung. Die teilweise Nichtanwendung des Kodex findet ihren Niederschlag in der Erklärung nach § 289f bzw. nach §315d HGB diese werden nach § 161 Aktiengesetz auf der Internetseite der WESTGRUND veröffentlicht.

### Risikoklassifizierung

Die Risikoverantwortlichen (Risk-Owner) beurteilen in quartalsweisem Turnus sowie anlassbezogen ad-hoc die Einzelrisiken ihres verantworteten Bereiches und leiten diese an das zentrale Risikomanagement zur Erstellung des Risikomanagement-Berichts weiter. Hierbei bewerten sie einerseits die Risikoeinstufung, also die Auswirkungen, die ein Eintritt des Risikos auf die WESTGRUND bzw. das zu bewertende Portfolio hätte, und andererseits die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos. Die Risikoeinstufung erfolgt dabei standardmäßig anhand der folgenden Beschreibungen:

Die WESTGRUND verwendet bei der Bewertung der Risiken eine 6er Skala. Der sogenannten Tendenz zur Mitte bzw. dem „Error of central tendency“, einem bekannten Phänomen der empirischen Sozialforschung, wurde daher durch Verwendung einer geraden Anzahl von Skalenwerten im konzernweiten Risikomanagementsystem begegnet. Die Risikoverantwortlichen sind insoweit bei Ihrer Risikobewertung gezwungen, sich abweichend von der Mitte zu positionieren. Die Ausweitung der Skala ermöglicht zudem eine differenzierte Abbildung der Risiken im Risikomanagement System. Im Rahmen eines Re-Assessments wurden auch die Standardbeschreibungen der Risikoklassen und die Eintrittswahrscheinlichkeiten angepasst. Gleichwohl sind auch für bestimmte Risiken andere, treffendere Risikobeschreibungen angewendet worden.

### Risikoeinstufung

Die Risikoeinstufung erfolgt nach folgenden Klassen:

Klasse	Wert	Beschreibung
Gering	1	Risikoeintritt hätte Schaden / Mehrkosten i.H.v. bis zu ca. EUR 0,1 Mio. zur Folge
Mittel	2	Risikoeintritt hätte Schaden / Mehrkosten i.H.v. bis zu ca. EUR 0,5 Mio. zur Folge
Wesentlich	3	Risikoeintritt hätte Schaden / Mehrkosten i.H.v. bis zu ca. EUR 1,5 Mio. zur Folge
Einschneidend	4	Risikoeintritt hätte Schaden / Mehrkosten i.H.v. bis zu ca. EUR 7,5 Mio. zur Folge
Gravierend	5	Risikoeintritt hätte Schaden / Mehrkosten i.H.v. bis zu ca. EUR 50,0 Mio. zur Folge
Unternehmens- /Portfoliogegefährdend	6	Risikoeintritt hätte Schaden / Mehrkosten i.H.v. mehr als EUR 50,0 Mio. zur Folge

### Eintrittswahrscheinlichkeit

Die Eintrittswahrscheinlichkeit erfolgt nach folgenden Klassen innerhalb eines Zeitraumes von ein bis zu drei Jahren:

Klasse	Wert	Beschreibung
Unwahrscheinlich	1	Bis 15,0 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Fernliegend	2	15,01 bis 30,0 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Selten	3	30,01 bis 45,0 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Denkbar	4	45,01 bis 60,0 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Möglich	5	60,01 bis 75,0 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Wahrscheinlich	6	Mehr als 75,0 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts

WESTGRUND und ADLER verwenden zur Risikomessung ein Scoring-Modell (Punktwertverfahren von 1 bis 6), das die Operationalisierung sowie die Bewertung und Gewichtung aller Einzelrisiken im WESTGRUND- und ADLER-Konzern ermöglicht. Die Scorings werden hierbei aus dem gewichteten Durchschnitt der in der obigen Tabelle als Wert angegebenen Ziffer abgeleitet. Für jedes Risiko wird die mögliche Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit vor den jeweiligen (Gegen-) Maßnahmen (Bruttomethode) ermittelt. Für bedeutende Risiken sind Schwellenwerte definiert, deren Erreichen automatisch bestimmte Maßnahmen auslöst, etwa eine Informationspflicht oder die unmittelbare Einleitung einer Maßnahme. Insofern haben WESTGRUND und ADLER zielgerichtete Mitigationsmaßnahmen zur Reduzierung oder Beseitigung von Risiken eingerichtet. Das Risikoklassifizierungssystem wurde im Geschäftsjahr 2019 an die teilweise veränderten Strukturen und Anforderungen angepasst. Die WESTGRUND ist vollumfänglich in das konzernweite Risikomanagement-System der ADLER eingebunden.

#### **Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem**

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem umfasst konzernweit alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit, Verlässlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften, um im Rahmen der externen Berichterstattung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Lage der WESTGRUND zu vermitteln. Dazu gehören organisatorische Regelungen, wie etwa das „Vier-Augen-Prinzip“, genauso wie die routinemäßigen maschinellen IT-Prozesskontrollen. Schriftlich formulierte Verfahrensanweisungen geben zudem vor, wie entsprechende Vorschriften im ADLER-Konzern anzuwenden sind. Diese Anweisungen gelten unmittelbar auch für die WESTGRUND.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung ist die gezielte Trennung von Verwaltungs-, Ausführungs-, Abrechnungs- und Genehmigungsfunktionen, die WESTGRUND durch entsprechende Zuordnung von Verantwortung gewährleistet. Für eine zutreffende und marktgerechte Bewertung der Vermögenswerte versichert sich WESTGRUND der Expertise von externen Gutachtern, die auf die Bewertungen von Immobilien spezialisiert sind. Andere Regelungs- und Kontrollaktivitäten haben das Ziel, verlässliche und nachvollziehbare Informationen aus den Buchungsunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die organisatorischen Maßnahmen sind insgesamt darauf ausgerichtet, unternehmens- oder konzernweite Veränderungen in der Geschäftstätigkeit zeitnah und sachgerecht in der Rechnungslegung zu erfassen. Das interne Kontrollsystem gewährleistet dabei auch die Abbildung von Veränderungen im wirtschaftlichen oder rechtlichen Umfeld der WESTGRUND und des WESTGRUND-Konzerns und stellt die Anwendung neuer oder geänderter gesetzlicher Vorschriften zur Rechnungslegung sicher.

Buchhalterische Vorgänge werden mit marktüblichen Buchhaltungssystemen erfasst. Die Nebenbuchhaltungen für die Immobilien erfolgen überwiegend zentral, zum Teil aber auch dezentral in zertifizierten Hausverwalter-Software-Systemen. Der Konzernabschluss der ADLER AG wird zentral mit einem führenden handelsüblichen EDV-System erstellt.

Zur Aufstellung des Konzernabschlusses des WESTGRUND-Konzerns ergänzen die Tochter- bzw. Enkelgesellschaften ihre Einzelabschlüsse durch die dafür nötigen Berichtspakete. Alle Zahlen und Daten werden vom Controlling oder Rechnungswesen der WESTGRUND überprüft und ausgewertet. Der Konzernabschluss der WESTGRUND wird zudem durch Unterstützung eines externen Wirtschaftsprüfers erstellt. Nach Erhalt monatlicher Summen- und Saldenlisten erstellt dieser den Konzernabschluss.

### **Interne Revision**

Der WESTGRUND-Konzern hat im Geschäftsjahr 2019 die interne Revision der ADLER-Gruppe anlassbezogen und anlassunabhängig genutzt, um die Kontrollen zu intensivieren und Verbesserungspotentiale zu erkennen. Die Überprüfungen der internen Revision umfassen partiell auch Compliance-Prüfungen, um auch die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagement- und des Compliance Management-Systems innerhalb der WESTGRUND zu überprüfen.

Die Durchführung der internen Revision erfolgte mit Unterstützung der Abteilung Governance-Risk-Compliance der ADLER und mit Unterstützung einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Das Ziel der internen Revision ist hierbei neben der Aufdeckung und Beseitigung von etwaigen Verstößen auch das Aufzeigen von Verbesserungsmöglichkeiten und die Anpassung von Prozessen durch konkrete Handlungsempfehlungen. Die interne Revision wurde im Geschäftsjahr 2019 neben den anlassbezogenen- und anlassunabhängigen Prüfungen auch unterstützend bei der Weiterentwicklung und Verbesserung von Prozessen und neuer Systeme (z.B. Prozessmanagement Signavio, DSGVO-Compliance und Treasury Management) eingesetzt, um projektbegleitend, einem präventiven Ansatz zu verfolgen.

### **Darstellung der bedeutendsten Einzelrisiken**

Der WESTGRUND-Konzern sieht sich einer Vielzahl von unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder in Summe nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns insgesamt auswirken können. Nachfolgend sind alle aus Sicht der WESTGRUND wesentlichen oder einschneidenden Risiken dargestellt. Bei der Bestimmung ihrer Bedeutung sind im Wesentlichen die möglichen Auswirkungen auf die WESTGRUND dargestellt.

Die bedeutendsten Einzelrisiken im WESTGRUND Konzern stellen sich danach wie folgt dar:

Lfd. Nr.	Risiken	Risikokategorien	Risikoeinstufung
1.	Verschlechterung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns	Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko	Einschneidende Bedeutung
2.	Bewertungsrisiko	Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko	Einschneidende Bedeutung
3.	Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen (Covenants)	Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko	Einschneidende Bedeutung
4.	Refinanzierungsrisiko	Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko	Wesentliche Bedeutung
5.	Negative Zinsänderung	Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko	Wesentliche Bedeutung
6.	Verminderung der Marktmiete	Risiko der Bestandsverwaltung Wertentwicklungsrisiko	Wesentliche Bedeutung
7.	Erhöhung des Leerstands	Risiko der Bestandsverwaltung Cashflow-Risiko	Wesentliche Bedeutung
8.	Rentabilitätsrisiko	Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko	Wesentliche Bedeutung
9.	Reputationsrisiko – Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens	Finanzwirtschaftliches Risiko /Finanzierungsrisiko	Wesentliche Bedeutung
10.	Negative Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	Branchenrisiken	Wesentliche Bedeutung

Die Risiken des WESTGRUND-Konzerns umfassen neben allgemeinen Risiken, die für alle Unternehmen gelten, insbesondere die immobilien-spezifischen Risiken aus dem Ankauf, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilienbeständen sowie die damit im Zusammenhang stehenden real- und finanzwirtschaftlichen Risiken. Die Risiken des ADLER-Konzerns gelten somit – partiell – auch für den WESTGRUND-Konzern. Dies betrifft auch die geplante Übernahme des ADLER-Konzerns durch die ADO Properties S.A. und die sich hieraus ergebenden Risiken, die sich mittelbar auch auf den WESTGRUND-Konzern auswirken können.

Daher wurde im Folgenden auf die relevanten Einzelrisiken und die sich aus der Übernahme ergebenden Risiken auf Ebene ADLER eingegangen. Wenn nachfolgend vom ADLER-Konzern gesprochen wird, so wirken sich diese Risiken auf den Teilkonzern WESTGRUND entsprechend ihrer Größe aus.

#### (1) Verschlechterung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns

Der ADLER-Konzern hat in den vergangenen Jahren eine sukzessive Verstärkung seiner Aktivitäten am Kapitalmarkt vorgenommen und hierfür durch die internationale, externe Ratingagentur

Standard & Poor's (S&P) ein externes Rating durchführen lassen. In Folge der zukünftigen, weiteren Intensivierungen ihrer Bemühungen am Kapitalmarkt und dem Ziel des Erhalts eines Investment-Grade Ratings (BBB-Rating), sieht der ADLER-Konzern ein bedeutendes Risiko darin, dass sich dieses externe Unternehmensrating verschlechtern könnte. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts einer gegenwärtigen Verschlechterung des Unternehmensratings sehen ADLER und WESTGRUND trotz der Tragweite bei Eintritt als „fernliegend“ an. Diese Einschätzung basiert auf der Betrachtung zum Bilanzstichtag und berücksichtigt noch nicht etwaige Auswirkungen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Übernahme des ADLER-Konzerns durch die ADO Properties S.A., Luxembourg, und dem Business Combination Agreement zwischen der ADO Properties S.A., ADLER und der Consus Real Estate AG, Berlin. Im September 2018 wurde das aktuelle BB Rating zuletzt bestätigt, der Ausblick von „positive“ auf „stable“ geändert. Eine neue Bewertung vor dem Hintergrund der strategischen Neuausrichtung der ADO/ADLER-Gruppe bleibt abzuwarten.

Wenngleich zum heutigen Zeitpunkt keine der Fremdfinanzierungen der ADLER, seien es Bankdarlehen, Anleihen oder Wandelschuldverschreibungen, an ein bestimmtes Rating gebunden ist, so ist ein Investment-Grade-Rating für institutionelle Anleger oftmals eine Grundvoraussetzung eines Investments. Der Erhalt und das Halten eines Investment-Grade -Ratings ist daher für ADLER und somit auch für die WESTGRUND bedeutend für die weitere Refinanzierung am Kapitalmarkt.

Verschlechtert sich ein einmal erhaltenes Rating, hat dies Auswirkungen auf den Finanzierungszins und die Reputation am Kapitalmarkt. Zudem besteht die Möglichkeit, dass, wenn Fremdfinanzierungen an ein bestimmtes Rating gebunden werden, diese - je nach vertraglicher Ausgestaltung der Finanzierung - erhaltenen Gelder zurückgezahlt werden müssen, falls sich das Rating unterhalb eines bestimmten Grades verschlechtert.

ADLER und WESTGRUND begegnen diesem Risiko durch eine konsequente Risikostrategie und durch Risikomaßnahmen in Form einer konzernweiten Risikosteuerung zur Verbesserung der finanziellen Kennzahlen.

### **Bewertungsrisiko**

Die Bewertung von Immobilien ist ein zentrales Thema bei Immobilienaktiengesellschaften. Die Bewertung wird im Wesentlichen durch die Parameter Diskontierungs-/ Kapitalisierungszins, Marktmiete und Leerstand beeinflusst. Insofern besteht das Bewertungsrisiko als ein finanzwirtschaftliches Risiko darin, dass Immobilienbestände im Wert anzupassen sind, wenn sich die vorgenannten drei Parameter ungünstig entwickeln. Darüber hinaus besteht das immanente Risiko, dass sich die gutachterlich ermittelten Werte ggfs. nicht am Markt realisieren lassen.

Auch der WESTGRUND-Konzern reagiert auf das Bewertungsrisiko einerseits durch die Beauftragung von renommierten Bewertungsinstituten und durch eine marktadäquate Bestimmung der Bewertungsparameter. Die Bewertungsmaßstäbe der WESTGRUND sind hierbei die gleichen wie die des Mutterkonzerns ADLER. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird derzeit als „fernliegend“ durch den Risikoverantwortlichen eingeschätzt.

Am 22. Oktober 2019 hat der Berliner Senat trotz rechtlicher Bedenken den sogenannten „Mietendeckel“ beschlossen. Mieten werden danach für fünf Jahre auf dem Niveau von 2019 „eingefroren“ und ab dem Jahr 2022 gibt es einen 1,3-%igen Inflationsausgleich.

Modernisierungsumlagen, ohne Genehmigung, können nur noch in Höhe von EUR 1,00 je m<sup>2</sup> an die Mieter weiterberechnet werden. WESTGRUND ist zum 31. Dezember 2019 in Berlin mit rd. 1.500 Mieteinheiten, das entspricht rd. 8,8 % des Gesamtportfolios, vertreten. Die Auswirkungen auf WESTGRUND sind insofern nicht als wesentlich zu bezeichnen.

## **(2) Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen (Covenants)**

Bei einem Verstoß von Gesellschaften des WESTGRUND-Konzerns gegen Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) könnten die Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder Verstöße gegen vertragliche Bedingungen festgestellt werden. Die Einhaltung der „Financial Covenants“ wird daher laufend durch die Abteilung Finanzierungen des ADLER-Konzerns auch für WESTGRUND überwacht und gesteuert. Zusätzlich wird die Einhaltung im Rahmen des Risikomanagement-Systems turnusmäßig oder auch anlassbezogen überwacht und den Gläubigern im Rahmen der Routine des Banken-Reportings angezeigt.

Die Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen beinhaltet auch die sogenannten Change-of-Control-Klauseln in Bankfinanzierungen und in Anleihefinanzierungen, die vor dem Hintergrund der beabsichtigten Übernahme des ADLER-Konzerns (inkl. der WESTGRUND) durch die ADO Properties S.A. zum Tragen kommen könnten. Laut Mitteilung der ADLER vom 21. Februar 2020 haben jedoch Anleihegläubiger für rd. EUR 2,7 Milliarden Verzichtserklärungen unterzeichnet und auf die Ausübung von Change-of-Control-Klauseln verzichtet. Auch für einen Großteil der Bankfinanzierungen sind schon entsprechende Erklärungen eingeholt worden. Es wurden sämtliche Finanzierungspartner befragt, unabhängig davon, ob Change-of-Control-Klauseln vorgesehen sind oder nicht.

Trotz der als „einschneidend“ beurteilten Bedeutung des Risikos der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen, wird deren Eintrittswahrscheinlichkeit zum Bilanzstichtag als „fernliegend“ beurteilt.

## **(3) Refinanzierungsrisiko**

Als Immobilienaktiengesellschaft mit einem relevanten Anteil an Fremdfinanzierung ist der WESTGRUND-Konzern zwangsläufig dem Risiko ausgesetzt, bei Finanzierungsvorhaben den Fremdmittelbedarf nicht decken zu können. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken ist gegenwärtig allerdings nicht erkennbar. Um das (Re-) Finanzierungsrisiko in jedem Fall gering zu halten, arbeitet die WESTGRUND im ADLER-Verbund konzernweit mit zahlreichen Kreditinstituten, institutionellen Anlegern am Kapitalmarkt und privaten Investoren zusammen. Im Konzern besteht deshalb auch keine Abhängigkeit von einem einzigen Gläubiger.

Bei wieder moderat steigenden Zinsen oder der Verschlechterung des ADLER-Unternehmensratings ist zu erwarten, dass Anschlussfinanzierungen teurer werden könnten. Im WESTGRUND-Konzern wird das Risiko zum Bilanzstichtag durchschnittlich als „wesentliche“ mit einer durchschnittlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von „fernliegend“ bewertet.

## **(4) Negative Zinsänderung**

Der WESTGRUND-Konzern verschuldet sich ausschließlich in seiner funktionalen Währung und unterliegt daher Zinsänderungsrisiken ausschließlich in Euro.



Zinsänderungen wirken sich mit einem gewissen Zeitverzug auch auf den Marktwert vorhandener Vermögenswerte wie etwa der Investment Properties aus. Dieses nicht zahlungswirksame Zinsrisiko, d. h. die mögliche Veränderung des beizulegenden Zeitwertes, besteht grundsätzlich auch bei allen festverzinslichen mittel- und langfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Die Auswirkungen steigender Zinsen auf den IFRS-Wert der Investment-Properties allein betrachtet, sind bei der Größenordnung des Immobilienvermögens der WESTGRUND-Gruppe sehr groß. Erhöht sich beispielsweise der Diskontierungszins um 0,25 Prozentpunkte, so kann sich dieses in der Größenordnung von rund zwei Prozent negativ auf den Wert der Investment Properties auswirken. WESTGRUND sieht die negative Zinsänderung allein betrachtet als Risiko mit wesentlicher Bedeutung an. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Erhöhung der Zinsen werden als „fernliegend“ angesehen.

#### **(5) Verminderung der Marktmiete**

Das Risiko der Verschlechterung der Marktmiete kann sich auf die Werthaltigkeit der Investment Properties auswirken. Aus diesem Grunde sieht die WESTGRUND das Risiko für sich genommen als wesentlich an. Im Rahmen der Bewertung der Investment Properties wird eine erzielbare Miete zugrunde gelegt. Wenn diese erzielbare Miete als rückläufig angesehen wird, werden sich die Immobilienwerte, diese Entwicklung allein betrachtet, absenken.

Die immobilienwirtschaftlichen Prognosen und die anhaltende Wohnungsknappheit lassen das wesentliche Risiko der Verminderung der Marktmiete gegenwärtig als „fernliegend“ erscheinen.

#### **(6) Erhöhung des Leerstands**

Ein weiteres Risiko mit wesentlicher Bedeutung und möglichen Auswirkungen auf den Wert des Immobilienbestands und auf die Ertragskraft der WESTGRUND-Gruppe, ist – für sich genommen - die Erhöhung des Leerstands. WESTGRUND sieht dieses singulär betrachtete Risiko grundsätzlich als wesentlich an. Da in Teilportfolien überdurchschnittliche Leerstände zu verzeichnen sind, waren Gegenmaßnahmen erforderlich, um diese Leerstand abzubauen. WESTGRUND verfolgt gezielt die Investitionen in den Bestand, um bisher nicht vermietete Einheiten wieder an den Markt zu bringen. Auch die Veräußerung der Non-Core Mieteinheiten führte bereits im Vorjahr zu einer Verbesserung der operativen Kennzahlen, weil es sich um Einheiten mit unterdurchschnittlicher Performance handelte.

WESTGRUND beugt dem Leerstandsrisiko zum einen durch Einbeziehung in die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und -programme des ADLER-Konzerns, zum anderen durch ein weiteres Leerstandsabbau- und Modernisierungsprogramm vor. Die Risikoeinstufung erfolgte ebenso wie die Eintrittswahrscheinlichkeit in einer Bandbreite und abhängig vom Portfolio und dessen Lage. Insgesamt bewertet WESTGRUND das als wesentlich bezeichnete Leerstandsrisiko mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „fernliegend“.

#### **(7) Rentabilitätsrisiko**

Ein Unternehmen kann zwar profitabel sein, jedoch keine ausreichende Rentabilität aufweisen. Das Risiko fehlender Rentabilität wird als ein bedeutendes Risiko angesehen. WESTGRUND begegnet dem Risiko mit der Entscheidung auf der Grundlage von festgesetzten Renditen vor etwaigen Investitionsentscheidungen. Im Nachgang erfolgter Investitionen (Ankauf, Investments) erfolgt eine

Nachbetrachtung/Nachkalkulation, um dem Rentabilitätsrisiko weiter zu begegnen. Nach Übernahme eines Portfolios wird dieses im Rahmen des Portfoliomanagements weitergehend dahingehend untersucht, welche Einheiten ggf. veräußert oder welche Bestände weiterentwickelt werden können, um eine höhere Rentabilität zu erreichen. Die Gesellschaft betrachtet das wesentliche Risiko mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit: als „fernliegend“.

#### **(8) Reputationsrisiko – Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens**

Ein wesentliches Risiko ist die Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens des WESTGRUND Konzerns (Reputationsrisiko). Am Kapital- und Immobilienmarkt hat sich WESTGRUND mittlerweile ein gutes Ansehen geschaffen. Zur weiteren Aufrechterhaltung und Vermeidung von Reputationsverlusten ist WESTGRUND stets darauf bedacht, eine offene Informationspolitik mit ihren Mietern, Geschäfts- und Finanzpartnern sowie mit Ihren Aktionären zu pflegen. Diese Kommunikation wird auf unterschiedlichen Wegen vorgenommen, um der jeweiligen Situation gerecht zu werden. Wenngleich die WESTGRUND momentan keine wesentlichen Aktivitäten am Kapitalmarkt vornimmt, betrifft dieses Risiko der ADLER-Gruppe mittelbar auch die WESTGRUND als Tochterunternehmen des ADLER Konzerns. Gegenwärtig sieht WESTGRUND das Risiko als wesentlich, aber beherrschbar an. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird mit „fernliegend“ angegeben.

#### **(9) Negative Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen**

Der wirtschaftliche Erfolg des ADLER-Konzerns und des WESTGRUND-Konzerns ist zu einem wesentlichen Teil von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig, der wiederum von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst wird. Zwar sind die Auswirkungen des Coronavirus auf die Gesamtwirtschaft in Deutschland zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses kaum absehbar und könnten durchaus beträchtlich sein. Unmittelbare und vor allem wesentliche Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt sind hieraus allerdings noch nicht zu erwarten. Als Hauptindikator für die Knappheit von Mietraum gilt vielmehr der Preis, der für dessen zeitweise Überlassung gezahlt wird. Solange die Mieten steigen, wie das in Deutschland gegenwärtig immer noch zu beobachten ist, hält sich daher das Risiko, aufgrund einer Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt Mieter zu verlieren und dadurch einen höheren Leerstand in Kauf nehmen zu müssen, in Grenzen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird daher mit „fernliegend“ angegeben.

Bei regulatorischen Maßnahmen durch die Politik auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft (z.B. Mietpreisbremse, Mietendeckel in Berlin, Verschärfung der Vorschriften zur Grunderwerbsteuer und Erhöhung der Grundsteuer) sind mögliche Veränderungen kurzfristig zu untersuchen und ggf. Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Dass WESTGRUND konzernweit über ein regional breit gestreutes Portfolio verfügt, ist auch als Maßnahme der Risikostreuung zu verstehen. Der WESTGRUND-Konzern ist dabei mit ihren Portfolios in elf Bundesländern vertreten. Hierbei gibt es eine Konzentration auf die Bundesländer Niedersachsen, Brandenburg und Sachsen, die anderen Bundesländer machen jeweils weniger als zehn Prozent am Gesamtbestand der WESTGRUND aus. Zudem wird das Gesamtkonzern-Portfolio ständig optimiert. Der Ausweis von sogenannten Non-Core-Beständen, die zur Veräußerung vorgesehen sind, dient dazu, unwirtschaftliche Immobilien zu identifizieren, zu veräußern und so dem Marktrisiko zu begegnen.

## **Weitere Risiken**

Neben den zuvor genannten bedeutenden und wesentlichen Risiken hat die WESTGRUND die üblichen finanzwirtschaftlichen, immobilienwirtschaftlichen und leistungswirtschaftlichen Risiken. Diese Risiken betreffen insbesondere Marktpreisrisiko von Beteiligungen, Mietausfall-Risiko, Liquiditätsrisiko, Investitionsrisiko, objekt- und projektspezifischen Risiken.

Im Bereich der Informationstechnik (IT) und bei der Verarbeitung von elektronischen Daten (EDV) hat sich WESTGRUND durch die Weiterentwicklung der IT in der ADLER-Gruppe verbessert. Störungen, Ausfälle und Manipulation der IT-Systeme sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe von WESTGRUND erheblich beeinträchtigen. Um diesem Risiko zu begegnen, benutzt WESTGRUND ausschließlich am Markt etablierte Software, die einen hohen Sicherheitsstandard bietet. Im Geschäftsjahr 2019 hat die WESTGRUND als Teil des ADLER-Konzerns diese Vorkehrungen weiter intensiviert. Den seit dem 25. Mai 2016 gestiegenen Anforderungen an die Datensicherheit durch die EU-Datenschutzgrundverordnung, die ab 25. Mai 2018 fehlende Sicherungen beim Datenschutz unter Strafe stellt, wird mit entsprechenden Maßnahmen, technisch-organisatorischen Regelungen und Vereinbarungen (Datenschutzbeauftragte) begegnet. Zudem sorgen spezialisierte, externe IT-Dienstleister im Rahmen von Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträgen für ein möglichst reibungsloses Funktionieren aller elektronischen Anwendungen.

Wie jedes andere Unternehmen ist auch der WESTGRUND-Konzern Risiken ausgesetzt, die in der eigenen Organisation angelegt sind (Management- und Organisationsrisiken). WESTGRUND verfügt über eine schlanke Führungs- und Organisationsstruktur. Dem Vorteil der geringen Personalkostenbelastung steht dabei das Risiko des Ausfalls von Personen in Schlüsselfunktionen gegenüber. Durch entsprechende Vertretungsregeln und den Austausch sowie die Dokumentation aller für die laufenden Geschäftsvorfälle wichtigen Informationen wird dieses Risiko reduziert.

Ein weiteres Risiko sind die sogenannten Compliance-Risiken. Jedes Handeln im Unternehmen muss sich an den von außen vorgegebenen gesetzlichen oder regulatorischen Rahmenbedingungen orientieren und gleichzeitig selbst gesetzte interne Richtlinien respektieren. Aus dieser allgemeinen Anforderung ergeben sich die unterschiedlichsten Compliance-Risiken zum Beispiel in den Bereichen Dienstleistungen durch Dritte in der Bestandsverwaltung, Investment, Desinvestment, Datenschutz und -sicherheit, IT, Insiderhandel, Arbeitsrecht, Geldwäsche oder bei allgemeinen betrieblichen Risiken. WESTGRUND beugt diesen Risiken durch die Einbeziehung in die ADLER Compliance-Richtlinie und durch entsprechende Schulungen der Mitarbeiter, die auf die spezifischen, mit den jeweiligen Tätigkeiten verbundenen Compliance-Risiken eingehen, vor. Zudem gilt der für die ADLER-Gruppe erlassene Code-of-Conduct auch für die WESTGRUND, zu dessen Einhaltung WESTGRUND sich verpflichtet fühlt. Im Bereich der steuerlichen Risiken, beispielsweise durch Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen, kommen Regelungen für interne Abteilungen des Rechnungswesens und für externe Dienstleister zur „tax-compliance“ zur Anwendung.

Nach dem Großbrand in einem Hochhaus des Londoner Stadtteils Nord-Kensington Mitte Juni 2017 ist das Thema Brandschutz auch in Deutschland in die öffentliche Diskussion geraten. Als professioneller Vermieter stellt WESTGRUND routinemäßig sicher, dass die entsprechenden

Vorschriften zum Brandschutz in allen Objekten des Konzerns eingehalten werden. Die erhöhte Sensibilität für diese Thematik hat an einigen Standorten Maßnahmen zur weiteren Verbesserung des Brandschutzes ausgelöst. Die weitere technische Bestandsaufnahme insbesondere von Hochhäusern, aber auch Immobilien, die nicht als Hochhaus klassifiziert sind, dauert weiterhin an.

Den geringen Personalrisiken des WESTGRUND-Konzerns, begegnet der Konzern durch ein festgelegtes Auswahlverfahren und durch Maßnahmen bei Einstellung der Mitarbeiter (Begrüßungsmappe und Belehrungen). Nahezu alle Mitarbeiter sind in ADLER-Gesellschaften angestellt.

Rechtliche Risiken entstehen mit jeder privatwirtschaftlichen Vereinbarung wie etwa der Vermietung, dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, aber auch bei Finanzierungsvereinbarungen mit Kreditinstituten, bei etwaigen Aktivitäten auf dem Kapitalmarkt oder im Gesellschaftsrecht. Rechtliche Risiken entstehen zudem dadurch, dass die unterschiedlichsten Vorgaben, Gesetze und Auflagen in Bezug auf Immobilienbesitz und Immobilienbewirtschaftung eingehalten werden müssen. Zur Bewältigung der rechtlichen Angelegenheiten und zur Vermeidung rechtlicher Risiken bedient sich der WESTGRUND-Konzern den Fachleuten der ADLER-Gruppe und im Einzelfall externen Know-hows. Wenn Risiken aus Rechtsstreitigkeiten erkennbar sind, werden sie in den Rechenwerken in angemessenem Umfang durch Bildung entsprechender Rückstellungen berücksichtigt.

Um Risikokonzentrationen zu vermeiden, ist das Immobilienportfolio des WESTGRUND-Konzerns regional breit gestreut. Da es aber Schwerpunkte in einzelnen Bundesländern gibt, hängt der wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens zu einem guten Teil von der Entwicklung des Immobilienmarktes in diesen Bundesländern (vor allem in Niedersachsen, Brandenburg und Sachsen) ab.

Das Geschäft des WESTGRUND-Konzerns kann von unterschiedlichen externen, teilweise auch nicht vorhersehbaren Faktoren beeinflusst werden, auf die das Unternehmen selbst nicht einwirken kann, etwa mögliche Terrorakte oder Naturkatastrophen. Aber auch politische Entscheidungen etwa im Rahmen der Geldpolitik, der Steuerpolitik, des Mietrechts oder der Förderung des Wohnungsbaus können die Gewinnaussichten in der Vermietung von und im Handel mit Immobilien tangieren – im positiven wie im negativen Sinne.

### **Gesamtbild der Risikolage des WESTGRUND-Konzerns**

Die weiter oben aufgeführten zehn bedeutenden Risiken sowie die ergänzenden weiteren Risiken haben stichtagsbezogen nach Auffassung der WESTGRUND und der Konzernleitung weder im Einzelnen noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter. Dies liegt zum einen an der fast durchweg geringen Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Einzelrisiken. Zum anderen ist die WESTGRUND überzeugt, die sich aus diesen Risiken ergebenden Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu beherrschen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Das künftige Risikobild der WESTGRUND wird entscheidend auch von der Übernahme und den dadurch noch im Einzelnen zu analysierenden Risiken durch die ADO Properties S.A. geprägt werden.

## **Chancenbericht**

Im Rahmen der Chancenpolitik des ADLER Konzerns bewerten die Verantwortlichen regelmäßig die unternehmerischen Chancen des Gesamtkonzerns. Der WESTGRUND-Konzern ist ein Teil dieser Gesamtbewertung. Dabei erfolgt die Bewertung der unternehmerischen Chancen im Rahmen des ADLER-konzernweiten Risikomanagementsystems durch die einzelnen Risikoverantwortlichen. Nachfolgend werden die wesentlichen Chancen beschrieben, die eng mit den Risiken in Verbindung stehen. Die Chancen divergieren hierbei nur insoweit von denen des ADLER-Gesamtkonzerns, als Risiken und Chancen von dem Teilkonzern BCP, der Anleihefinanzierungen sowie aus der Beteiligung von ADLER an der ADO Properties S.A., die vor allem ADLER selbst betreffen, sich auf die WESTGRUND nur mittelbar auswirken.

### **Darstellung der bedeutendsten Chancen**

Nachfolgend werden die wesentlichsten Chancen nachfolgend beschrieben. Diese Bewertung spiegelt einen Anhaltspunkt für die gegenwärtige Bedeutung dieser Chancen für WESTGRUND wider.

#### **(1) Verbesserung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns**

ADLER wird nach der letztmaligen Bewertung durch Standard & Poors im September 2018 mit BB mit einem „stable outlook“ bewertet. Die weitere Verbesserung des Ratings und insbesondere der Erhalt eines sogenannten „Investment Grade“ Ratings birgt für ADLER, und somit auch für die WESTGRUND, Chancen im Hinblick auf die weitere (Re-) Finanzierung am Kapitalmarkt. So stellt ein Investment Grade Rating für institutionelle Anleger oftmals eine Grundvoraussetzung dar, ein mögliches Investment überhaupt in Betracht zu ziehen. Dieses Rating gilt es zu erhalten.

Die Niedrig- bzw. Negativzinspolitik der europäischen Zentralbank und der U.S. amerikanischen Federal Reserve hält dabei unverändert an.

Das externe Unternehmensrating wird vom Vorstand der WESTGRUND auch Ende des Geschäftsjahres 2019 wieder als sehr bedeutend angesehen.

#### **(2) Operative Chancen des integrierten Immobilienunternehmens**

Eine wesentliche Chance auf Verbesserung von Vermietungsstand und Mieterlösen sieht ADLER in den fortgesetzten Programmen zur Renovierung von leerstehenden Wohneinheiten und dem Abverkauf von Non-Core-Immobilien mit einem hohen Leerstand. Teilweise wurden im Rahmen des konzernweiten Modernisierungsprogramms auch Wohneinheiten des WESTGRUND-Konzerns saniert. Die Erfahrungen zeigen, dass die Wohnungen nach Renovierung wieder marktgängig sind und zu angemessenen Preisen vermietet werden können. Die Investitionsmittel, die für die Modernisierungen im Geschäftsjahr 2019 ausgegeben worden sind, sollten sich mittelfristig bezahlt machen. Darüber hinaus sparen ADLER und WESTGRUND bei Vermietung der bisher leerstehenden Wohnungen die vorhandenen Leerstandskosten.

ADLER und somit WESTGRUND haben mit der ADLER Energie Service GmbH die Wertschöpfungskette über die reine Vermietung von Wohnungen hinaus erweitert. Gegenstand dieser Konzerngesellschaft ist, Energieeinkauf und -versorgung für die Wohnungsbestände des Konzerns und somit auch der Immobilien der WESTGRUND in die eigenen Hände zu nehmen und damit einen Teil der Wertschöpfung aus der Energieversorgung für den Konzern zu sichern, dieses

zeigt erste wirtschaftliche Erfolge. Die Beteiligung des Mutterkonzerns an der ADLER Assekuranzmakler GmbH & Co. KG schafft ergänzend optimierte Versicherungsleistungen auch für die Mieter der Wohnungsbestände der WESTGRUND.

Fast alle Wohnungsbestände des Mutter- und Teilkonzerns WESTGRUND werden seit Anfang 2018 in Regie von Gesellschaften des Mutterkonzerns, der ADLER Wohnen Service GmbH, der ADLER Gebäude Service GmbH und der ADLER Energie Service GmbH verwaltet. Die ADLER Wohnen Service GmbH hat im Geschäftsjahr 2019 weiter an der Optimierung seiner Aufbau- und Ablauforganisation gearbeitet und Prozesse verbessert. Die teilweise nicht zufriedenstellenden Arbeiten der Vorverwaltungen konnten größtenteils beseitigt werden. Die Herausforderung, ausreichend qualifiziertes Personal zu gewinnen, bleibt allerdings bestehen.

### **(3) Refinanzierungschance**

Das gegenwärtige Zinsniveau, das gute Rating des Mutterkonzerns und etwaige auslaufende Zinsbindungen verschaffen dem WESTGRUND-Konzern gegenwärtig Chancen der weiteren guten Refinanzierung - über den ADLER-Mutterkonzern - auf dem Kapitalmarkt und bei den Geschäftsbanken. So konnten die durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten ausgedrückt im durchschnittlichen Refinanzierungszinssatz der Konzernmutter im Geschäftsjahr 2019 weiter gesenkt werden.

### **(4) Positive Zinsänderung**

Die Möglichkeit der Nutzung von niedrigeren Zinssätzen offeriert der WESTGRUND auch finanzielle Chancen. Die sinkenden Zinssätze, die in den vergangenen Jahren zu beobachten waren, führen bei der Immobilienbewertung zu sinkenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen. Dieses wiederum führt zu höheren IFRS-Werten (Fair Value). Sensitivitätsbetrachtungen bei der Verminderung des Diskontierungszinssatzes um 0,25 Prozentpunkte führen bei WESTGRUND zu einem Anstieg der IFRS-Werte um rund zwei Prozent. In diesem Zusammenhang sind jedoch auch die Parameter der Marktmiete und des Leerstands zu betrachten, die diese Entwicklung noch verstärken könnten oder gegenläufig wirken. Diese Chance wird grundsätzlich als wesentlich und bedeutend bewertet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines (weiter) sinkenden Zinssatzes wird vor dem Hintergrund des bereits erreichten Zinsniveaus allerdings als sehr gering betrachtet.

### **(5) Erhöhung der Marktmiete**

Steigende Marktpreise sind nach wie vor allorts zu beobachten. Auch die WESTGRUND kann abermals eine leichte Steigerung ihrer durchschnittlichen Vermietungspreise im Geschäftsjahr 2019 verzeichnen. Insofern besteht nach Auffassung der WESTGRUND auch in Zukunft die Chance, jedoch moderater als in der Vergangenheit (z.B. bedingt durch die Mietpreisbremse und den Mietendeckel in Berlin), dass sich die weiter steigenden Marktmieten positiv auf die IFRS-Werte der Investment Properties auswirken können. Die nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnraum bei knappem Angebot infolge geringer Baugenehmigungen und Vollausslastung der Baufirmen führt generell zu steigenden Marktmieten und somit zu höheren Fair Values der Immobilien. Gegenläufige Tendenzen wie die rechtlichen Rahmenbedingungen (Mietpreisbegrenzungen) und wirtschaftliche negative Entwicklungen könnten diese Chancen teilweise eintrüben. Die Chance der Erhöhung der Marktmiete wird jedoch weiterhin als wesentlich angesehen, da mehr Faktoren für einen - leichten - Anstieg der Werte sprechen als dagegen.

## **(6) Verminderung des Leerstands**

Durch intensive Modernisierungsprogramme für bisher leerstehende Wohneinheiten, konnte ADLER konzernübergreifend – also auch in den Beständen der WESTGRUND - in den letzten Geschäftsjahren erhebliche Ertragsverbesserungen und die Reduzierung des Leerstands erzielen.

Im Rahmen von Investitionen in strukturell leerstehende Wohneinheiten im eigenen Immobilienbestand hat ADLER in der Vergangenheit weitere Vermietungserfolge erzielt. Hiervon waren partiell auch Wohneinheiten der WESTGRUND betroffen. Die finanziellen Chancen zeigten sich zum einen in der höheren Rentabilität des eigenen Immobilienbestands und zum anderen in ersparten Leerstandskosten als Folge der Vermietung. Darüber hinaus werden Wohnanlagen durch höhere Vermietungsquoten und durch Investitionen auch in den Stadtteil attraktiver und es sinkt die Fluktuation, was zu weiteren Einsparungen (Vermietungsprovisionen, Renovierungen nach Vermietung, zwischenzeitlicher Leerstand) führt. Die Veräußerung der Non-Core-Mieteinheiten führt ebenfalls zu einer Verbesserung der operativen Kennzahlen, weil es sich um Einheiten mit unterdurchschnittlicher Performance handelt.

## **(7) Digitalisierung im WESTGRUND-Konzern**

ADLER als Konzernmutter sieht in der Digitalisierung die Chance, Verwaltungsabläufe effizienter zu gestalten und dadurch den Verwaltungsaufwand dauerhaft zu senken.

Die konzernweite erfolgte Einführung der einheitlichen ERP-Verwaltungssoftware „WODIS-Sigma“ seit 2017 hat die Basis für die einheitliche Erfassung nahezu aller Mieter- und Objektdaten geschaffen. Sie garantiert ferner ein zeitnahes und umfassendes Reporting und Controlling aller Immobilienaktivitäten. Die Einführung eines „Real Estate Operation Centers“ und der sukzessive Ausbau der Tätigkeiten bietet den Mietern eine zentrale Kommunikationsplattform.

Der Gesamtkonzern hat zwei IT-Projekte im Geschäftsjahr 2019 umgesetzt. Für den Bereich Personalverwaltung wurde eine eigene Software eingeführt. Im Bereich des Finanz- und Rechnungswesens und Controlling ist ein professionelles Treasury Management System eingeführt worden. Diese Maßnahmen schaffen eine Basis für die weitere Digitalisierung. Für die WESTGRUND hat somit durch die Digitalisierung in diesem Bereich weiter Potentiale manuelle und fehleranfällige Arbeiten zu beseitigen. Die qualifizierten Mitarbeiter, die diese Bereiche bearbeiten und verantworten, können dadurch mit Aufgaben betraut werden, die nicht automatisiert werden können.

ADLER hat zudem in ein Projekt zur technischen Bestandsaufnahme des gesamten Objektbestands investiert. Die Daten wurden in eine vom Fraunhofer Institut entwickelte Software übertragen und ermöglichen künftig einen ganzheitlichen Überblick durch objektive Informationen. ADLER erhofft sich hiervon die Budgetverteilung zu optimieren und Schwachstellen oder bauliche Handlungsbedarfe zu identifizieren bevor sie auftreten. Die Chancen der Digitalisierung betreffen WESTGRUND daher ebenfalls.

## **(8) Chancen beim Immobilienankauf und -verkauf**

Die Chancen gegenwärtig noch günstige Immobilienankäufe zu tätigen schwinden zunehmend. Aus diesem Grunde sucht der ADLER-Konzern nach neuen Wegen der Immobilienbeschaffung, die ggfs. nach Übernahme in die ADO-Gruppe verwirklicht werden können. Die WESTGRUND hat als

Teilkonzern des ADLER-Konzerns aufgrund der Marktposition und Marktmacht große Chancen beim Immobilienankauf oder auch bei Verkauf von Non-Core-Immobilien Gewinnchancen zu generieren. Die Gewinnchancen im Verkauf sind insbesondere in Zeiten erheblicher Erhöhungen der Verkehrswerte und der Bereitschaft von Käufern für Immobilien höhere Preise auch bei geringen Renditechancen zu zahlen, weiter gestiegen.

#### **(9) Positive Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen**

Der ADLER-Konzern hat auch im Geschäftsjahr 2019 ihre finanzielle Stabilität weiter konsolidiert. Die Konsolidierung der Organisationsstruktur, die Schaffung verbesserter Prozesse und die Umsetzung hin zu einem integrierten Immobilienkonzern zeigen erste wirtschaftliche Erfolge. ADLER und somit auch die WESTGRUND sind somit in die Gruppe der bedeutenden deutschen börsennotierten Immobiliengesellschaften aufgerückt.

Von den wesentlichen Wettbewerbern unterscheidet sich ADLER durch die Ausrichtung auf ihre Immobilieninvestments überwiegend in B-Lagen und/oder in Randlagen von Ballungsräumen. Diese Ausrichtung trifft ebenfalls auf die WESTGRUND zu, wodurch sich die Portfolios der WESTGRUND gut in den ADLER Konzern einfügen konnten und Synergieeffekte erzielt wurden. Immobilienbestände in B-Lagen und Randlagen 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 weiterhin eine der bedeutenden Geschäftschancen für ADLER insgesamt und die WESTGRUND als Teil des ADLER Konzerns.

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen bleibt ungebrochen. Sie 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 und die anhaltende Neigung der Menschen, die Städte zu suchen und das Land zu meiden. Zwar ist auch ein Trend der Stadtfucht in Randlagen von Großstädten zu beobachten; dieser Trend wird jedoch durch Zuzug von Menschen aus dem Ausland – seien es Menschen aus dem europäischen Ausland, die in Deutschland nach Arbeit suchen, seien es Menschen, die aus Ländern außerhalb Europas nach Deutschland kommen, um hier Asyl zu beantragen, noch immer überlagert.

Der wachsenden Nachfrage im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnens, in dem ADLER und WESTGRUND aktiv sind, steht zudem kaum neues Angebot gegenüber. Zwar sind auch 2019 wieder Wohnungen gebaut und genehmigt worden, aber der Preis für neu errichtete Wohnungen liegt weit über dem von bereits bestehenden Wohnungen, dieses resultiert insbesondere auch aus gestiegenen Baukosten. Entsprechend hoch sind die Mietpreisunterschiede. Für preissensible Mieter ist das Wohnen in Wohnungen der Art, wie ADLER und WESTGRUND sie bieten können, daher meist die bessere Alternative.

#### **Gesamtbild der Chancenlage des WESTGRUND-Konzerns**

Die vorgenannten Chancen des WESTGRUND-Konzerns als Teil des ADLER-Konzerns stellen sich vor dem Hintergrund der gegenwärtigen immobilienpolitischen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine grundsätzlich positive Chancenlage dar. Diese Einschätzung zum



Bilanzstichtag berücksichtigt jedoch nicht alle möglichen negativen Einflüsse einer schwächeren wirtschaftlichen Entwicklung ab 2020 oder etwaige weitere Chancen aus dem Zusammenschluss mit der ADO Properties S.A.

Die weitere Verbesserung der finanziellen Kennzahlen, wie beispielsweise IFRS-Immobilienwerte infolge Preisanstiegs, „Loan-to-Value“, geringere durchschnittliche Fremdfinanzierungskosten (WACD) sind nur einige Parameter. Das gegenwärtige niedrige Zinsniveau ist einer der bestimmenden Faktoren für die positive Chancenlage.

Aber auch die erfolgte Neuausrichtung der ADLER-Gruppe hin zu einem integrierten Immobilienkonzern, in den die WESTGRUND-Gruppe integriert ist, die Konzentrierung auf den Kapitalmarkt und auch auf die Investition in B-Standorte offerieren die Chancen einer positiven weiteren Entwicklung des WESTGRUND-Konzerns als Teil der ADLER-Gruppe insgesamt.

Die wesentlichste positive und bedeutendste Chance für die WESTGRUND ergibt sich aus der vollständigen Integration in den ADLER-Konzern. Darüber hinaus stellen die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt, die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, die Angebotsknappheit (Ausweitung auf die 1b-Lagen der WESTGRUND) sowie die günstige (Re-) Finanzierungsmöglichkeiten weitere positive wirtschaftliche Entwicklungschancen dar.

### **Vergütungsbericht gemäß § 289a Abs. 2 HGB**

Die Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand wird vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Sachbezügen, während die erfolgsbezogene Komponente als Tantieme vergütet wird. Pensionszusagen ebenso wie die Ausgabe von Aktienoptionen an den Vorstand wurden nicht erteilt bzw. sind nicht erfolgt. Der 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 eines Dienstwagens 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. Dabei wird die Vorstandsvergütung des Alleinvorstands der WESTGRUND AG von der ADLER Real Estate AG anteilig weiterbelastet.

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

### **Berichterstattung nach § 289a Abs. 1 HGB**

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag 79.577.995 Euro (Vorjahr: 79.577.995 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. 96,88% des Aktienkapitals werden von der ADLER Real Estate AG gehalten, weil ADLER mit der Absicht eines Squeeze Outs der verbliebenen Minderheitsaktionäre gegenüber dem gemeldeten Stand vom 26. Mai 2015 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 war im Rahmen des auf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2014 bis zum 12. Juni 2019 zur Ausgabe von Aktienoptionen berechtigt. Aktienoptionen sind hieraus im Berichtsjahr allerdings nicht gewährt worden.

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

Für den Rückkauf eigener Aktien gelten die gesetzlichen Beschränkungen der §§ 71 ff. AktG. Die auslaufende Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien ist von der ordentlichen Hauptversammlung 2016 erneuert worden. 2019 wurden keine eigenen Aktien zurückgekauft.

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

#### **Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f HGB)**

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft

[\(https://www.westgrund.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/\)](https://www.westgrund.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/)

öffentlich zugänglich.

#### **Entsprechenserklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex**

Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig im Dezember 2019 vom Vorstand abgegeben. Sie wird den Aktionären im Internet unter der Adresse:

<https://www.westgrund.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/>

dauerhaft zugänglich gemacht.

#### **Schlusserklärung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 1 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 Geschäftsergebnisse und die Lage der WESTGRUND AG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt und die wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben werden.

Berlin, 16. März 2020

WESTGRUND Aktiengesellschaft

  
Maximilian Rienecker  
Vorstand

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WESTGRUND Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Lagebericht verwiesen wird.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den

europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

##### a) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2019 bilanziert die WESTGRUND Aktiengesellschaft Finanzanlagen in Höhe von TEUR 37.078 sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 210.808. Die Finanzanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bzw. dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Nominalwert bzw. dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die Angaben der Gesellschaft zur Beteiligungs- und Forderungsbewertung sind in den Kapiteln „B.3 Finanzanlagen“, „B.5 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“, „C.1 Anlagevermögen“ und „C.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ im Anhang sowie im Kapitel „Geschäftsverlauf“ zur „Ertragslage“ und „Vermögenslage“ des Lageberichts enthalten.

Zur Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen analysiert die WESTGRUND Aktiengesellschaft, ob der jeweilige Buchwert des Eigenkapitals zuzüglich der stillen Reserven im Immobilienvermögen der Tochtergesellschaft den Buchwert der einzelnen Finanzanlage sowie der Forderungen gegen diese Tochtergesellschaft deckt. Ergänzend wird überprüft, inwieweit der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens Anlass für außerplanmäßige Abschreibungen bereits auf Ebene der jeweiligen Tochtergesellschaft bietet, da es sich bei diesen nahezu ausnahmslos um immobilienhaltende Objektgesellschaften handelt. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei Discounted Cashflow Verfahren zur Anwendung, mittels derer künftig erwartete

Zahlungsmittelüberschüsse eines Immobilienobjekts, unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 abgezinst werden.

Das Risiko für den Abschluss besteht in einer nicht sachgerechten Bewertung der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen, insbesondere in einer Überbewertung. Aufgrund der notwendigen individuellen Beurteilung der Werthaltigkeit sowie der hohen Buchwerte einzelner Finanzanlagen bzw. Forderungen im Verbundbereich ist das Risiko wesentlicher Fehler aus unserer Sicht im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

#### b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Ausgehend von einer Beurteilung der Angemessenheit des Rechnungslegungsprozesses zur Beteiligungs- bzw. Forderungsbewertung, haben wir insbesondere das Bewertungsverfahren für die Immobilien im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten der Immobilienbestände sowie die Angemessenheit und Plausibilität der bewertungsrelevanten Parameter, wie z. B. Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten und Leerstandsquote, überprüft. Wir haben uns zudem von der Qualifikation und Unabhängigkeit der von der WESTGRUND Aktiengesellschaft beauftragten externen Gutachter überzeugt.

Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des Immobilienvermögens und damit mittelbar auch auf den Wertansatz der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben können, haben wir auch die von der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, vorgenommenen Sensitivitätsanalysen geprüft und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter rechnerisch nachvollzogen. Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Anhangangaben im Einzelabschluss beurteilt.

Wir haben keine Hinweise oder Erkenntnisse, dass das Ermessen des gesetzlichen Vertreters nicht ausgewogen oder angemessen ausgeübt worden ist betreffend die Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen bzw. Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Die im Anhang gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

#### *Sonstige Informationen*

Der gesetzliche Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Lagebericht verwiesen wird,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung

nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die jeweils auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex sowie die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Lagebericht verwiesen wird, sind der gesetzliche Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen ist der gesetzliche Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### *Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist

der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt.

Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter



angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### *Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO*

Wir wurden von der Hauptversammlung am 4. Juni 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. Juli 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2017 als Abschlussprüfer der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Julian Breidhardt.