

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Berlin

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013**

		€	€	Vorj.: T€
1.	Umsatzerlöse		659.660,85	702
2.	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-27.247,64	-3
3.	Sonstige betriebliche Erträge		1.194.766,63	581
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-419.928,40		-397
b)	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-43.070,00	-462.998,40	-22
5.	Personalaufwand			
a)	Löhne und Gehälter	-683.785,27		-709
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	-58.807,14	-742.592,41	-61
	- davon für Altersversorgung: € 6.537,20 (Vorj.: T€ 7)			
6.	Abschreibungen			
a)	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-107.790,68		-262
b)	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-159.072,91	-266.863,59	-530
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.903.068,07	-1.480
8.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		831.095,43	843
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		543.049,06	183
	- davon aus verbundenen Unternehmen: € 516.283,89 (Vorj.: T€ 144)			
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-934.872,28	-772
	- davon an verbundene Unternehmen: € 145.375,03 (Vorj.: T€ 144)			
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-2.109.070,42	-1.927
12.	Sonstige Steuern		-369,00	0
13.	Jahresfehlbetrag		-2.109.439,42	-1.927
14.	Verlustvortrag		0,00	-11.281
15.	Entnahmen aus Kapitalrücklagen		0,00	13.208
16.	Bilanzverlust		-2.109.439,42	0

**WESTGRUND AG,
Berlin**

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

A. Vorbemerkung

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

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

2. Sachanlagen

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

Nutzungsdauer in Jahren:

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit ihnen am Abschlussstichtag nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war. Im Geschäftsjahr 2013 wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 72 und keine außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die kumulierten außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 162.

3. Finanzanlagen

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

4. Vorräte

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

5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

6. Sonstige Rückstellungen

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

7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

8. Währungsumrechnung

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

C. Erläuterungen zu Bilanz

1. Anlagevermögen

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

Zum Bilanzstichtag 31.12.2013 hielt die Westgrund AG folgenden Anteilsbesitz:

- Westconcept GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR - 198
 - Jahresfehlbetrag 2013: TEUR 0

- IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 6.884
 - Eigenkapital: TEUR 6.792
 - Jahresfehlbetrag 2013: TEUR - 3

- ICR Idee Concept und Realisierung von Immobilienvorhaben mbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 410
 - Eigenkapital: TEUR 2.084
 - Jahresfehlbetrag 2013: TEUR - 416

- HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Kommanditkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 9.779
 - Jahresfehlbetrag 2013: TEUR - 11

- HKA Grundstücksverwaltungs GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 87
 - Jahresüberschuss 2013: TEUR 3

- Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 38
 - Jahresüberschuss 2013: TEUR 2

- Westgrund Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Kommanditkapital: TEUR 9
 - Eigenkapital: TEUR 829
 - Jahresüberschuss 2013: TEUR 191

- Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 37
 - Jahresüberschuss 2013: TEUR 2

- Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Kommanditkapital: TEUR 1
 - Eigenkapital: TEUR - 409
 - Jahresfehlbetrag 2013: TEUR – 374

- Westgrund Immobilien III. GmbH
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR -592
 - Jahresfehlbetrag 2013: TEUR -296

- Liaen Loritzen Partners AG, Zug/Schweiz
 - Anteile: 94,0 %
 - Stammkapital: TEUR 61
 - Eigenkapital: TEUR - 365
 - Jahresfehlbetrag 2013: TEUR - 90

- Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen
 - Anteile: 99,7 % incl. mittelbarer Anteile
 - Stammkapital: TEUR 600
 - Eigenkapital: TEUR 2.464
 - Jahresüberschuss 2013: TEUR 0 (nach EAV)

- Treuhaus Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen
 - Anteile: 99,7 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 80
 - Eigenkapital: TEUR 293
 - Jahresüberschuss 2013: TEUR 23

- WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen
 - Anteile: 99,7 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 50
 - Jahresüberschuss 2013: TEUR 1

- Cologne Real Estate GmbH, Berlin
 - Anteile: 75,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR – 1.086
 - Jahresfehlbetrag 2013: TEUR - 71

- Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 94,6 % (mittelbare Beteiligung)
 - Kommanditkapital: TEUR 1
 - Eigenkapital: TEUR 715
 - Jahresüberschuss 2013: TEUR 60

- Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,2 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 26
 - Jahresfehlbetrag 2013: TEUR - 1

- Westgrund Immobilien IV. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR – 1.567
 - Jahresfehlbetrag 2013: TEUR -1.592

- Westgrund Immobilien V. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,0 %
 - Stammkapital: TEUR 40
 - Eigenkapital: TEUR 1.066
 - Jahresfehlbetrag 2013: TEUR -58

- Westgrund Immobilien VI. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 23
 - Jahresfehlbetrag 2013: TEUR - 2

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

2. Vorräte

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

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen insbesondere offene Mietforderungen, Forderungen gegen Hausverwalter, verbundene Unternehmen, Vorstandsmitglieder sowie Steuererstattungsansprüche und Verrechnungsforderungen aus einer Kaufpreisabwicklung. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen sonstige Forderungen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von TEUR 14.

4. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden bei deutschen Kreditinstituten unterhalten und stehen bis auf einen Betrag von TEUR 1.976 zur freien Verfügung der Gesellschaft.

5. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft in Höhe von TEUR 21 zeitraumbezogene Kapitalmarktkosten und im übrigen Versicherungsbeiträge.

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 2013 über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von EUR 13,6 Mio. und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von EUR 12,6 Mio. Passive temporäre Differenzen bestehen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von rund EUR 3,9 Mio.

7. Eigenkapital

Das Grundkapital der Westgrund AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 24.089.626 (Vorjahr: EUR 18.681.517). Es ist eingeteilt in 24.089.626 Stückaktien im Nennbetrag von je EUR 1,00, die voll eingezahlt sind

Im Januar 2013 wurde unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 1.868.150 Stück auf EUR 20.549.667 im Wege der Barkapitalerhöhung erhöht. Der Ausgabekurs für die neuen Anteile belief sich auf EUR 3,01. Nach Abzug der Kosten für die Kapitalerhöhung flossen der Gesellschaft TEUR 5.531 zu.

Im Juli 2013 wurde die Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Portfolios Berlin-Kreuzberg aus dem November 2012 vollzogen. Zudem wurden die im ersten Halbjahr 2013 erworbenen 7 eigenen Aktien eingezogen. Das Grundkapital der Westgrund AG belief sich danach auf EUR 21.749.660.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 15. Juli 2013 wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft, welches nach Eintragung der Kapitalherabsetzung um EUR 7,00 in das Handelsregister EUR 21.749.660,00 betrug, um EUR 2.174.966,00 auf EUR 23.924.626,00 durch eine Kapitalerhöhung

aus Gesellschaftsmitteln (Entnahme aus der Kapitalrücklage) zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde durchgeführt durch Ausgabe von 2.174.966 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die neuen Aktien stehen den Aktionären im Verhältnis ihrer Anteile am bisherigen Grundkapital zu. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2013 an gewinnbezugsberechtigt.

Darüber hinaus erhöhte sich das Grundkapital der Westgrund AG im Dezember 2013 um EUR 165.000,00 durch die Ausübung von Aktienoptionen des Vorstands auf EUR 24.089.626,00.

Die Kapitalrücklage resultiert aus gezahlten Aufgeldern im Rahmen von Kapitalerhöhungen.

Das Eigenkapital hat sich in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 wie folgt entwickelt:

	Gezeichnete s Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- verlust	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1.1.2012	11.414	11.881	688	-11.281	12.702
Barkapitalerhöhung	7.268	8.722	0	0	15.990
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	-13.208	0	13.208	0
Jahresfehlbetrag 2011	0	0	0	-1.927	-1.927
Stand 31.12.2012	18.682	7.395	688	0	26.765
Barkapitalerhöhung	1.868	3.755	0	0	5.623
Sachkapitalerhöhung	1.200	2.400	0	0	3.600
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	2.175	-2.175	0	0	0
Ausübung Aktienoptionen	165	92	0	0	257
Jahresfehlbetrag 2013	0	0	0	-2.109	-2.109
Stand 31.12.2013	24.090	11.467	688	-2.109	34.136

8. Bedingtes Kapital

a) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital III)

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

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandel-/Optionsschuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu EUR 4.671.560 durch Ausgabe von bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011/1). Die bedingte Kapitalerhöhung wird durch Ausgabe von bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahrs ihrer Ausgabe nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung des Vorstands von der Westgrund AG bis zum 18. Dezember 2016 begeben werden, von ihrem Wandlungs-/Optionsrecht Gebrauch machen, ihrer Wandlungs-/Optionspflicht genügen oder Andienungen von Aktien erfolgen und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu den nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Wandlungs-/Optionspreisen. Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Durch die Berücksichtigung der in 2013 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 5.138.716 Stückaktien.

b) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital V)

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

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandel-/Optionsschuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu EUR 2.800.000 durch Ausgabe von bis zu 2.800.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahrs ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012/1). Durch die Berücksichtigung der in 2013 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 3.080.000 Stückaktien. Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

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

c) **Aktienoptionsplan 2011 (Bedingtes Kapital IV)**

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

Vorstand und Aufsichtsrat wurden ermächtigt, innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach Eintragung des Bedingten Kapitals IV in das Handelsregister einmalig oder mehrmalig Bezugsrechte auf bis zu 640.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 pro Stückaktie auszugeben. Durch die Berücksichtigung der in 2013 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 704.000 Stückaktien.

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

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

der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (oder einem an dessen Stelle getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystems) an den letzten fünf Handelstagen vor Begebung der Option. Die Laufzeit der Optionen beginnt mit dem Tag der Gewährung der Optionen und endet nach Ablauf von fünf Jahren.

Im Geschäftsjahr 2013/2012 wurden aus diesem Aktienoptionsplan 305.000/165.000 Bezugsrechte ausgegeben.

9. Genehmigtes Kapital

In der ordentlichen Hauptversammlung am 15. Juli 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Juli 2018 einmalig oder mehrmals gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 11.960.000,00 durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013/I). Im Geschäftsjahr 2013 hat der Vorstand von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht. Alle vorher bestehenden genehmigten Kapitalien wurden aufgehoben.

Beim genehmigten Kapital 2013/I ist der Vorstand ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats ganz oder teilweise über den Ausschluss des Bezugsrechte der Aktionäre zu entscheiden. Ein Bezugsrechtsausschluss ist jedoch nur zulässig

- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich unterschreitet,
- 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 dies 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,
- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

10. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 23. August 2017 außer zum Zweck des Handels in eigenen Aktien eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Der Erwerb darf auch unter Einsatz von 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 ei-genen 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. 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. Bei einem öffentlichen Angebot kann die Gesellschaft entweder einen Preis oder eine Preisspanne für den Erwerb festlegen.

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

Der Vorstand wurde ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zu anderen Zwecken als dem Handel in eigenen Aktien wieder zu veräußern. Die Veräußerung der erworbenen eigenen Aktien kann über die Börse erfolgen. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen. Daneben kann die Veräußerung auch in anderer Weise als über die Börse vorgenommen werden, insbesondere auch gegen Sachleistungen etwa zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten. Eine Veräußerung außerhalb der Börse ist insbesondere auch zulässig, sofern maximal Aktien, die zehn vom Hundert des Grundkapitals, und zwar sowohl berechnet auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung als auch auf den Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung veräußert werden und die erworbenen eigenen Aktien zu einem Preis veräußert werden, der den maßgeblichen Wert von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht um mehr als 5 % (ohne Nebenkosten) unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals gemäß dem vorherigen Satz ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bis zu der jeweiligen Ausübung der vorliegenden Ermächtigung ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Als maßgeblicher Wert gilt dabei der Durchschnitt der Eröffnungskurse für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse

(oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor der Veräußerung der Aktien.

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

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

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

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft im Mai 2013 sieben eigene Aktien (0,0% des Grundkapitals) zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 23,80 zzgl. EUR 15,93 an Gebühren erworben. Hintergrund des Erwerbs der eigenen Aktien war die Herstellung eines geraden Bezugsrechtsverhältnisses für die geplante Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln. Die sieben eigenen Aktien wurden im Zuge der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln eingezogen. Im Geschäftsjahr 2012 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien gekauft oder verkauft.

11. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.13 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.13 TEUR
Abschlusserteilung und - prüfung/Gutachtenerstellung	170	151	19	200	200
Personalarückstellungen	145	58	2	109	194
Übrige	67	42	9	32	48
Zusammen	382	251	30	341	442

12. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt- betrag TEUR	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>(im Vorjahr)</i>	16.052 <i>(16.521)</i>	15.643 <i>(559)</i>	183 <i>(15.728)</i>	226 <i>(234)</i>
Erhaltene Anzahlungen <i>(im Vorjahr)</i>	174 <i>(165)</i>	174 <i>(165)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>(im Vorjahr)</i>	210 <i>(107)</i>	210 <i>(107)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>(im Vorjahr)</i>	4.648 <i>(4.671)</i>	4.648 <i>(4.671)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten <i>(im Vorjahr)</i>	5.005 <i>(310)</i>	5.005 <i>(310)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Zusammen <i>(im Vorjahr)</i>	26.089 <i>(21.774)</i>	25.680 <i>(5.812)</i>	183 <i>(15.728)</i>	226 <i>(234)</i>

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Verbindlichkeiten.

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Rohmarge

Aufgrund der weitgehenden Ausgestaltung der Westgrund AG als Holdinggesellschaft werden nur geringfügige eigene Umsätze erzielt. Die Umsatzerlöse in 2013 entfallen mit TEUR 42 auf Erlöse aus Wohnungs- und Grundstücksverkäufen und mit TEUR 618 auf Mieterlöse. Der unter dem Materialaufwand ausgewiesene Restbuchwert der verkauften Wohnungen belief sich auf TEUR 43, so dass eine Rohmarge aus Wohnungsverkäufen von TEUR - 1 erzielt wurde. Die Kosten der Immobilienbewirtschaftung beliefen sich auf TEUR 420, was zu einem Ergebnisbeitrag aus der Immobilienbewirtschaftung von TEUR 198 führte.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich insbesondere um die konzerninterne Managementumlage in Höhe von TEUR 1.080 sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 30) und der Zuschreibung auf Immobilien des Anlagevermögens (TEUR 72). Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen weitere periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 0 enthalten.

3. Abschreibungen

Unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres werden planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 108 ausgewiesen. Zusätzlich sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 159 enthalten.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem Verluste aus der Veräußerung von Beteiligungen (TEUR 853), Finanzierungskosten (TEUR 150), Wertberichtigungen und Forderungsverluste (TEUR 50), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 200), Kosten für Bewertungsgutachten (TEUR 107), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 261), Kapitalmarktkosten (TEUR 102), Mietaufwendungen (TEUR 211), Buchführungskosten (TEUR 84), Kosten aus nicht abziehbaren Vorsteuern (TEUR 145), Kapitalerhöhungskosten (TEUR 128), PR-Kosten (TEUR 91), Reisekosten (TEUR 83), Prospektierungskosten (TEUR 141), Hauptversammlungskosten (TEUR 40) und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 35) enthalten. Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von TEUR 10 enthalten.

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren in erster Linie aus den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

6. Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag

Der Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag resultiert aus dem mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, geschlossenen und auch wie in den Vorjahren in 2013 durchgeführten Ergebnisabführungsvertrag.

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2013 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus dem Mietvertrag für die Büroräume in Berlin. Die gesamten Mietaufwendungen für Büroräume und Büroeinrichtung belaufen sich in 2014 auf ca. TEUR 227 mit einer Laufzeit bis zum 31. Januar 2016. Aus Leasingverträgen ergeben sich für das Geschäftsjahr 2014 voraussichtlich Aufwendungen von TEUR 3. Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen beläuft sich zum 31. Dezember 2013 auf TEUR 477 (Vorjahr: TEUR 36).

Des Weiteren haftet die Westgrund AG gegenüber finanzierenden Banken der Westgrund Immobilien GmbH & Co. KG, der Westgrund Immobilien II. GmbH & Co. KG, der ICR Idee, Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH, der Westgrund Immobilien III GmbH, der Westgrund Immobilien IV GmbH, Westgrund Immobilien V GmbH sowie der Wiederaufbaugesellschaft mbH durch Grundpfandrechte, Bürgschaften und die Hinterlegung von Barsicherheiten bis zu einem Gesamtbetrag von EUR 28,6 Mio.

Zudem hat die Westgrund AG gegenüber Tochtergesellschaften, die eine handelsbilanzielle Unterdeckung ausweisen, unabhängig von der Existenz bestehender stiller Reserven, welche bei der Prüfung einer insolvenzrechtlichen Überschuldung zu berücksichtigen sind, zur Beseitigung insolvenzrechtlicher Zweifel Rangrücktritts- und Patronatserklärungen mit einem Volumen von EUR 0,7 Mio. abgegeben.

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

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

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

2. Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt wurden 5 Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung

Mitglieder des Vorstands waren während des Geschäftsjahres 2013

- Herr Arndt Krienen, Remscheid: Festvergütung (inkl. Sachbezüge und Tantieme von TEUR 50 aus 2012) TEUR 230 (Vorjahr: TEUR 157); Tantiemeanspruch 2013: TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 50)
- Herr Sascha Giest, Berlin (seit dem 1. Oktober 2013): Festvergütung (inkl. Sachbezüge) TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 0); Tantiemeanspruch 2013: TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 0)

Herr Krienen erhielt aus der Ausübung von Aktienoptionen 165.000 Aktien mit einem Kurswert von EUR 3,10 je Aktie für einen Kaufpreis von EUR 1,56 je Aktie. Herr Krienen besitzt zum Bilanzstichtag 50.000 Aktien an der Westgrund AG aus der Ausübung von Aktienoptionen im Dezember 2013. Im Zusammenhang mit der Ausübung von Aktienoptionen wurde ihm ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 123 gewährt, welches im ersten Quartal 2014 bereits wieder vollständig zurückgeführt wurde. Als langfristiger variabler Vergütungsbestandteil wurden Herrn Arndt Krienen mit Datum vom 17. Dezember 2008, 7. September 2012 und dem 15. November 2013 insgesamt 385.000 Aktienoptionen gewährt. Der Zeitwert der Optionen zum Gewährungszeitpunkt betrug insgesamt TEUR 468. In 2009, 2010 und 2011 wurden an den Vorstand keine Aktienoptionen ausgegeben.

Am 15. November 2013 erhielt Herr Sascha Giest als langfristigen variablen Vergütungsbestandteil 110.000 Aktienoptionen. Der Zeitwert der Optionen zum Gewährungszeitpunkt betrug TEUR 194. Herr Giest besitzt keine Aktien an der Westgrund AG.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Vergütung

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Herr Gerhard Wacker, Rechtsanwalt, Vorsitzender
- Vergütung: TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 15)
- Herr Dr. Marc Schulten, Unternehmer, stellv. Vorsitzender
- Vergütung: TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 10)
- Mitglied des Aufsichtsrats der International Campus AG, München
- Mitglied des Beirats der One-Group AG, Hamburg
- Günther Villing, Rechtsanwalt
- Vergütung: TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 10)

Herr Dr. Schulten sind zum Bilanzstichtag über ein ihm nahestehendes Unternehmen 157.142 Aktien der Westgrund AG zuzurechnen. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats besitzen keine Aktien an der Westgrund AG.

5. Beziehungen zu nahe stehenden Personen

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

Die Westgrund AG hat in 2013 und zum Bilanzstichtag von wesentlich beteiligten Aktionären und diesen nahestehenden Personen unmittelbar und mittelbar über eine ausländische Kapitalgesellschaft Betriebsmitteldarlehen in Höhe von insgesamt EUR 4,1 Mio. erhalten, welche marktüblich verzinst werden. Der Ausweis zum Bilanzstichtag erfolgt unter den sonstigen Verbindlichkeiten.

Im Januar 2014 hat die Westgrund AG den Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit insgesamt 803 Wohneinheiten in Halle / Saale im Wege des Share Deals von einer einem Aktionär nahestehenden Gesellschaft zu einem marktüblichen Kaufpreis von EUR 9,4m beurkundet. Der Vollzug der Transaktion im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung zu einem Aktienaussgabepreis von EUR 3,40 ist für das erste Halbjahr 2014 geplant.

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
Angela Lechner, Berlin	22.10.2013	>10%	10,2%
Orlando Real Estate GmbH, Berlin	17.07.2013	>5%	5,5%
Wecken & Cie., Schweiz	27.09.2012	>30%	49,7%
Quartenal Ltd., Zypern	13.12.2011	>20%	20,6%

* < = Schwelle unterschritten; > = Schwelle überschritten

7. Honorar des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2013 wurde als Aufwand für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 TEUR 30 und für die Prüfung des Konzernabschlusses zum ein 30. Dezember 2013 TEUR 70 erfasst. Sonstige Bestätigungsleistungen des Geschäftsjahres sind mit einem Betrag von TEUR 2 im Aufwand enthalten.

8. Erklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG zur Entsprechung der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ wurde in 2013 abgegeben und den Aktionären auf der Web-Site der Westgrund AG 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 2013 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 2.109.432,42, welcher auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Berlin, März 2014

Westgrund Aktiengesellschaft

Arndt Krienen
Vorstand

Sascha Giest
Vorstand

Anlagenspiegel												
	Historische Anschaffungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
	Vortrag	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand	Vortrag	Zugang	Zuschreibung	Abgang	Stand	Stand	Stand
	01.01.2013				31.12.2013	01.01.2013				31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.166,81	0,00	0,00	-2.642,04	12.524,77	15.164,81	0,00	0,00	-2.641,04	12.523,77	1,00	2,00
	15.166,81	0,00	0,00	-2.642,04	12.524,77	15.164,81	0,00	0,00	-2.641,04	12.523,77	1,00	2,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.637.912,10	0,00	0,00	0,00	6.637.912,10	3.054.162,64	103.085,27	-72.609,27	0,00	3.084.638,64	3.553.273,46	3.583.749,46
2. Technischen Anlagen und Maschinen	96.396,18	0,00	0,00	0,00	96.396,18	96.386,46	8,72	0,00	0,00	96.395,18	1,00	9,72
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	198.306,62	4.048,69	0,00	-186.569,24	15.786,07	187.249,62	4.696,69	0,00	-183.852,24	8.094,07	7.692,00	11.057,00
	6.932.614,90	4.048,69	0,00	-186.569,24	6.750.094,35	3.337.798,72	107.790,68	-72.609,27	-183.852,24	3.189.127,89	3.560.966,46	3.594.816,18
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	31.722.716,56	306.638,10	51.447,04	-2.025.000,00	30.055.801,70	2.582.667,55	0,00	0,00	-24.999,00	2.557.668,55	27.498.133,15	29.140.049,01
2. Anzahlungen auf Beteiligungen	51.447,04	0,00	-51.447,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.447,04
	31.774.163,60	306.638,10	0,00	-2.025.000,00	30.055.801,70	2.582.667,55	0,00	0,00	-24.999,00	2.557.668,55	27.498.133,15	29.191.496,05
Zusammen	38.721.945,31	310.686,79	0,00	-2.214.211,28	36.818.420,82	5.935.631,08	107.790,68	-72.609,27	-211.492,28	5.759.320,21	31.059.100,61	32.786.314,23

**WESTGRUND Aktiengesellschaft,
Berlin**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Westgrund AG ist die oberste Gesellschaft (Muttergesellschaft) der Westgrund-Unternehmensgruppe, welche zum 31. Dezember 2013 insgesamt 20 Gesellschaften umfasst.

1. Geschäftsmodell des Konzerns

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft ist die Beteiligungsverwaltung von Unternehmen, deren Zweck in dem Erwerb, dem Management und der Bewirtschaftung von deutschen Wohnimmobilien liegt. Infolge der strategischen Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr 2010 wurde das Segment Projektentwicklung vollständig eingestellt. Das Geschäftsmodell ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben und stellt die Basis für das geplante zukünftige Wachstum dar.

2. Ziele und Strategien

Die Westgrund-Unternehmensgruppe ist ein auf Wohnimmobilien spezialisierter Nischenplayer. Die angestrebten Transaktionsvolumina zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. bewegen sich zwischen den Investitionskriterien von privaten – überwiegend lokal tätigen - Investoren und denen großer überregional tätiger Gesellschaften. Auch Transaktionsvolumina über EUR 50 Mio. rücken aufgrund des stetigen Wachstums zunehmend in den Fokus.

Durch die eine schlanke Organisationsstruktur und das sehr gute Netzwerk kann schnell und effektiv gehandelt werden. Im Gegensatz zu potentiellen Wettbewerbern werden die Immobilienbestände nicht mit eigenen Mitarbeitern bewirtschaftet und verwaltet. Dies hat insbesondere den Vorteil, dass bei eventuell erfolgenden Portfolio- oder Teilportfolioverkäufen die hier zuordenbaren Kosten sofort beim Closing der Transaktion ersatzlos wegfallen und damit vollständig variabel sind. Ebenso kann sowohl das in den beiden vergangenen Jahren umgesetzte, als auch das angestrebte Wachstum im Property Management Bereich schneller und effektiver umgesetzt werden, als Ressourcen mit Personalsuche, -aufbau und –einarbeitung zu binden.

Primäres Ziel ist es, mit Transaktionsvolumina größer EUR 5,0 Mio., regionale Themenportfolien mit je ca. 2.000 Wohneinheiten zusammen zu stellen. Der zukünftige Gesamtbestand der Westgrund-Unternehmensgruppe soll auf fünf bis sechs ausgewählte Zielregionen verteilt sein. Hierzu zählen insbesondere Berlin und sein Umland, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen.

Die Westgrund-Unternehmensgruppe ist fast ausschließlich auf dem Markt für deutsche Wohnimmobilien aktiv. Aufgrund des auch 2013 weiterhin hohen Investoreninteresses für diesen Teilmarkt, was sich in dem erneut gestiegenen Transaktionsvolumen in 2013 auch in Zahlen zeigt, bietet dieser Markt weiterhin sehr gute Investitionschancen. Von besonderem Interesse sind

Wohnungsportfolios mit deutlichem Wertsteigerungspotential durch möglichen Leerstandsabbau und/oder Mieterhöhungen. Im Vordergrund steht der sog. „Mikrostandort-Investitionsansatz“, das heißt, es wird vorrangig auf die Standortqualität der Wohnanlage innerhalb der jeweiligen Stadt geschaut. Entscheidende Kriterien für einen Erwerb sind neben der Bausubstanz, dem Kaufpreis und der Rendite zum Zeitpunkt des Erwerbes, das lokale Umfeld der Immobilie, welche - unabhängig von einer evtl. prognostizierten negativen demographischen Entwicklung der Region - eine dauerhafte und langfristige Vermietbarkeit erwarten lassen. Hier gilt es auch, regionale Marktzyklen richtig einzuschätzen und entsprechend zu bewerten.

3. Steuerungssystem

Das in der Gesellschaft eingesetzte Steuerungssystem wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter entwickelt und verfeinert. Der Großteil der immobilienpezifischen operativen Tätigkeiten, wie das Property Management der Immobilien vor Ort, wird durch externe, lokale Dienstleister und Partnerfirmen übernommen, mit denen überwiegend erfolgsabhängige Vergütungsstrukturen vereinbart werden. Die Vergütung richtet sich insbesondere nach dem Immobilienbewirtschaftungserfolg, welcher insbesondere auf der Grundlage der folgenden Erfolgsgrößen und Kennzahlen gemessen wird:

- Nettokaltmieten und deren Entwicklung
- Nicht umlegbare Betriebskosten und deren Entwicklung
- Vermietungsquoten und deren Entwicklung
- Stand der offenen Forderungen und deren Entwicklung
- Immobilienverkehrswert und dessen Entwicklung

Die externen Immobiliendienstleister werden durch das standardisierte monatliche Reporting gesteuert und durch in unregelmäßigen Abständen stattfindende Revisionen entsprechend kontrolliert.

Die standardisierten Reportings der externen Dienstleister werden in der Unternehmenszentrale zentral erfasst und entsprechend verdichtet. Weiterhin werden die Finanzierungskosten zentral erfasst und den einzelnen Liegenschaften zugeordnet. Auch die Liquiditätsplanung und –steuerung erfolgt zentral. Ungewöhnliche standortbezogene Entwicklungen werden anhand der einschlägigen Kennzahlen analysiert und beim Überschreiten bestimmter Schwellenwerte wird ein entsprechender Maßnahmenkatalog entwickelt, verabschiedet und umgesetzt. Die zentrale Reporting-Kennziffer für die Ermittlung des Unternehmenswertes ist der Net Asset Value (EPRA) und dessen Entwicklung.

Das Asset Management sowie die Planung, Kalkulation und Freigabe von Investitionen in den Bestand erfolgen in enger Zusammenarbeit und Abstimmung in der Konzernzentrale in Berlin.

4. Forschung und Entwicklung

In der Westgrund-Unternehmensgruppe sind die Immobilienbestände in ein permanentes Monitoring hinsichtlich bestehender Optimierungspotentiale eingebunden. Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten im klassischen Sinne haben in der Westgrund-Unternehmensgruppe auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht stattgefunden.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a. Gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch im Jahr 2013 als weitgehend stabil erwiesen und nur gering durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung beeinflussen lassen. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt stieg real um 0,4 %, nachdem es sich in 2012 noch um 0,7 % und in 2011 um 3,3 % erhöht hat. Eine starke Binnennachfrage konnte das schwache europäische und weltwirtschaftliche Umfeld nur zum Teil kompensieren. Allerdings hat sich die konjunkturelle Lage nach der Schwächephase im vergangenen Winter im Laufe des Jahres 2013 verbessert (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt setzte sich in 2013 fort. Mit 41,8 Mio. Erwerbstätigen gab es das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Die Erwerbslosenquote lag im Jahresdurchschnitt nur noch bei 5,2 % und hat sich damit seit ihrem Höchststand von 10,5 % im Jahr 2005 mehr als halbiert, sie lag damit so niedrig wie noch nie zuvor im vereinigten Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte nahmen um 2,1 %. Die Konsumausgaben stiegen um 2,5 %, was zu einem Rückgang der Sparquote um 0,3 % auf 10,0 % führte. Die Sparquote war damit so niedrig wie seit 2001 nicht mehr, was insbesondere auf die historisch niedrigen Zinsen zurückzuführen ist (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Charakteristisch für die Preisentwicklung in Deutschland im Jahr 2013 war ein merklich abgeschwächter Anstieg der Verbraucherpreise. Während die Inflationsrate im Jahr 2012 noch 2,0 % betragen hatte, lag sie im Berichtsjahr im Durchschnitt bei 1,5 %. Der moderate Preisauftrieb ergab sich aus gegenläufigen Tendenzen: Einerseits wirkten sich unter anderem vorübergehend kräftig gestiegene Nahrungsmittelpreise sowie der erneute Anstieg der Strompreise durch die Umlage nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG-Umlage) preistreibend aus. Andererseits gingen die Preise von Mineralölprodukten zurück, und der Wegfall der Praxisgebühr zum Jahresbeginn 2013 wirkte als Sondereffekt ebenfalls inflationshemmend (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Die Staatshaushalte sind weiter auf Konsolidierungskurs. Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen erreichten 2013 einen nahezu ausgeglichenen Haushalt mit einer Defizitquote von – 0,1 %. Dabei stiegen die Ausgaben mit + 2,8 % etwas kräftiger als die Einnahmen (+ 2,5 %). Vor allem die Steuern, die etwa die Hälfte der Einnahmen ausmachen, und die Sozialbeiträge sorgten im Zuge der günstigen Entwicklung von Binnenkonjunktur und Arbeitsmarkt für eine gut gefüllte Staatskasse. In 2013 wurde der im Maastricht-Vertrag genannte Referenzwert von – 3 % für das Verhältnis zwischen

staatlichem Defizit und Bruttoinlandsprodukt nun schon das dritte Jahr in Folge deutlich unterschritten. Nachdem im Jahr 2012 erstmals seit 2007 sogar ein kleiner Überschuss erwirtschaftet worden war, kann der Staat auch für 2013 einen nahezu ausgeglichenen Haushalt vorweisen (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Die deutsche Wirtschaft hat wieder Fahrt aufgenommen. Die durch die Verschärfung der Schuldenkrise im Euro-Gebiet zeitweilig unterbrochene Expansion der gesamtwirtschaftlichen Leistung setzt sich fort. Dabei wechseln jedoch die Antriebskräfte. Während in der Erholungsphase nach der Finanz- und Wirtschaftskrise außenwirtschaftliche Impulse überwogen, ist zuletzt die Binnenwirtschaft in den Vordergrund getreten. Hierbei spielt der gute Zustand der deutschen Volkswirtschaft eine Rolle, der sich in der niedrigen Arbeitslosenquote, dem anhaltenden Beschäftigungswachstum und spürbaren Verdienstzuwächsen ausdrückt. Zudem wirkt das niedrige Zinsniveau förderlich. Diese Faktoren stützen den privaten Verbrauch und treiben auch den Wohnungsbau an. Demgegenüber neigte der Außenhandel zuletzt zur Schwäche. Mit der weiteren konjunkturellen Aufhellung in den Industrieländern und der sich abzeichnenden Verbesserung im Euro-Gebiet sollten jedoch auch die Ausfuhren und in deren Folge Unternehmensinvestitionen und Einfuhren anziehen. Unter diesen Bedingungen könnte die deutsche Wirtschaft im kommenden Jahr um 1,7% und im darauf folgenden Jahr um 2,0% wachsen. Zudem ist mit einer weiteren Steigerung der Beschäftigung zu rechnen. Der Leistungsbilanzüberschuss könnte sich auf das Niveau vor der Zuspitzung der Staatsschuldenkrise verringern. Die im Vergleich zur vergangenen Dekade nachhaltig verbesserte Arbeitsmarktlage schlägt sich in einer Verstärkung des Lohnanstiegs nieder, die als Normalisierung zu sehen ist. Die Risiken für die Prognose sind zum einen im außenwirtschaftlichen Umfeld zu sehen. Zwar konnten die Auswirkungen der Schuldenkrise im Euro-Gebiet eingedämmt werden, und es wurden wichtige Reformen eingeleitet. Durch die drückende Verschuldung und die fortbestehenden Strukturprobleme ist jedoch die Störanfälligkeit der europäischen und der globalen Wirtschaft nach wie vor hoch. Zum anderen bestehen binnenwirtschaftliche Risiken. Eine Reihe der in der Koalitionsvereinbarung beschlossenen Maßnahmen hat das Potenzial, die Leistungsfähigkeit der Arbeits- und Gütermärkte zu beschädigen, und der fiskalische Kurs wird wohl aufgeweicht (Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht 12/2013).

Aufgrund der Rolle der Europäischen Zentralbank als tragende Säule bei der Bewältigung der Eurokrise ist damit zu rechnen, dass die Zinsen auf absehbare Zeit niedrig bleiben, um die Stabilität des Finanzsystems und eine konjunkturelle Stabilisierung nicht zu gefährden.

b. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der regional stark differenzierte Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland hat sich auch 2013 weiter fortgesetzt. Das Investoreninteresse an deutschen Immobilien ist bei einer gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Risikobereitschaft unverändert hoch. Im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Ländern erlebten die deutschen Wohnungsmärkte in den letzten zehn Jahren keine Achterbahnfahrt. Der Preisanstieg am deutschen Markt war seit 1995 im internationalen Vergleich moderat und die deutschen Immobilienpreise sind erst im Jahr 2010 wieder nennenswert gestiegen. Immobilienpreise und verfügbare Einkommen sind zuletzt etwa im Gleichgang angestiegen. Eine allgemeine Immobilienblase liegt deshalb nach weitgehend übereinstimmender Expertenmeinung nicht vor.

Geringe Fertigstellungszahlen, niedrige Zinsen, eine solide gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Suche vieler Anleger nach „Betongold“ sorgen weiterhin in einigen Regionen für einen Boom auf den Wohnungsmärkten. Insbesondere in den Ballungszentren verteuern sich Innenstadtlagen, wo es

vereinzelt auch zu Preisblasen kommt. Diese Teilmärkte sind als Investmentprodukt aktuell nicht attraktiv.

Die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum hat in den vergangenen Jahren ständig zugenommen, weil die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt wie in den Jahrzehnten zuvor abnahm. Mehr als 40 Mio. Haushalte gibt es in Deutschland heute, etwa 5 Mio. Haushalte mehr als zu Zeiten der Wiedervereinigung. Zudem nimmt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf weiter zu, so dass zunächst trotz eines prognostizierten Rückgangs der Bevölkerung von einem weiteren Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum auszugehen ist. Regional differenziert bestehen allerdings erhebliche Unterschiede.

Am deutschen Immobilien-Investmentmarkt war 2013 zum fünften Mal in Folge ein Anstieg der Transaktionsvolumina von Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolien zu verzeichnen. Bei den Gewerbeimmobilien betrug das Transaktionsvolumen 2013 EUR 30,5 Mrd. nach EUR 25,0 Mrd. in 2012 und EUR 23,0 Mrd. in 2011. Bei den Wohnimmobilienportfolien waren es EUR 13,7 Mrd. nach EUR 11,0 Mrd. in 2012 und EUR 6,0 Mrd. in 2011. Für 2014 wird ein Gesamttransaktionsvolumen auf etwa gleich bleibendem Niveau in einer Größenordnung von EUR 42,0 – 47,0 Mrd. erwartet. Die Rahmenbedingungen für Transaktionen sind weiterhin gut.

Das Transaktionsvolumen 2013 hat sich unterjährig wie folgt entwickelt:

in Mrd. EUR	Gewerbe	Wohnen	Gesamt
Q 1	6,9	1,8	8,7
Q 2	6,0	4,1	10,1
Q 3	6,1	2,4	8,5
Q 4	11,5	5,4	16,9
	<u>30,5</u>	<u>13,7</u>	<u>44,2</u>

Quelle: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt
 Deutschland 2014: Ernst & Young

Großvolumige Transaktionen im letzten Quartal 2013 sorgten für ein sehr gutes Jahresergebnis. Ein unzureichendes Angebot im Core-Segment verhinderte ein noch höheres Transaktionsvolumen.

Auf dem deutschen Wohnimmobilientransaktionsmarkt waren 2013 Finanzinvestoren und Banken die wichtigsten Verkäufergruppen. Die stärksten Käufergruppen waren börsennotierte Immobiliengesellschaften sowie institutionelle Anleger, wobei der Anteil ausländischer Investoren am Transaktionsvolumen weiter leicht gestiegen ist. Deutsche Investoren beherrschen allerdings unverändert den deutschen Wohnimmobilientransaktionsmarkt. Die Anzahl großvolumiger Portfoliotransaktionen hat 2013 zugenommen. Zudem waren vermehrt Kapitalmarktaktivitäten zu beobachten.

Insgesamt befindet sich der Immobilienmarkt in Deutschland weiterhin in einem stabilen Zustand. Deutschland hat seinen Ruf als „sicherer Hafen“ erhalten. Dies wird sich nach der Einschätzung der Marktteilnehmer auch unter der neuen Bundesregierung nicht ändern.

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sind im Vergleich zu den europäischen Nachbarländern deutlich positiver, was tendenziell auch mit positiveren Erwartungen für den Immobilieninvestmentmarkt korrespondiert. 99 % der Marktteilnehmer halten Deutschland deshalb für einen attraktiven bis sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments. Die latent bestehenden Unsicherheiten an den Kapitalmärkten, das niedrige Zinsniveau und Inflationsängste machen Immobilieninvestments für Investoren weiterhin attraktiv. Nach den deutlichen Preissteigerungen in den letzten Jahren ist allerdings eine regional differenzierte Betrachtung erforderlich. Der deutsche Immobilienmarkt ist im internationalen Vergleich aufgrund seines qualitativ hochwertigen Immobilienbestands sehr gut positioniert und mittlerweile zum bedeutendsten nationalen europäischen Immobilienmarkt aufgestiegen.

Auch für 2014 ist mit vielen Großtransaktionen zu rechnen, Insgesamt gibt es in Deutschland wegen der attraktiven Rahmenbedingungen zu viele Käufer und zu wenig Produkte im Core-Segment, was insbesondere auch den kleinteiligeren Immobilieninvestmentmarkt positiv beeinflussen wird. Zudem ist damit zu rechnen, dass die Risikobereitschaft der Investoren in einem Umfeld attraktiver Finanzierungskosten weiter steigen wird. Die aktuelle Niedrigzinsphase führt zu deutlich höheren Immobilienpreisen und erhöht damit das Wiederverkaufsrisiko. Stabilitätsaspekte werden daher im Vergleich zu Renditeaspekten eine immer größere Rolle spielen.

Elementar wichtig für einen funktionierenden Immobilienmarkt ist die Versorgung mit ausreichend Fremdkapital. Trotz der lockeren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank ist eine nachhaltige Entspannung bei der Kreditversorgung der Realwirtschaft noch nicht zu verzeichnen. Die Banken sind im Hypothekengeschäft weiterhin eher zurückhaltend. Alternative Fremdkapitalgeber werden deshalb voraussichtlich ihre Marktanteile weiter ausbauen. Zudem wird 2014 mit einer allgemeinen Wiederbelebung des Verbriefungsmarktes gerechnet. (Quelle: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2014: Ernst & Young).

2. Geschäftsverlauf

a) Ertragslage

			Vorj.		ergebnismäßige Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	660	104,3	702	100,4	-42	-6,0
Bestandsveränderung	-27	-4,3	-3	-0,4	-24	
Gesamtleistung	633	100,0	699	100,0	-66	-9,4
Materialaufwand	-463	-73,1	-419	-59,9	-44	-10,5
Rohertrag	170	26,9	280	40,1	-110	-39,3
Personalaufwand	-743	-117,4	-770	-110,2	27	3,5
Sonstige Aufwendungen	-2.047	-323,4	-1.480	-211,7	-567	-38,3
Sonstige Erträge	1.093	172,7	491	70,2	602	
EBITDA	-1.527	-241,2	-1.479	-211,6	-48	-3,2
Abschreibungen	-108	-17,1	-133	-19,0	25	18,8
EBIT	-1.635	-258,3	-1.612	-230,6	-23	-1,4
Finanzergebnis	439	69,4	255	36,5	184	72,2
Neutrales Ergebnis	-913	-144,3	-570	-81,6	-343	
Jahresergebnis	-2.109	-333,2	-1.927	-275,7	-182	-9,4

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

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Erträge aus Managementumlagen an Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 1.080 erwirtschaftet.

Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Die Unternehmensstruktur ist unverändert schlank und die Personalkosten in der Holding sind in Relation zur Konzerngeschäftstätigkeit unverändert niedrig.

Bei den sonstigen Aufwendungen sind in 2013 als Sondereffekte insbesondere der Verlust aus dem Verkauf einer Beteiligung (TEUR 853), Finanzierungskosten (TEUR 150) und Prospektierungskosten (TEUR 141) enthalten, so dass es hier zu einem deutlichen Anstieg kam.

Aus dem mit einer Tochtergesellschaft bestehenden Ergebnisabführungsvertrag konnte ein Ertrag in Höhe von TEUR 831 realisiert, so dass auch das Finanzergebnis mit TEUR 539 positiv war. Im neutralen Ergebnis sind periodenfremde Aufwendungen mit TEUR 220 sowie periodenfremde Erträge mit TEUR 103 enthalten. Das Jahresergebnis belief sich auf EUR – 2,1 Mio. nach EUR– 1,9 Mio. im Vorjahr.

Auf Konzernebene haben sich im IFRS-Konzernjahresüberschuss von EUR 18,0 Mio. insbesondere die positiven Effekte aus der erforderlichen Neubewertung von Bestandsimmobilien (EUR 16,9 Mio. inkl. latenter Steuern) ausgewirkt.

b) Vermögenslage

			Vorj.:		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Sachanlagen	3.561	5,9	3.595	7,3	-34	-0,9
Finanzanlagen	27.498	45,3	29.191	59,7	-1.693	-5,8
Anlagevermögen	31.059	51,2	32.786	67,0	-1.727	-5,3
Vorräte	413	0,7	483	1,0	-70	-14,5
Lieferforderungen	106	0,2	140	0,3	-34	-24,3
Forderungen gegen verbundene						
Unternehmen	26.280	43,3	10.756	22,0	15.524	
Übrige Aktiva	361	0,6	104	0,2	257	
Flüssige Mittel	2.448	4,0	4.652	9,5	-2.204	-47,4
Umlaufvermögen	29.608	48,8	16.135	33,0	13.473	83,5
VERMÖGEN	60.667	100,0	48.921	100,0	11.746	24,0

			Vorj.:		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Gezeichnetes Kapital	24.090	39,7	18.682	38,2	5.408	28,9
Kapitalrücklage	11.467	18,9	7.395	15,1	4.072	55,1
Gewinnrücklagen	688	1,1	688	1,4	0	0,0
Bilanzgewinn	-2.109	-3,5	0	0	-2.109	
Eigenkapital	34.136	56,2	26.765	54,7	7.371	27,5
Bankverbindlichkeiten	402	0,7	15.962	32,6	-15.560	-97,5
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	402	0,7	15.962	32,6	-15.560	-97,5
Rückstellungen	442	0,7	382	0,8	60	15,7
Bankverbindlichkeiten	15.649	25,8	559	1,2	15.090	
Erhaltene Anzahlungen	174	0,3	165	0,3	9	5,5
Lieferverbindlichkeiten	210	0,3	107	0,2	103	96,3
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.648	7,7	4.671	9,6	-23	-0,5
Sonstige Verbindlichkeiten	5.006	8,3	310	0,6	4.696	
Kurzfristiges Fremdkapital	26.129	43,1	6.194	12,7	19.935	
KAPITAL	60.667	100,0	48.921	100,0	11.746	24,0

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

Die Finanzanlagen haben sich aufgrund des Verkaufs einer Tochtergesellschaft um EUR 2,0 Mio. verringert und wurden nur teilweise durch Zugänge kompensiert.

Im Bereich der Vorräte kam es aufgrund von weiteren Immobilienabverkäufen zu einer Buchwertminderung. In den Vorräten werden zudem die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich in 2013 aufgrund der erfolgten Bar- und Sachkapitalerhöhungen trotz des negativen Jahresergebnisses erhöht.

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

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden Darlehen von Aktionären in Höhe von EUR 4,1 Mio. ausgewiesen.

c) **Finanzlage**

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

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

	T€	Vorj.: T€
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten und vor Ergebnisübernahme	-2.940	-2.770
+/-		
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögen	36	262
+ Verlust aus Anlagenabgang durch Anwachsung	0	1
+ Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	853	0
+ Verluste aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	2	0
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen zum Umlaufvermögen	159	530
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	60	-97
+ Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	328	0
= Cash-Flow	<u>-1.502</u>	<u>-2.074</u>
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-153	83
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>331</u>	<u>-295</u>
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u><u>-1.324</u></u>	<u><u>-2.286</u></u>

	T€	Vorj.: T€
+ Einnahmen aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen	1.147	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4	-6
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	<u>-280</u>	<u>-51</u>
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	<u><u>863</u></u>	<u><u>-57</u></u>

	T€	Vorj.: T€
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Barkapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile, etc.)	5.880	15.990
+/- Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-11.275	-8.005
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	4.235	0
+ Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und von (Finanz-)Krediten	<u>-583</u>	<u>-2.981</u>
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	<u><u>-1.743</u></u>	<u><u>5.004</u></u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.204	2.661
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>4.652</u>	<u>1.991</u>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>2.448</u></u>	<u><u>4.652</u></u>

Von dem Finanzmittelfonds steht ein Teilbetrag von T€ 1.973 nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft.

Wesentliche Ereignisse aus Finanzierungssicht waren die im Januar 2013 durchgeführte Barkapitalerhöhung sowie eine im Juli 2013 durchgeführte Sachkapitalerhöhung. Weiterhin wurden im März 2014 kurzfristige Verbindlichkeiten refinanziert, so dass nahezu 100% des gesamten Immobilienbestandes der Westgrund-Unternehmensgruppe langfristig finanziert sind. Weitere Ausführungen zur Refinanzierung finden sich im Nachtragsbericht als Bestandteil dieses Lageberichts.

d) **Entwicklung der Aktie der Westgrund AG**

Der Aktienkurs (XETRA) der Westgrund AG ist im abgelaufenen Geschäftsjahr von rund EUR 3,00 zu Jahresbeginn auf rund EUR 3,50 zum Jahresende gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von rund 17 % ohne Berücksichtigung der 2013 im Verhältnis 10:1 ausgegebenen Gratisaktien. Die positive Kursentwicklung ist auch Ausdruck der nachweislichen Hebung von Potenzialen der bereits bewirtschafteten Immobilien entlang der Immobilienwertschöpfungskette. Auch die 2013 und 2014 bereits realisierten weiteren Ankäufe sprechen dafür, dass die Aktie noch weiteres Kurssteigerungspotenzial hat.

Die erfolgreichen Kapitalerhöhungen im Berichtsjahr sowie die zu attraktiven Konditionen realisierten Immobilienankäufe rücken die Aktie zunehmend auch in den Fokus der breiteren Finanzmarktöffentlichkeit. Zudem erfreuen sich börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften aktuell aufgrund ihres im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld vergleichsweise attraktiven Geschäftsmodells einer deutlich gestiegenen Aufmerksamkeit.

Auch auf dem gegenwärtigen Kursniveau bietet die Aktie der Westgrund AG sowohl Kleinanlegern als auch institutionellen Anlegern weiterhin gute Einstiegschancen für ein dauerhaftes Engagement. Durch die für 2014 geplante Erweiterung des Immobilienbestandes sind nachhaltig positive Impulse für den Aktienkurs zu erwarten. Diese Erwartung wird bestätigt durch die Einschätzung von zwei unabhängigen Analystenhäusern mit Kurszielen von EUR 4,50.

3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

a) Netzwerk

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

b) Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt des abgelaufenen Geschäftsjahres beschäftigte die Westgrund-Unternehmensgruppe 5 Mitarbeiter (Vorjahr: 7 Mitarbeiter). Die Mitarbeiterfluktuation ist auf einem niedrigen Niveau. Der Vorstand wurde aufgrund des gestiegenen Geschäftsvolumens und der geplanten Wachstumsstrategie durch Herrn Sascha Giest verstärkt. Für das Geschäftsjahr 2014 sind trotz der bereits erfolgten und kurzfristig geplanten Immobilienzukäufe keine wesentlichen Neueinstellungen geplant.

Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen wurden von der Gesellschaft angeboten und von den Mitarbeitern gerne angenommen.

c) Immobilienwirtschaftliche Indikatoren

Auch auf der operativen Ebene werden eine Reihe von Daten erfasst, die kurzfristig für die finanzwirtschaftliche Performance des jeweiligen Immobilienteilportfolios nur eine untergeordnete Rolle spielen und erst bei mittel- bis langfristiger Betrachtung erheblich an Bedeutung gewinnen. Dies sind unter anderem die regionale demografische Entwicklung, die Altersstruktur der Mieter oder der bautechnische Zustand der Immobilie.

III. Nachtragsbericht

Anfang April wurde eine Pflichtwandelanleihe in Höhe von EUR 19.860.000 (Wandelschuldverschreibung 2014/2016) institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung zur Zeichnung angeboten. Die Wandelschuldverschreibung soll am 23. April 2014 begeben werden und hat eine Laufzeit bis zum 22. April 2016. Aufgrund hoher Nachfrage im Rahmen der Privatplatzierung konnte die Wandelschuldverschreibung bereits voll platziert werden und wird mit 5 % p.a. auf ihren Nennbetrag verzinst. Der Wandlungspreis beträgt EUR 3,70 für eine Stückaktie. Die eingeworbenen Mittel aus der Wandelschuldverschreibung sollen insbesondere für die Finanzierung des weiteren Wachstums der Westgrund-Unternehmensgruppe verwendet werden.

Am 19. März 2014 haben der Vorstand und der Aufsichtsrat beschlossen, unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals das Grundkapital der Gesellschaft um 10 %, unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre zu erhöhen. Durch diese Barkapitalerhöhung wurde das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 2.392.374 auf EUR 26.482.000 erhöht. Der Ausgabepreis für die neuen Anteile betrug EUR 3,40.

Im Januar 2014 wurde im Wege eines Share-Deals eine weitere Beteiligung mit einem Wohnimmobilienportfolio mit insgesamt 803 Wohneinheiten in Halle / Saale erworben. Mit diesem

Erwerb erweitert die Westgrund-Unternehmensgruppe ihr Wohnimmobilienportfolio in der Metropolregion Leipzig / Halle. Halle an der Saale zählt mit seinen mehr als 230.000 Einwohnern neben Leipzig zu einer der aufstrebenden Städte in den neuen Bundesländern. Das neu erworbene Portfolio verfügt über eine Mietfläche von 45.600 qm und erwirtschaftet aktuell eine Jahresnettokaltmiete von rund EUR 2,4 Mio. Sämtliche Häuser wurden in den vergangenen Jahren umfangreich und energetisch saniert und befinden sich in einem guten Zustand. Der aktuelle Vermietungsstand liegt bei 95 % und unterstreicht die Qualität des Wohnportfolios. Die Transaktion wird 2014 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung vollzogen. Neben der Übernahme einer langfristigen Finanzierung erfolgt die Kaufpreiszahlung durch Ausgabe von bis zu 2,5 Mio. Inhaberstückaktien zu einem Ausgabebetrag von EUR 3,50 je Aktie. Die Aufnahme von zusätzlichem Eigenkapital zur Finanzierung der Transaktion ist vor dem Hintergrund der Sachkapitalerhöhung nicht erforderlich.

Insgesamt wird sich der Bestand an Wohnimmobilien der Westgrund-Unternehmensgruppe nach Vollzug aller derzeit beurkundeten Akquisitionen auf rund 7.000 Einheiten erhöhen. Die jährliche Nettokaltmiete des Westgrund-Konzerns beträgt damit ca. EUR 24,9 Mio. bei einer Gesamtwohnfläche von rund 460.000 qm.

Anfang März 2014 wurden mit der NORD/LB Norddeutsche Landesbank Kreditverträge von über 40 Millionen Euro abgeschlossen, um bestehende Darlehen mit kurzen Restlaufzeiten umzufinanzieren. Dabei wurde das historisch niedrige Zinsniveau genutzt, um sich die günstigen Zinsen langfristig zu sichern und damit die Finanzierungsrisiken weiter zu reduzieren. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen in der Westgrund-Unternehmensgruppe steigt durch die Refinanzierung um zwei auf knapp unter 8 Jahre bei breiter Streuung der Fälligkeitstermine. Damit sind nahezu 100% des gesamten Immobilienbestandes der Westgrund-Unternehmensgruppe langfristig finanziert. Der konzernweite Durchschnittszinssatz liegt bei 3,2 Prozent.

Weitere Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres 2013, die für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen könnten, haben nicht stattgefunden. Der Geschäftsverlauf bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts bestätigt die im Prognosebericht getroffenen Aussagen.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt wird sich voraussichtlich auch 2014 einer hohen Beliebtheit bei in- und ausländischen Investoren erfreuen. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist – insbesondere im Vergleich zur wirtschaftlichen Entwicklung in den europäischen Nachbarländern – weiterhin positiv, so dass sich dieser Trend fortsetzen sollte. Der auf ausländischen Immobilienmärkten zu beobachtende Preisverfall hat in Deutschland nicht stattgefunden. Der deutsche Immobilienmarkt hat sich aufgrund der positiven makroökonomischen Rahmendaten krisenresistent gezeigt. Das trifft insbesondere auch für die deutschen Wohnimmobilienmärkte zu.

Steigende Preise und Transaktionsvolumen signalisieren, dass das Asset „deutsche“ Immobilie weiter an Attraktivität gewinnt. Dies gilt gerade in Krisenzeiten, in denen viele Anleger die Immobilie für eine sinnvolle und vergleichsweise sichere Investition halten. Die weiterhin stabile Nachfragesituation wird dazu führen, dass selbst im Falle rezessiver Entwicklungen oder einer erneuten Verschärfung der europäischen Schuldenkrise nicht mit einem Einbruch am deutschen Wohnimmobilienmarkt zu rechnen ist.

Ohne eine stabile Entwicklung an den Finanzmärkten ist allerdings eine nachhaltige positive Entwicklung an den Immobilienmärkten nicht denkbar. Es bleibt deshalb zu hoffen, dass sich 2014 die Lage an den Finanzmärkten zunehmend entspannt und sich durch europäische und internationale Regulierungsbestrebungen keine nachhaltig negativen Effekte für die Immobilienmärkte ergeben.

Eingebettet in ein globales Umfeld kann sich die Westgrund-Unternehmensgruppe nicht von der wirtschaftlichen Lage auf den lokalen und internationalen Immobilienmärkten abkoppeln. Hinsichtlich des Interesses von institutionellen Immobilieninvestoren konkurriert die Westgrund AG mit weltweiten Anlagemöglichkeiten. Aufgrund der guten Entwicklung an den deutschen Wohnimmobilienmärkten und dem zudem gestiegenen Investoreninteresse an börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften sieht sich die Westgrund-Unternehmensgruppe strategisch gut positioniert.

Die Westgrund-Unternehmensgruppe hat in den vergangenen beiden Jahren das langfristig im Bestand gehaltene Immobilienportfolio sinnvoll erweitert und bewirtschaftet nach dem endgültigen Vollzug der bis Dezember 2013 abgeschlossenen Kaufverträge einen Bestand von rund 6.200 Einheiten. Weitere 800 Wohnungen in Halle / Saale wurden Anfang 2014 bereits beurkundet. Kleinteilige Zukäufe in Berlin und Umland sowie an ausgewählten B-Standorten zu attraktiven Nettoanfangsrenditen haben die Attraktivität des Gesamtportfolios weiter erhöht. Durch aktives Immobilien Asset Management sollen hier auch in den kommenden Jahren weitere Wertsteigerungen erzielt werden. Im Fokus steht für die nahe Zukunft weiterhin der Ausbau des bestehenden Immobilienportfolios mit dem Ziel der intensiven Bewirtschaftung und langfristigen Bestandshaltung. Nach den bereits durchgeführten Kapitalmaßnahmen im Jahr 2013 und Anfang 2014 sind weitere Kapitalmaßnahmen geplant. Kurzfristige Weiterveräußerungen von Immobilienportfolios werden nur dann ernsthaft geprüft, wenn der Verkaufspreis eine bestimmte Mindestgrenze erreicht.

Durch die Investition in größere Immobilienportfolios sowie durch den Abbau von Leerständen und eine Restrukturierung bestehender Finanzierungen werden Mehrwerte geschaffen, die auch einen nachhaltig positiven Cash Flow generieren. Zentrales Ziel ist der Aufbau eines eigenen Wohnimmobilienbestandes, der die Nachhaltigkeit der Erträge dauerhaft stärkt. Investitionen erfolgen

ausschließlich in Portfolien, die nach einer eventuellen Restrukturierung einen positiven Cash Flow generieren und somit in der Lage sind, auch langfristig einen entsprechenden Kapitaldienst sowie einen positiven Beitrag zum Unternehmensergebnis zu leisten.

Die konkreten zukünftigen Maßnahmen sowie das Zeitfenster für deren Umsetzung werden aktuell erheblich durch die weitere Entwicklung der Immobilien- und Finanzmärkte beeinflusst, wobei die Westgrund-Unternehmensgruppe - ausgehend von verschiedenen Zukunftsszenarien - Strategien für verschiedene zukünftige Marktsituationen entwickelt hat. Das übergeordnete Ziel ist es dabei, die Unternehmensentwicklung – auch unter Risikogesichtspunkten – vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen an den Immobilien- und Finanzmärkten in Form eines nachhaltigen Wachstums zu verstetigen und somit in Möglichst geringem Maße von externen Faktoren abhängig zu sein. Durch die in 2013 und Anfang 2014 beschlossenen Kapitalmaßnahmen sind auf der Finanzierungsseite die notwendigen Rahmenbedingungen bereits geschaffen worden.

Für die WESTGRUND AG wird in 2014 aufgrund der beabsichtigten Zukäufe mit einem moderaten Anstieg der Sach- und Personalkosten gerechnet. Gleichzeitig ist eine Erhöhung der Erträge aus Managementumlagen geplant, so dass für 2014 im Einzelabschluss wieder mit einem Verlust von rd. EUR 2 Mio. gerechnet wird.

Für den Gesamtkonzern wird für 2014 ein deutlich positives Ergebnis erwartet. Das positive Konzernergebnis sollte sich unter der Voraussetzung einer Fortsetzung des angestrebten Wachstums durch weitere Zukäufe in der gleichen Größenordnung und zu vergleichbaren Rahmenbedingungen wie in 2013 in einer Bandbreite von +/- 20 % des Konzernergebnisses des Geschäftsjahres 2013 bewegen. Bereits in den Jahren 2012 und 2013 wurde im Konzern wie erwartet ein deutlich positives Ergebnis erzielt, welches im Wesentlichen durch die Wertentwicklung bei den gehaltenen Immobilien geprägt war.

2. Risikobericht

a) Risikomanagementsystem

Das konzernweite systematische Risikomanagement dient der Sicherheit und dem Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns, indem es Einzelrisiken angemessen steuert und transparent aufbereitet. Es gewährleistet eine vorausschauende Identifikation und Kontrolle von Risiken. Dies ist die Grundvoraussetzung für nachhaltigen geschäftlichen Erfolg, denn Risiken sind untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden.

Die Risikopolitik der Westgrund AG ist in die Unternehmensstrategie eingebettet und geprägt vom Bestreben den Bestand des Konzerns zu sichern und den Unternehmenswert kontinuierlich und nachhaltig zu steigern.

Die Risikostrategie basiert auf einer Bewertung der Risiken und der mit ihnen verbundenen Chancen. In den Kernkompetenzfeldern des Konzerns werden angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst eingegangen, wenn sie gleichzeitig einen angemessenen Ertrag erwarten lassen oder unvermeidbar sind. Risiken in unterstützenden Prozessen werden gegebenenfalls auf andere Risikoträger übertragen. Ein konkretes Beispiel dafür ist der Abschluss von Wohngebäudeversicherungen. Andere Risiken, die keinen Zusammenhang mit Kern- und/oder Unterstützungsprozessen haben, werden dagegen – soweit dies möglich ist - vermieden.

Im Risikomanagementhandbuch hat die Westgrund AG die Rahmenbedingungen für ein ordnungsgemäßes und zukunftsorientiertes Risikomanagement formuliert. Das Handbuch regelt die konkreten Prozesse im Risikomanagement. Es zielt auf die systematische Identifikation, Beurteilung, Kontrolle und Dokumentation von Risiken ab. Dabei werden unter Beachtung definierter Risikokategorien Risiken der Geschäftsfelder, der operativen Einheiten, der bedeutenden assoziierten Unternehmen sowie der zentralen Bereiche identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und möglichen Schadenshöhe bewertet. Die Berichterstattung wird durch vom Management festgelegte Wertgrenzen gesteuert.

Aufgabe der Verantwortlichen ist es auch, Maßnahmen zum Vermeiden, Reduzieren und Absichern von Risiken zu entwickeln und gegebenenfalls zu initiieren. Die wesentlichen Risiken sowie eingeleitete Gegenmaßnahmen werden turnusmäßig überwacht. Die verantwortlichen Mitarbeiter berichten regelmäßig über die identifizierten Risiken an den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zusätzlich zur Regelberichterstattung gibt es für unerwartet auftretende Risiken eine spontane konzerninterne Berichterstattungspflicht. Das Risikomanagementsystem ermöglicht es dem Vorstand, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einzuleiten.

Die wesentlichen Merkmale des Risikomanagementsystems finden konzernweit Anwendung. Bezogen auf die Prozesse in der Rechnungslegung bedeutet dies, dass die identifizierten Risiken insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die Berichterstattung in den jeweiligen Finanzberichten untersucht und bewertet werden. Hierdurch werden frühzeitig wichtige Informationen über potenziell mögliche Zeitwertänderungen von Vermögenswerten und Schulden generiert, drohende Wertminderungen angezeigt und wichtige Informationen zur Einschätzung und Abbildung bilanzieller Risiken gewonnen. In diesem Bereich arbeitet der Konzern eng mit externen Wirtschaftsprüfern zusammen.

In regelmäßigen Zeitabständen wird auf Vorstandsebene die Angemessenheit und Effizienz des Risikomanagements und der dazugehörigen Kontrollsysteme kontrolliert und entsprechend neu beurteilt. Auch im Geschäftsjahr 2013 wurde das Risikomanagement der Westgrund-Unternehmensgruppe weiter verfeinert und an die Führungs- und Unternehmensstruktur angepasst. Insbesondere durch die Implementierung eines zweiten Vorstands wurde ein dynamischer Prozess der Anpassung und Optimierung der vorhandenen Berichts- und Kontrollsysteme angestoßen, welcher auch im Geschäftsjahr 2014 weiter geführt wird.

b) Risiken

Aktuell werden im Rahmen des Risikomanagementprozesses insbesondere die folgenden Risiken intensiv verfolgt:

Beschaffungsmarktrisiko

Beim Erwerb von Unternehmen und Immobilienportfolien müssen die qualitativen und quantitativen Eigenschaften des jeweiligen Zielobjektes umfassend erfasst und beurteilt werden. Neben dem Risiko einer falschen Beurteilung des Zielobjektes besteht auch das Risiko, dass ein entsprechendes Angebot an attraktiven Investitionsobjekten überhaupt nicht auf dem Markt verfügbar ist oder ein unangemessen hoher Kaufpreis zu zahlen wäre. Weiterhin kann auch die Integration von erworbenen Unternehmen und Immobilienportfolien in die bestehenden Organisationsstrukturen mit Schwierigkeiten verbunden sein. Die weiteren Wachstumspläne der Westgrund-Unternehmensgruppe

setzen voraus, dass ein ausreichendes Angebot an attraktiven Immobilien zu angemessenen Kaufpreisen am Markt verfügbar ist.

Konjunktur- und Finanzmarktrisiko

Die nationalen und globalen Immobilien- und Finanzmärkte unterliegen einer ständigen Veränderung der gesetzlichen, wirtschaftlichen und zuletzt auch politischen Rahmenbedingungen. Ein Beispiel dazu ist die aktuell diskutierte Mietpreisbremse. Veränderungen von nicht zu beeinflussbaren externen Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung und Zinsniveau sind bedeutsam für die Verhältnisse auf den Immobilien- und Finanzmärkten und den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft. Es besteht deshalb das Risiko, dass bei negativen makroökonomischen Entwicklungen auf diesen Märkten die Geschäftstätigkeit insbesondere in den Bereichen der Immobilientransaktionen und der Finanzierungskonditionen negativ beeinflusst wird. Die Westgrund-Unternehmensgruppe geht allerdings davon aus, dass die von ihr im Bestand gehaltenen Immobilien mit den in diesem Zusammenhang angebotenen Dienstleistungen auch bei künftigen Veränderungen der Rahmenbedingungen wertbeständig sein werden.

Miet- und Forderungsausfallrisiko

Mietausfälle können in erster Linie resultieren aus berechtigten oder unberechtigten Mietminderungen sowie aus fluktuationsbedingten und strukturellen Leerständen von Immobilien. Forderungsausfälle bei vermieteten Wohnungen sind in erster Linie auf die wirtschaftlichen Verhältnisse beim Mieter zurückzuführen. Aufgrund der nun stärker bestandsorientierten Strategie hat die Kontrolle des Miet- und Forderungsausfallrisikos im Risikomanagementprozess wesentlich an Bedeutung gewonnen.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften ist in erheblichem Maße von der Verfügbarkeit ausreichenden Fremdkapitals abhängig. Sofern eine ausreichende Versorgung mit Fremdkapital nicht sicher gestellt ist, kann dies die Gesellschaft und die jeweiligen betroffenen Konzerngesellschaften in ihrem Bestand gefährden. Zudem ist sicherzustellen, dass die operativen Kosten durch eine ausreichende laufende Liquiditätsausstattung der Gesellschaft und des Konzerns jederzeit bedient werden können. Die laufende Überwachung der Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken sowie die rechtzeitige Einleitung von Maßnahmen ist deshalb ein zentraler Bestandteil des Risikomanagementprozesses der Gesellschaft und des Konzerns. Aufgrund der nun stärker bestandshalterorientierten Strategie hat die Kontrolle des Finanzierungs- und Liquiditätsrisikos im Risikomanagementprozess des Gesamtkonzerns weiter an Bedeutung gewonnen.

Abhängigkeit von Schlüsselpersonen und interne Steuerung des Wachstums

Der zukünftige wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens hängt maßgeblich davon ab, dass ein starkes Wachstum durch den Erwerb von geeigneten Immobilienbeständen erzielt wird. Die personellen und organisatorischen Strukturen innerhalb der Gesellschaft sind an das zukünftige Wachstum anzupassen und auszubauen. Es besteht deshalb das Risiko, dass die Schaffung von angemessenen Strukturen nicht in entsprechendem Umfang gelingt und das aufgrund der geringen Größe des Unternehmens eine Abhängigkeit von Personen in Schlüsselpositionen besteht.

Ergebnisabführungsverträge

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

Weitere Risiken

Weitere bestehende Risiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe ergeben stellen sich vor dem Hintergrund der Gesamttätigkeit des Konzerns unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos sowie dem jeweils zu erwartenden Schadensmaß als unkritisch dar. Es findet eine laufende unterjährige Überprüfung dieser Einschätzung statt.

Die Gesamtrisikosituation des Konzerns wird sich voraussichtlich aufgrund der verfolgten Wachstumsstrategie und der stärkeren Betonung der Immobilienbestandshaltung in den nächsten Jahren weiter verändern. Durch die Einstellung von zusätzlichem qualifiziertem Personal und die Erweiterung des Vorstands wurde diesen zu erwartenden Änderungen bereits Rechnung getragen. Bestandsgefährdende Risiken liegen deshalb aus heutiger Sicht nicht vor.

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

3. Chancenbericht

Vor dem Hintergrund des weiterhin sehr stabilen und attraktiven deutschen Wohnimmobilienmarktes werden sich für die Westgrund-Unternehmensgruppe auch in der Zukunft weitere interessante Investitionsmöglichkeiten ergeben. Das Hauptaugenmerk wird weiterhin auf dem Ausbau der aktuell bewirtschafteten ca. 7.000 Wohneinheiten (nach endgültigem Vollzug der Transaktionen aus 12/2013 und 1/2014) liegen. Kurzfristig wird ein bewirtschafteter Bestand von 10.000 Einheiten angestrebt. In 2013 war ein verstärktes Investoreninteresse zu spüren, so dass auch auf der Finanzierungsseite die Weichen für einen weiteren Portfolioausbau gestellt sind. Im Fokus stehen wie in der Vergangenheit insbesondere Bestände mit nicht ausgeschöpften Potentialen, wobei es hier insbesondere auf die nachhaltige immobilienwirtschaftliche Analyse und Konzeption ankommen wird. Kurz- bis mittelfristig sollten die zu erwerbenden Bestände Optimierungspotential lassen, z.B. für Mieterhöhungen oder gezielten Abbau von Leerständen. Die Westgrund-Unternehmensgruppe hat bei den bisher erworbenen Immobilienbeständen in kürzester Zeit nachhaltige Wertsteigerungen erzielen können und nun genügend Ressourcen und nachhaltige Strukturen für einen weiteren Bestandsaufbau implementiert.

Ausländische Investoren interessieren weiterhin stark für deutsche börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften, was sich insbesondere durch die zahlreichen in 2013 durchgeführten Kapitalmaßnahmen mit Konditionen überwiegend nahe am Net Asset Value (NAV) zeigt. Auch für 2014 werden deshalb zahlreiche weitere Kapitalmaßnahmen erwartet, welche auch zur Finanzierung des weiterhin erwarteten hohen Transaktionsvolumens erforderlich sein dürften.

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

Ziel des eingerichteten IKS ist es, mit den implementierten Methoden und Maßnahmen das Vermögen der Unternehmensgruppe zu sichern und die betriebliche Effizienz zu steigern. Die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sowie die Einhaltung der internen Vorgaben und gesetzlichen Vorschriften sollen durch das installierte IKS gewährleistet werden.

Im Rahmen der Implementierung des IKS wurden die einzelnen Funktionsbereiche der Gesellschaft einer Analyse unterzogen und entsprechend der Wahrscheinlichkeit und der Möglichkeit des Schadenseintritts bewertet.

Basierend auf den gewonnen Erkenntnissen bzw. den vorgenommenen Bewertungen wurde der Aufbau der einzelnen Einheiten organisiert und die Arbeitsabläufe an die gewonnenen Erkenntnisse angepasst. Unvereinbare Tätigkeiten werden konsequent getrennt und es bestehen angemessene Kontrollspannen. Auf überschneidungsfreie Verantwortlichkeiten wird strikt geachtet mit der Maßgabe, dass Aufgabe, Kompetenz und Verantwortung gebündelt sind. Zudem sind – weitgehend automatisierte – Kontrollen, wie z.B. im Bereich der IT-Zugriffsberechtigungen, in die Arbeitsabläufe eingebaut.

Die wesentlichen Merkmale des IKS finden in allen Funktionsbereichen Anwendung. Die Implementierung der rechnungslegungsbezogenen aufbau- und ablauforganisatorischen Kontrollen stellt die Datenintegrität der in die Finanzberichte eingehenden Angaben sicher.

Neben diesen im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche durch das Führungspersonal sowie durch fallweise Kontrollen Dritter überwacht. Für diese Zwecke wird eng mit externen Wirtschaftsprüfern zusammen gearbeitet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weder IKS noch RMS absolute Sicherheit bezüglich des Erreichens der vorgegebenen Ziele geben können. Wie alle Ermessensentscheidungen können auch solche zur Errichtung angemessener Systeme grundsätzlich fehlerhaft sein. Kontrollen können aufgrund von simplen Fehlern oder Irrtümern in Einzelfällen nicht funktionieren oder Veränderungen von Umgebungsvariablen können trotz entsprechender Überwachung verspätet erkannt werden.

VI. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

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

Entsprechend den internen Richtlinien wurde in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 und wird auch künftig kein Handel mit Derivaten betrieben.

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

Zinsrisiko / Sicherungsbeziehungen

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

Die Steuerung des Zinsaufwands in der Gesellschaft erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur Erreichung einer aus Konzernsicht sinnvollen Finanzierungsstruktur werden in der Unternehmensgruppe auch Zinsswaps abgeschlossen, bei denen in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner ausgetauscht werden. Die Gesellschaft hat zum Stichtag keine Zinsswaps abgeschlossen.

Ausfallrisiko

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

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

Bei den Zahlungsmitteln entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert.

Liquiditätsrisiko

Die Gesellschaft überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Dieses Tool berücksichtigt die Laufzeiten der Finanzinvestitionen und der finanziellen Vermögenswerte für die gesamte Unternehmensgruppe sowie erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit.

Das Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der erforderlichen finanzwirtschaftlichen Flexibilität durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten und Darlehen sicher zu stellen.

Kapitalmanagement

Oberstes Ziel des Kapitalmanagements im Konzern ist die Optimierung der Kapitalstruktur zur Steigerung des Unternehmenswertes und Darstellung einer guten Eigenkapitalquote. Sowohl die Kapitalmaßnahmen als auch die Dividendenpolitik werden unter Berücksichtigung dieses Oberziels strukturiert.

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

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

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

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

Die mit den Mitgliedern des Vorstands abgeschlossenen Dienstverträge weisen die branchenübliche Laufzeit von drei Jahren mit den üblichen Kündigungsregelungen auf.

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

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

VIII. Berichterstattung nach § 289 Abs. 4 HGB

Das Grundkapital der Westgrund AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 24.089.626 (Vorjahr: EUR 18.681.517). Es ist eingeteilt in 24.089.626 Inhaberstückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt EUR 1,--. Alle Aktien sind vollständig eingezahlt.

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

Gemäß dem Kenntnisstand des Vorstands bestanden während des Geschäftsjahres 2013 direkte und indirekte Beteiligungen an der Gesellschaft mit mehr als 10 % der Stimmrechte in Höhe von 49,7 % (Wecken & Cie, Schweiz), 20,6 % (Quartanal Ltd., Zypern) und 10,2 % (Angela Lechner, Berlin).

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

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

Der Vorstand ist im Rahmen des auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 beschlossenen Aktienoptionsprogramms (Aktienoptionsprogramm 2011) zur Ausgabe von Aktien berechtigt. Zudem wurden im Rahmen der Aktienoptionsprogramme 2007 und 2008 bereits Aktien an Mitarbeiter sowie an den Vorstand ausgegeben. Für den Rückkauf eigener Aktien gelten die gesetzlichen Beschränkungen der §§ 71 ff. AktG.

Im Falle eines Übernahmeangebotes bzw. eines Change of Control sehen die Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung zur Gewährung der Aktienoptionen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft und der Ausgabe von Aktien (Aktienoptionsprogramme 2007, 2008 und 2011) folgende Sonderregelungen vor: Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen vorsehen, dass die Bezugsrechte auch bereits vor Ablauf der Wartezeit innerhalb einer angemessenen Frist nach Eintritt eines Change of Control ausgeübt werden dürfen, sofern für diesen Fall eine Erfüllung durch Barzahlung bestimmt ist. Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen ferner vorsehen, dass die Bezugsrechte nach Eintritt eines Change of Control, auch während der Wartezeit, binnen angemessener Frist einseitig von der Gesellschaft gegen Barzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (oder einem an dessen Stelle tretenden funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) am letzten Börsenhandelstag vor dem Tag der Kündigung (Abgabe der Kündigungserklärung) gekündigt werden können.

Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen schließlich auch vorsehen, dass die Bezugsberechtigten verpflichtet sind (nach vorheriger Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat), die Bezugsrechte an den Bieter (im Sinne des WpÜG) zu übertragen, der ein freiwilliges Übernahmeangebot oder ein Pflichtangebot auf sämtliche außenstehenden Aktien der Gesellschaft abgibt, sofern der für die Übertragung der Bezugsrechte angebotene Preis je Bezugsrecht mindestens der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem für den Erwerb der außenstehenden Aktien je Aktie angebotenen Preis (einschließlich etwaiger Preiserhöhungen) entspricht. Unter den vorgenannten Voraussetzungen kann auch vorgesehen werden, dass die Bezugsberechtigten auf Verlangen des Bieters zum Verzicht auf ihre Bezugsrechte verpflichtet sind.

Von diesen Ermächtigungen haben Vorstand und Aufsichtsrat Gebrauch gemacht.

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

IX. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

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

X. Corporate Governance Bericht

Die Westgrund AG hat den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 13. Mai 2013 mit den in der Entsprechenserklärung vom 6. Juni 2013 aufgeführten Ausnahmen entsprochen.

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

Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex besteht der Vorstand der Westgrund AG zurzeit nur aus einer Person (mit der Bestellung eines zweiten Vorstands im Oktober 2013 hat sich die Situation hier verändert). Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Unternehmensgröße dies rechtfertigt. Gleichwohl prüfen Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig, ob die Unternehmensentwicklung eine Erweiterung des Vorstands erforderlich macht. Für den Fall, dass der Vorstand der Westgrund AG, der aus einem oder mehreren Personen bestehen kann, aus mehreren Personen besteht, hat dieser keinen Vorsitzenden oder Sprecher. Den Mitgliedern des Vorstands werden vom Aufsichtsrat einzelne Ressorts zugeteilt, sobald dieser aus mehreren Personen besteht. In diesem Fall wird die Unternehmensstrategie der Westgrund AG in enger Abstimmung der Vorstände entwickelt. Es existiert eine Geschäftsordnung, die die Zusammenarbeit im Vorstand regelt, sobald dieser aus mehreren Personen besteht.

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

Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 6 des Kodex wird auf die Information der Hauptversammlung über die Grundzüge des Vergütungssystems durch den Aufsichtsratsvorsitzenden verzichtet.

Abweichend von Ziffer 5.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat zurzeit keine Ausschüsse gebildet (Ziffer 5.3.1). Ein Prüfungsausschuss (Audit Committee) (Ziffer 5.3.2) ist nicht eingerichtet. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen (Ziffer 5.3.2). Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus der Mindestanzahl von drei Mitgliedern, die gem. Aktiengesetz vorgeschrieben ist. Die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder ist nicht geeignet, einen Prüfungsausschuss oder andere Ausschüsse zu bilden.

Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Nominierungsausschuss gebildet. Der gesamte Aufsichtsrat befasst sich mit den Wahlvorschlägen von geeigneten Kandidaten an die Hauptversammlung.

Von Ziffer 5.4.1 wird derzeit lediglich im Hinblick auf eine angemessene Beteiligung von Frauen bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrates abgewichen. Im Rahmen von Neuwahlen wird der Aufsichtsrat die

entsprechenden Vorgaben des Kodex bei seinen Wahlvorschlägen von geeigneten Kandidaten an die Hauptversammlung in Erwägung ziehen.

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

Abweichend von Ziffer 5.4.6 Abs. 3 des Kodex wird die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder nicht individualisiert, aufgliedert nach Bestandteilen im Corporate Governance Bericht ausgewiesen. Die Vergütung des Aufsichtsrates ergibt sich aus der Satzung.

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

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

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

Berlin, April 2014

Westgrund Aktiengesellschaft

Arndt Krienen
Vorstand

Sascha Giest
Vorstand

**WESTGRUND Aktiengesellschaft,
Berlin,**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

DHPG AUDIT GMBH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

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

Köln, den 16. April 2014

DHPG AUDIT GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Alefelder)
Wirtschaftsprüferin

(Güntgen)
Wirtschaftsprüfer