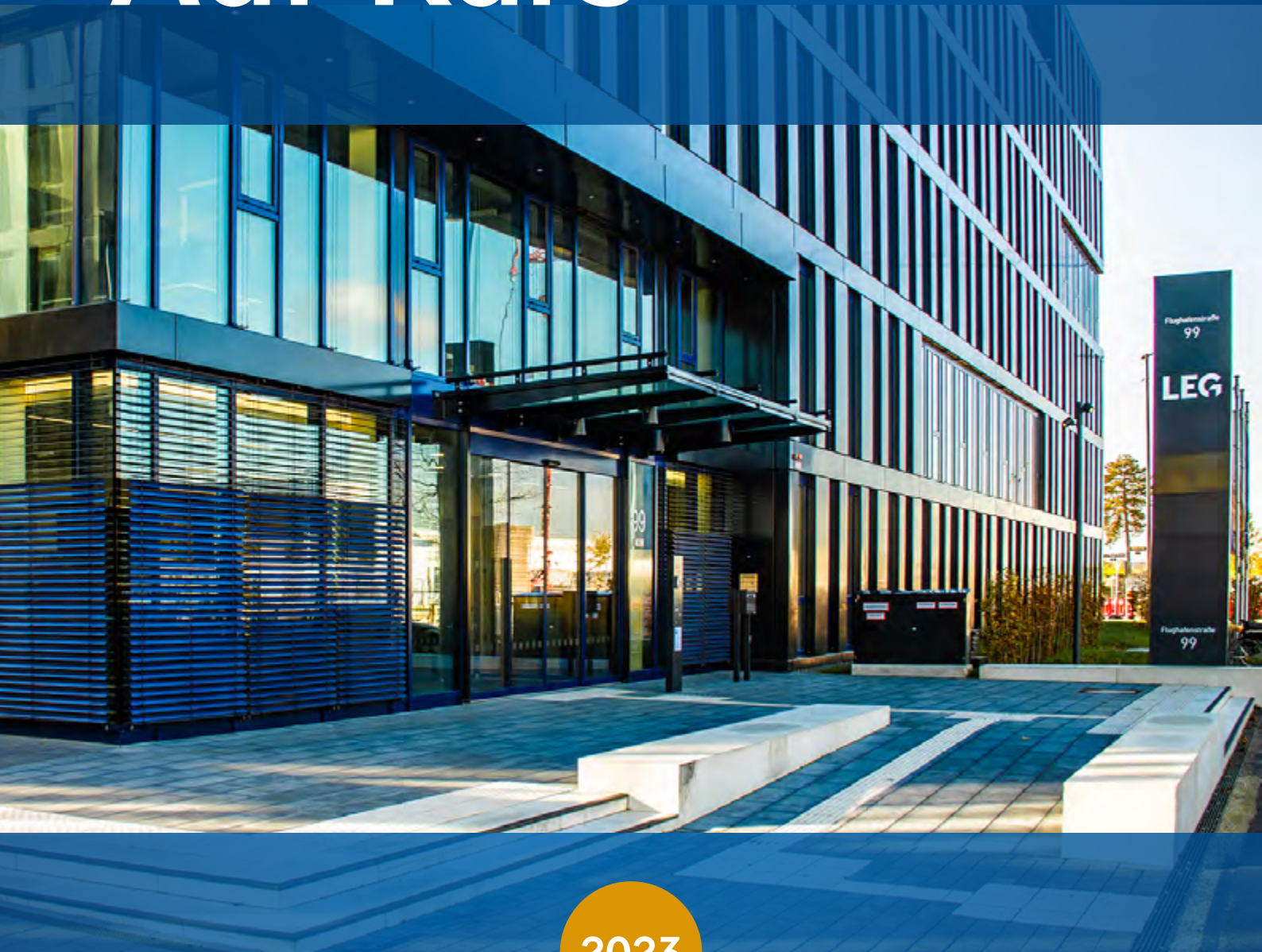


Auf Kurs



2023

Geschäftsbericht

Gesamtinhaltsverzeichnis

1 AUF EINEN BLICK

- 3 Kurzporträt LEG
- 4 Kennzahlen
- 5 2023: Jahr der Start-ups und Innovationen

2 AN DIE AKTIONÄRE

- 8 Vorwort des Vorstands
- 12 Equity Story
- 14 Aktie
- 17 EPRA-Kennzahlen
- 18 Portfolio
- 23 Bericht des Aufsichtsrats
- 31 Compliance-Management

3 KONZERNLAGEBERICHT

- 33 Grundlagen des Konzerns
- 38 Wirtschaftsbericht
- 57 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
- 70 Vergütungsbericht
- 94 Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- 100 Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB
- 102 Nichtfinanzielle Konzernklärung nach § 315b HGB (erstmalig in den Konzernlagebericht integriert)
- 130 Vermerk zur nichtfinanziellen Konzernklärung

4 KONZERNABSCHLUSS

- 135 Konzernbilanz
- 136 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 137 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 138 Konzernkapitalflussrechnung
- 139 Anhang
- 219 Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 222 Konzernanlagenspiegel / Anlage I
- 224 Konzernrückstellungsspiegel / Anlage II
- 225 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 236 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

5 WEITERE INFORMATIONEN

- 238 Vorstand
- 239 Einzelabschluss
- 241 Glossar
- 243 Finanzkalender / Kontakt & Impressum



KURZPORTRÄT

Die LEG ist mit rund 166.500 Mietwohnungen und etwa 500.000 Mietern sowie 2.003 Mitarbeitern (zum 31. Dezember 2023) ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Hauptsitz in Düsseldorf. Das Unternehmen ist im MDAX gelistet und erzielte im Geschäftsjahr 2023 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 1.241 Mio. Euro. Als größte Vermieterin im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen sowie Anbieterin in weiteren deutschen Bundesländern bedient sie die steigende Nachfrage nach Wohnraum für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen. Das Unternehmen fokussiert sich dabei auf das Segment „bezahlbares Wohnen“.

Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, das auf Wirtschaftlichkeit, Effizienz, Resilienz und Kundenorientierung ausgerichtet ist, verbindet die Interessen von Mietern, Aktionären und Gesellschaft. Besonders am Herzen liegt der LEG die Kundenzufriedenheit. Daher ist sie bestrebt, ihre Servicequalität durch Zielgruppenorientierung, Quartiersmanagement sowie persönlichen Service stetig weiterzuentwickeln. Seiner sozialen Verantwortung kommt das Unternehmen auch über seine beiden Stiftungen, die „LEG NRW Mieter-Stiftung“ und die „Stiftung – Dein Zuhause hilft“, nach.

Gezielte und nachhaltige Investitionen sichern die Qualität des Wohnungsbestands und erfüllen steigende Kundenbedürfnisse. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf Maßnahmen für den Klimaschutz und zur Erhöhung der Energieeffizienz des LEG-Portfolios.



Kennzahlen

		2023	2022	+/- %/bp
● Ertragslage				
Nettokaltmiete	Mio. €	834,3	799,1	4,4
Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	683,8	660,4 ¹	3,5
EBITDA	Mio. €	-1.847,3	942,4	-296,0
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	672,8	638,1 ¹	5,4
EBT	Mio. €	-1.982,3	508,0	-490,2
Periodenergebnis	Mio. €	-1.564,8	237,4	-759,1
FFO I	Mio. €	453,9	482,0	-5,8
FFO II	Mio. €	453,7	483,7	-6,2
AFFO	Mio. €	181,2	108,8	66,5
AFFO pro Aktie	€	2,44	1,48	64,9
Dividende pro Aktie	€	2,45	-	-
● Bilanzielle Kennzahlen				
		31.12.2023	31.12.2022	+/- %/bp
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	18.101,8	20.204,4	-10,4
Liquide Mittel	Mio. €	277,5	362,2	-23,4
Eigenkapital	Mio. €	7.488,2	9.083,9	-17,6
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.375,8	9.460,8	-0,9
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	445,7	252,4	76,6
LTV	%	48,4	43,9	450
Eigenkapitalquote	%	38,8	42,5	-370
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	9.379,9	11.377,2	-17,6
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	126,57	153,52	-17,6
● Weitere Kennzahlen				
		31.12.2023	31.12.2022	+/- %/bp
Wohneinheiten		166.546	167.040	-0,3
Ist-Miete	€/qm	6,59	6,33	4,1
Ist-Miete (L-f-l)	€/qm	6,58	6,33	4,0
EPRA-Leerstandsquote	%	2,9	2,9	0
EPRA-Leerstandsquote (L-f-l)	%	2,4	2,7	-30
Mitarbeiter		2.003	2.040	-1,8

bp = Basispunkte

¹ Vorjahreswert angepasst

181,2 Mio. €

Die liquiditätsorientierte Strategie der LEG zahlt sich aus: Den AFFO konnte das Unternehmen 2023 um 66,5 Prozent auf 181,2 Mio. Euro steigern. Der AFFO reflektiert den frei verfügbaren Cashflow.



6,58 €

Die durchschnittliche Kaltmiete je Quadratmeter lag 2023 bei 6,58 Euro like-for-like (L-f-l). Das ist ein Plus von 4,0 Prozent, wozu auch die turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten für die derzeit rund 32.000 preisgebundenen Wohnungen der LEG beitrug.



2.003

Die LEG ist ein zuverlässiger Arbeitgeber auch in schwierigen Zeiten: Mit insgesamt 2.003 LEG-Kolleginnen und -Kollegen blieb die Zahl der Mitarbeiter weitgehend stabil.



2,4 %

Die Leerstandsquote der LEG sank um 30 Basispunkte auf nunmehr 2,4 Prozent like-for-like (L-f-l). Die LEG-Bestände sind damit strukturell vollvermietet.

2023: Jahr der Start-ups und Innovationen

Digitalisierung und Dekarbonisierung sind für die LEG schon seit Langem keine Fremdworte mehr. Aber im Geschäftsjahr 2023 sind wir richtig durchgestartet mit unseren smarten Innovationen für die grüne und digitale Transformation der Wohnungswirtschaft. Unsere Maßnahmen sehen wir als Chance, auf dem eigenen Klimapfad voranzukommen und gleichzeitig neue wert-haltige Geschäftsmodelle und Partnerschaften jenseits der Bestandsbewirtschaftung zu entwickeln.

Q1/23

Effizienter Klimaschutz: eine Herausforderung – drei Lösungsansätze

Nachdem wir mit unserem Gemeinschaftsunternehmen für das serielle Sanieren, RENOWATE, bereits 2022 einen fulminanten Start hingelegt haben, erweitern wir im ersten Quartal unser Repertoire an Klimaschutzlösungen für unterschiedlichste Anforderungen – von der optimalen Nutzung der bestehenden Heizung durch smarte Steuerungslösungen und Energiesparreize für Mieter über den möglichst kostengünstigen und mieterschonenden Austausch von Heizanlagen bis hin zur weiteren Skalierung der seriellen Vollsanierung. Die Gesamtschau unserer Maßnahmen stellen wir erstmals im März 2023 der Öffentlichkeit vor.

termios präsentiert KI-gesteuerte Thermostat-Lösung auf Fachmesse

Mit dem Business-Developer mantro GmbH, dem sauerländischen Familienunternehmen Oventrop GmbH & Co. KG und der LEG tun sich drei Partner zusammen, die sich ganz der optimalen digitalen Steuerung von wassergeführten Heizsystemen verschrieben haben. Der erste Lösungsansatz, das smarte, KI-gesteuerte Thermostat termios Pro, das den hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage automatisiert regelt und die Heizanlage zudem kontinuierlich optimiert, findet im März auf der Weltleitmesse für Wasser, Wärme und Luft, der ISH in Frankfurt, viel Beachtung. Erzielt werden können Energieeinsparungen von bis zu 30% bei Investitionen von lediglich wenigen Hundert Euro pro Wohnung. www.termios.de

Wärmepumpen-Offensive mit Mitsubishi Electric

Im März 2023 schließt die LEG eine strategische Partnerschaft mit Mitsubishi Electric aus Ratingen für den Einsatz innovativer Luft-Luft-Wärmepumpen (LLWP), um die Energie- und Wärmewende in der Wohnungswirtschaft auch dort aktiv voranzutreiben, wo die bestehende Heizanlage komplett ausgetauscht werden muss. Nach einer Startphase ist es ab 2027 das Ziel, jährlich mehrere Tausend Wärmepumpen in den Bestandsgebäuden der LEG zu verbauen. Der Vorteil der Technologie: Anders als bei der bekannteren Luft-Wasser-Wärmepumpe ist die LLWP auch in noch nicht gedämmten Gebäuden einsetzbar. Sie ist besonders effizient, vor allem ersetzt sie Gasetagenheizungen ohne aufwendige Strangsanierung.

Der Investitionsbedarf für den Hauseigentümer halbiert sich – für den Mieter soll die Maßnahme bei gleichem Heizverhalten wärmemieten-neutral sein. NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach lässt sich bei einem Pressetermin in Duisburg den Einsatz erläutern und tauscht sich mit den „Pilotmietern“ aus, die sich sehr positiv über die Wärmewirkung und den unproblematischen Einbau äußern.



Q2/23

RENOWATE feiert einjähriges Bestehen und saniert weiter

Unser Joint Venture mit Rhomberg Bau für die serielle Sanierung von Gebäuden feiert sein einjähriges Bestehen. Nachdem die ersten beiden Pilotprojekte in Mönchengladbach-Lürrip, Zeppelinstraße, mit 47 Wohnungen in acht Gebäuden Ende 2022 mit rund 95% Primärenergieeinsparung erfolgreich abgeschlossen wurden, starten Anfang April die Arbeiten im Quartiersprojekt Vossenbäumchen/Frankenfeld. Dort werden im ersten Bauabschnitt in kurzer Zeit 21 von über 120 Wohnungen im gesamten Quartier energetisch saniert.

www.renowate.earth

Future-iQ – angewandte Forschung mit Fraunhofer-Instituten

Gemeinsam mit den Fraunhofer-Instituten UMSICHT und FIT startet die LEG das Forschungscluster Future-iQ (integrale Quartierslösungen). Vorgesehen ist die Erprobung und Realisierung von innovativen Energieversorgungskonzepten in zwei unterschiedlichen LEG-Quartieren. Die Lösungen sollen schnell umgesetzt und auf die gesamte Wohnungswirtschaft übertragen werden können. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klima fördert das Projekt.

Gewinn für den Klimaschutz: Seriensiege für serielle Sanierung

RENOWATE erhält im Juni gleich drei Ehrungen, den renommierten DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft, einen Gold-Award sowie eine besondere Erwähnung bei einem der wichtigsten deutschen Markenpreise, dem German Brand Award (GBA).

Youtilly revolutioniert den Markt

Unsere Tochtergesellschaft Youtilly ist die erste deutschlandweite Ausschreibungsplattform für Immobilienpflege, die sich auf Dienstleistungen im Immobiliensektor konzentriert und eine digitale Lösung für die Vergabe und Steuerung von Aufträgen bietet. Im Juni haben wir eine weitere innovative Funktion eingeführt, die es Mietern ermöglicht, einen Überblick über die erbrachten Dienstleistungen an ihrem Wohnhaus zu erhalten. Gleichzeitig können unsere Mieter die Immobilienpflege aktiv bewerten und dadurch verbessern. Auch die beauftragten Dienstleister profitieren von direktem Feedback zu ihren Leistungen. www.youtilly.de



Q3/23

Minister-Besuch im LEG-Reallabor

Im Juli führt die Sommerreise des Bundeswirtschaftsministers Dr. Robert Habeck nach Mönchengladbach-Hardt. Die LEG hat sich dort mit Partnern aus der Bauwirtschaft und in Kooperation mit der Deutschen Energie-Agentur (dena) die Erprobung und sukzessive Optimierung der umfassenden seriellen Sanierung zur Aufgabe gemacht. Mit dabei: NRW-Wirtschaftsministerin Mona Neubaur und Oberbürgermeister Felix Heinrichs.



dekarbo – Joint Venture mit Soeffing Kälte Klima GmbH

Im September gründen die LEG und die Soeffing Kälte Klima GmbH aus Düsseldorf das Unternehmen dekarbo. Das Joint Venture verbindet wohnungswirtschaftliches Know-how und handwerkliche Expertise im Bereich Klima- und Wärmetechnik. Es stattet LEG-Wohnungen mit LLWP aus, betreut die Anlagen über den gesamten Lebenszyklus hinweg und bietet dies auch im Markt an. Die Installation dauert nur wenige Tage pro Wohnung. www.dekarbo.earth

Q4/23

Nachhaltiger Erfolg: LEG near-term Klimaziele durch SBTi validiert

Wir freuen uns darüber, dass die unabhängige Science Based Target Initiative (SBTi) im November unsere near-term Emissionsreduktionsziele als wissenschaftsbasiert und im Einklang mit dem 1,5-Grad-Celsius-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens bestätigt.

Auf der Bestenliste des ZIA-Innovationsradars

Gleich vier unserer Innovationen schaffen es im Oktober in den ZIA-Innovationsradar, die führende Quelle für innovative Lösungen aus der Immobilienwirtschaft in Deutschland: In der Bestenliste 2023 vertreten sind unsere Luft-Luft-Wärmepumpen-Initiative, RENOWATE und termios in der Kategorie „CO₂-Reduktion im Bestand“ und Youtilly in der Kategorie „Digitalisierung“. www.zia-innovationsradar.de

Smarteres Thermostat erhält Zertifizierung für hydraulischen Abgleich

termios Pro erhält im November die Zertifizierung vom renommierten HLK Stuttgart und ist damit auch offiziell für die Herstellung des hydraulischen Abgleichs geeignet. Mit dem Einbau des KI-gesteuerten smarten Thermostats können Gebäudeeigentümer relevante Energieeinsparungen sicherstellen.

DGNB-Zertifizierung Gold für F99

Im Dezember erhält unser Hauptsitz in der Düsseldorfer Airport City, kurz F99, das DGNB-Zertifikat in Gold. Eine Gebäudezertifizierung durch die DGNB ist in Deutschland gleichbedeutend mit einem Gütesiegel für nachhaltiges Bauen. www.dgnb.de/de/zertifizierung



Mehr zu unseren Kooperationen, Projekten und Produkten finden Sie auf unserer Landingpage Innovationen unter <https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/leg-gruppe/innovationen>.

2

AN DIE AKTIONÄRE

- 8 Vorwort des Vorstands
- 12 Equity Story
- 14 Aktie
- 17 EPRA-Kennzahlen
- 18 Portfolio
- 23 Bericht des Aufsichtsrats
- 31 Compliance-Management



Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir haben heute eine ganze Reihe guter Nachrichten im Gepäck: Unser Unternehmen hat sich inmitten der Großkrisen des vergangenen Jahres einmal mehr als resilient erwiesen.

Wir verdanken diese Widerstandsfähigkeit zum einen unserem stabilen Geschäftsmodell. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist durch eine seit Jahren stetig wachsende Lücke von Angebot und Nachfrage gekennzeichnet. Dies betrifft insbesondere das Marktsegment des bezahlbaren Wohnens. Genau in diesem Teil des Marktes sind wir mit unseren rund 167.000 Wohnungen tätig. 80 Prozent unseres Wohnimmobilienbestandes liegt dabei in Nordrhein-Westfalen. Wir verfügen darüber hinaus über bezahlbaren Wohnraum in vergleichbar strukturierten Regionen von Flensburg bis Mannheim. In Ostdeutschland sind wir nicht aktiv; gleiches gilt für Berlin. Mit einer Vermietungsquote von 97,6 Prozent waren unsere Bestände auch 2023 erneut strukturell vollvermietet.

Zum anderen haben wir selbst vieles richtig gemacht. Bereits im November 2022 haben wir als erstes Unternehmen im Sektor ein umfangreiches Maßnahmenpaket geschnürt, das vor allem auf die Schaffung von Liquidität zur Innenfinanzierung abzielt. Damit haben wir uns konsequent auf ein Umfeld höherer Inflationsraten und somit auch höherer Refinanzierungskosten eingestellt. Wir haben das Geld zusammengehalten und damit auch Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, mit der Aussetzung der Dividende im vergangenen Jahr einiges abverlangt. Umso mehr bedanken wir uns für Ihre Treue und Ihre Geduld. Ihr Verzicht und unser Fokus auf Liquiditätsschaffung haben sich gelohnt:

- Wir haben unsere ehrgeizigen finanziellen und operativen Ziele für das Jahr 2023 erfüllt, teilweise sogar übertroffen.
- Dank unseres hervorragenden Zugangs zum Kapitalmarkt haben wir alle Fälligkeiten bis Mitte 2025 zu – im aktuellen Umfeld – attraktiven Konditionen bereits refinanziert.
- Zusätzlich haben wir große Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit erzielt. Als erstes deutsches Wohnimmobilienunternehmen erhielten wir von der Science Based Targets Initiative eine Bestätigung unserer Dekarbonisierungsziele.
- Und wir liefern auch in Sachen Dividende wieder ab: Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung im Mai 2,45 Euro Dividende je Aktie vorschlagen.

Unsere liquiditätsorientierte Strategie ist aufgegangen

Aus dem wohnungswirtschaftlichen Krisenjahr 2023 geht Ihre LEG gestärkt hervor. Das Ende der Zinserhöhungen durch die Zentralbanken und die steigende Nachfrage nach dem Produkt Wohnen scheinen zudem gute Katalysatoren für eine Wiederbelebung des Transaktionsmarktes im Jahresverlauf 2024 zu sein. Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft bleiben gleichwohl groß und wir bleiben umsichtig wie konservativ. Wir werden den eingeschlagenen Weg daher auch im neuen Geschäftsjahr 2024 weiterverfolgen. Dabei folgen wir vier strategischen Grundsätzen:

- der weiteren **Optimierung des operativen Geschäfts** durch die Reduktion der Bestandsinvestitionen und der Nutzung vorhandener Mietpotenziale,
- dem **Run-off** des kleinen, aber kapitalintensiven Nicht-Kerngeschäfts **der Projektentwicklung**,
- der Umsetzung unseres **Verkaufsprogramms** und
- dem Ausbau der **Innovationsführerschaft für effiziente Lösungen zur Dekarbonisierung der Wohnungswirtschaft**.

Um unsere angepasste Unternehmensstrategie wirksam umzusetzen, haben wir die Steuerung des Unternehmens seit Beginn des Geschäftsjahres 2023 ebenfalls neu ausgerichtet und den **AFFO als wesentliche Steuerungskennzahl** implementiert. Der AFFO ist deutlich liquiditätsorientierter als der in der Branche weit verbreitete und stark buchhalterisch ausgerichtete FFO I. Das setzte aus unserer Sicht in Zeiten, in denen es auf eine hohe Ausgabendisziplin ankommt, das falsche Signal. Der AFFO ist dagegen unabhängig von der Höhe der buchhalterischen Aktivierungsquote und reflektiert damit deutlich besser den erwirtschafteten und frei verfügbaren Cashflow.

Zu unseren finanziellen und strategischen Fortschritten im Einzelnen

Im Geschäftsjahr 2023 konnten wir den AFFO auf 181,2 Millionen Euro steigern – das ist ein Plus von 66,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit haben wir unsere Gewinnprognose für das Jahr 2023, die wir bereits im letzten Sommer auf 165 bis 180 Millionen Euro angehoben und nach den 9-Monats-Zahlen auf das obere Ende dieser Bandbreite präzisiert hatten, sogar noch leicht übertroffen.

Mit einem Mietwachstum von 4,0 Prozent auf vergleichbarer Fläche und einem Rückgang der Bestandsinvestitionen um rund 14 Prozent hat die **Optimierung des operativen Geschäftes** den entscheidenden Beitrag zur Ertragssteigerung geleistet.



„Unsere liquiditätsfokussierte Strategie zahlt sich aus: Wir haben unsere ehrgeizigen finanziellen Ziele erfüllt und teilweise sogar übertroffen.“

Lars von Lackum (CEO)



„Dank unseres hervorragenden Zugangs zum Kapitalmarkt haben wir alle Fälligkeiten bis Mitte 2025 bereits refinanziert.“

Dr. Kathrin Köhling (CFO)



„Die Lösungsangebote unserer Start-ups für die Digitalisierung und Dekarbonisierung der Wohnungswirtschaft entwickeln sich rasant.“

Dr. Volker Wiegel (COO)



Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete je Quadratmeter von derzeit 6,58 Euro (like-for-like) bzw. rund 420 Euro für eine Wohnung mit einer Standardgröße von ca. 63 Quadratmetern bieten wir ein funktionales Produkt zum fairen Preis, das für alle Schichten der Bevölkerung erschwinglich ist. Mit Investitionen von 35,01 Euro je Quadratmeter bleiben wir spürbar unter dem Niveau der ausgabenstarken Jahre zu Beginn der Dekade, aber deutlich über den durchschnittlichen Ausgaben seit dem Börsengang. Wir halten unsere Bestände also nach wie vor in Schuss. Unsere Mieter lohnen uns das mit einer hohen Kundentreue von durchschnittlich 11,6 Jahren. Besonders freuen wir uns zudem über stabile Werte für die Kundenzufriedenheit, obwohl wir aufgrund der stark gestiegenen Heiz- und Nebenkosten vielfach der Überbringer schlechter Nachrichten waren, die wir kaum beeinflussen können.

Für das laufende Geschäftsjahr 2024 rechnen wir mit einer etwas niedrigeren Mietsteigerung von 3,2 bis 3,4 Prozent, da – anders als 2023 – keine turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten im geförderten Bestand ansteht. Und der fällt bei uns deutlich ins Gewicht: Mit rund 32.000 geförderten Einheiten – knapp 20 Prozent unserer Bestände – sind wir einer der größten Anbieter von Sozialwohnungen in Deutschland. Bei den Investitionen in den Bestand bleibt unser Fuß auf der Bremse mit prognostizierten Investitionen in Höhe von rund 32 Euro je Quadratmeter. Vor allem bei Investitionen zur energetischen Verbesserung der Bestände wollen wir die erweiterten öffentlichen Fördermöglichkeiten nutzen und so unsere Mieter entlasten.

Beim **Run-off unseres Projektentwicklungsgeschäftes** sind wir schneller unterwegs als vorhergesehen – auch das hat zur positiven Entwicklung des AFFO für das Geschäftsjahr 2023 beigetragen. Wir bauen derzeit noch drei begonnene Projekte zu Ende. Dann können wir das Kapitel Projektentwicklung vorerst abschließen.

Bei unserem dritten Strategie-Ziel, der **Umsetzung unseres Verkaufsprogramms**, sind wir 2023 hingegen deutlich langsamer als erhofft vorangekommen – das aber aus guten Gründen: wegen der anhaltenden Kaufzurückhaltung am Wohnimmobilienmarkt einer- und unserer strikten Preisdisziplin andererseits. Aufgrund unserer liquiditätsschonenden Maßnahmen konnten wir davon absehen, Bestände unter Buchwert zu verkaufen. Auch der Verkauf von Minderheitsbeteiligungen an Teilportfolios, die Ihren Anteil an unserer LEG langfristig verwässert hätten, kamen für uns nicht infrage. Trotz dieser limitierenden Faktoren und der Kaufzurückhaltung auf dem Markt für Wohnimmobilien ist es uns gelungen, Verkäufe für mehr als 1.300 Wohnungen sowie mehrere gewerbliche Einheiten für insgesamt rund 80 Millionen Euro im Durchschnitt zum Buchwert abzuschließen. Insgesamt umfasst unser Verkaufsprogramm, das wir unverändert vermarkten, mehr als 5.000 Einheiten.

Das hohe Zinsniveau und die abwartende Haltung vieler Investoren haben 2023 Druck auf die Bewertung von Immobilien ausgeübt. Der Wert des Immobilienvermögens der LEG, den wir wie üblich zweimal im Jahr auch durch externe Experten haben überprüfen lassen, ist im Geschäftsjahr 2023 um 11,9 Prozent zurückgegangen. Der Quadratmeter Wohnraum wird nun im Durchschnitt mit 1.619 Euro bewertet. In der Folge sank auch der EPRA-NTA pro Aktie auf 126,57 Euro zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023. Unsere Aktie handelte im Vergleich dazu am Jahresende bei 79,32 Euro je Stück. Die Bruttorendite unseres gesamten Immobilienbestandes belief sich auf 4,8 Prozent. Wir rechnen im Laufe des Jahres 2024 mit einer Stabilisierung des Bewertungsniveaus.

Wir kommen zum vierten und letzten Punkt unserer strategischen Agenda, unserer Positionierung als **Innovationsführer für bezahlbare Lösungen zur Dekarbonisierung der gesamten Wohnungswirtschaft**. Sie kennen unseren dreistufigen Ansatz zur effizienten Emissionsminderung im Gebäudesektor schon aus unserem letzten Aktionärsbrief. Gemeinsam mit unseren Partnern sind wir seither zügig vorangekommen:

- Eine besonders günstige Möglichkeit für Klimaschutz im Gebäudesektor sind der hydraulische Abgleich und die optimale Steuerung von vorhandenen Heizungen. Hierzu entwickeln wir mit unseren Partnerunternehmen mantro und Oventrop das neuartige, KI-gestützte und zertifizierte Thermostatsystem **termios Pro**. Kostenpunkt sind wenige Hundert Euro je Wohnung bei bis zu 30 Prozent CO₂-Reduktion. Seit Jahresbeginn werden erste Modelle des Thermostats erprobt.
- Muss die Heizung erneuert werden, kommt unsere Luft-Luft-Wärmepumpenoffensive ins Spiel. Der Einsatz von Luft-Luft-Wärmepumpen ist insbesondere in Wohnungen mit Gasetagenheizungen oder in wenig gedämmten Gebäuden deutlich günstiger, schneller, mieterfreundlicher und nachhaltiger als andere Technologien. Unser Bezugspartner ist hierbei – wie bereits im letzten Jahr berichtet – Mitsubishi Electric aus Ratingen. Und um die Geräte auch zügig zu verbauen und kontinuierlich zu warten, haben wir im September 2023 gemeinsam mit dem Familienunternehmen Soeffing die **dekarbo GmbH** gegründet.
- Unser mit rund zwei Jahren „ältestes“ grünes Gemeinschaftsunternehmen mit dem österreichischen Bauunternehmen Rhomberg, die **Renowate GmbH**, steht für die digitale und serielle energetische Vollsanierung von Gebäuden. RENOWATE hat bis Ende 2023 die serielle Sanierung für rund 110 LEG-Wohnungen abgeschlossen und arbeitet aktuell an acht LEG-Gebäuden mit insgesamt 120 Wohneinheiten. Daneben ist es RENOWATE gelungen, vier namhafte externe Kunden aus der Wohnungswirtschaft mit ihrer Lösung für die Projektierung von seriellen Sanierungen zu überzeugen. Im Januar 2024 hat das Unternehmen sein Partnerprogramm gestartet und ermöglicht damit weiteren Bauunternehmen den schnellen, investitionsschonenden Einstieg in den Zukunftsmarkt für „serielles Sanieren“.

Sie sehen: Unsere LEG-eigenen Start-ups entwickeln sich rasant.

Finanzielle Stabilität wichtiger denn je

In anderen Bereichen bleiben wir dagegen konservativ und das ist auch gut so. Das gilt insbesondere für unsere hohe finanzielle Stabilität. Sie ist und bleibt unser Markenzeichen. Dass bis Mitte 2025 keine nennenswerten Fälligkeiten mehr anstehen, hatten wir bereits eingangs erwähnt. Hierfür haben wir im Geschäftsjahr 2023 Refinanzierungen mit einem Gesamtvolumen von ca. einer Milliarde Euro umgesetzt. Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2023, lagen unsere durchschnittlichen Finanzierungskosten bei 1,58 Prozent mit einer Durchschnittslaufzeit der Verbindlichkeiten von 6,2 Jahren. Mit 38,8 Prozent weist Ihr Unternehmen zudem eine im Vergleich zu vielen anderen Industriezweigen hohe Eigenkapitalquote auf. Die Bilanz der LEG ist darüber hinaus resilient aufgestellt, da 94,2 Prozent des Bilanzvolumens auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien entfällt und das Unternehmen keinen Goodwill in der Bilanz ausweist.

Seit April 2023 arbeiten wir im Vorstand in neuer Konstellation zusammen. Als eingespieltes Team hätten wir beinahe vergessen, diese Personalie zu erwähnen: Dr. Kathrin Köhling führt das Finanzressort, das neben der Finanzierung die Bereiche Steuern und Rechnungswesen, Controlling und Risikomanagement sowie das Portfoliomanagement umfasst. Sie folgte auf Susanne Schröter-Crossan, die aus familiären Gründen nach London zurückgekehrt ist und die LEG daher auf eigenen Wunsch verlassen hat.

Dividendenpolitik und Ausblick

Nach der Aussetzung der Dividende für das Geschäftsjahr 2022 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 23. Mai 2024 wie eingangs erwähnt eine Dividende von 2,45 Euro je Aktie vorschlagen. Das entspricht der Ausschüttung von 100 Prozent des AFFO und damit der im November 2022 beschlossenen Dividendenpolitik. Von der fakultativen Ausschüttung von Teilen der erzielten Verkaufserlöse wird dagegen aufgrund des für das Geschäftsjahr 2023 zunächst in Aussicht gestellten AFFO je Aktie von 1,50 Euro abgesehen. Damit tragen wir dem mehrfach erhöhten AFFO von zunächst prognostizierten 110 bis 125 Millionen Euro auf über 181 Millionen Euro Rechnung. Die Nettoverkaufserlöse in Höhe von 55 Millionen Euro werden zur Stärkung der Bilanz einbehalten. Vorbehaltlich der Entscheidung der Hauptversammlung am 23. Mai 2024 möchten wir Ihnen die Dividende in bar und in Aktien anbieten. Auch für das neue Geschäftsjahr 2024 möchten wir an unserer Dividendenpolitik festhalten. Damit besitzt unsere liquiditätsorientierte Steuerungsgröße, der AFFO, für Sie als unsere Aktionärinnen und Aktionäre erneut große Relevanz.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und der Fortsetzung unserer erfolgreichen, Cash-fokussierten Geschäftsstrategie erwarten wir – ohne Berücksichtigung möglicher An- oder Verkäufe – einen AFFO in der Bandbreite von 180 bis 200 Millionen Euro. Das ist in Bezug auf den mittleren Wert der Bandbreite ein Plus von rund 5 Prozent.

„Higher for longer“ als das neue Normal:

Wir sind bereit!

Die Stabilisierung der Zinsen und die absehbare Öffnung der Transaktionsmärkte sind gute Nachrichten für die Branche und für die LEG. Auch der Nachfrageüberhang wird bleiben: Renommierte Forschungsinstitute gehen von einer Angebotslücke von mittlerweile 800.000 Wohnungen im Jahr aus, während die Zahl der Neubaufertigungen wohl weiter fallen wird. Gleichzeitig gilt das höhere Zinsniveau unter der Headline „Higher for Longer“ als das „neue Normal“ im Immobiliensektor. Um das zu reflektieren, haben wir unser mittelfristiges Ziel für die Verschuldungsquote, den Loan to Value (LTV), auf 45 Prozent angehoben. Unser Blick auf die Bilanz bleibt wachsam, unser Blick auf die kapitalschonende Weiterentwicklung unserer Geschäftstätigkeit ebenfalls. Dieser Bericht zeigt: Uns ist die Anpassung an die neue Normalität besser gelungen als vielen Wettbewerbern. Wir haben erneut bewiesen, dass wir uns agil auf neue Gegebenheiten einstellen können – heute und in Zukunft.

Unsere Resilienz und der operative wie finanzielle Erfolg auch in schwierigen Zeiten ist kein Zufall, sondern Ergebnis einer starken Gemeinschaftsleistung: Das LEG-Team hat die liquiditätsfokussierte Strategieanpassung von Anfang an voller Überzeugung mitgetragen und konsequent und mit großem Engagement umgesetzt. Wir danken allen LEG-Kolleginnen und -Kollegen für ihren hohen persönlichen Einsatz und die harte Arbeit im zurückliegenden Jahr.

Wir danken unseren Kundinnen und Kunden für ihre Treue.

Wir danken allen Stakeholdern der LEG für ihr Interesse an unserem Unternehmen.

Und wir danken Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für Ihr Vertrauen.



LARS VON LACKUM
Vorstandsvorsitzender (CEO)



DR. KATHRIN KÖHLING
Finanzvorstand (CFO)



DR. VOLKER WIEGEL
Operativer Vorstand (COO)

Equity Story

Führend in einem von Knappheit gekennzeichneten Markt

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist durch eine seit Jahren stetig wachsende Lücke von Angebot und Nachfrage gekennzeichnet. Dies betrifft insbesondere das Segment des bezahlbaren Wohnens. In diesem nimmt die Nachfrage vor allem durch die hohe Zuwanderung in die Bundesrepublik Deutschland zu. Gleichzeitig entsteht deutlich zu wenig zusätzlicher Wohnraum in diesem Preissegment. Hohe Baukosten – insbesondere aufgrund steigender energetischer Anforderungen an Neubauten – sowie zeitintensive und aufwändige Baugenehmigungsverfahren zeigen sich hierfür verantwortlich.

Eine weitere dramatische Verschärfung des Angebotsmangels wird sich als Folge des hohen Zinsniveaus einstellen, denn dieses erhöht die Baukosten nochmals deutlich und macht Vermieten zu bezahlbaren Preisen für die Bauträger unwirtschaftlich. Die Zahl der Neubaufertigstellungen wird voraussichtlich auf bis zu 150.000 Wohnungen im Jahr 2025 sinken, während die Bundesregierung eine Zahl von 400.000 Wohnungen pro Jahr anstrebt und die Lücke nach Branchenschätzungen wohl eher bei rund 700.000 Wohnungen liegt. Auch wenn der deutsche Mietmarkt stark reguliert ist, wird dies in den nächsten Jahren zu einem dynamischeren Mietanstieg führen.

In diesem angespannten Markt ist die LEG optimal positioniert. Mit rund 167.000 Wohneinheiten ist das Unternehmen der zweitgrößte Vermieter in Deutschland und der größte im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen, in dem sich rund 80 % der Bestände befinden. Die Durchschnittsmiete liegt bei 6,59 Euro je Quartmeter, was deutlich unter den Angebotsmieten von 8,33 Euro in LEG's Kernmarkt Nordrhein-Westfalen liegt. Dazu tragen auch die rund 32.000 preisgebundenen Wohnungen bei, deren Miete nochmals deutlich geringer ist. Die Vollvermietung des Bestandes unterstreicht die Attraktivität des Portfolios.



Fokus auf Eigenfinanzierung

Die LEG hat als erstes Unternehmen im Sektor ein umfangreiches Maßnahmenpaket geschnürt, welches vor allem auf die Generierung von Liquidität zur Innenfinanzierung sämtlicher Mittelabflüsse abzielt. Damit hat sich die LEG auf ein Umfeld höherer Zinsen und somit auch höherer Refinanzierungskosten konsequent eingestellt. Mit dem AFFO wurde eine neue Steuerungskennzahl implementiert, die im Vergleich zum in der Branche etablierteren FFO I deutlich liquiditätsorientierter ist. Der AFFO berücksichtigt neben dem liquiditätswirksamen operativen Ergebnis auch alle Investitionen. Bei der LEG handelt es sich im Wesentlichen um wertsteigernde Investitionen wie Modernisierungen und energetische Maßnahmen in den Wohnimmobilienbestand. Damit ermöglicht der AFFO auch eine deutlich bessere Vergleichbarkeit der wirtschaftlichen Stärke des Unternehmens zu ihren Wettbewerbern.

Dieser liquiditätsorientierte Ansatz sichert die Finanzierung des größten Kostenblocks aus dem operativen Geschäft heraus, nämlich die Investitionen in die Bestände. Diese werden sich im Jahr 2024 auf 32 Euro pro qm bzw. insgesamt auf rund 350 Mio. Euro belaufen. Das Neubaugeschäft ist durch eine hohe Komplexität, ein erhöhtes Risikoprofil und hohen Investitionsbedarf gekennzeichnet und vor dem Hintergrund des Zinsanstiegs unwirtschaftlich. Daher entschied sich die LEG, dieses Geschäftsfeld, das nur einen geringen Anteil an den Konzernaktivitäten hatte, nach Fertigstellung der noch laufenden Projekte ganz einzustellen. Das Volumen der Projektpipeline liegt bei nur noch 80 Mio. Euro und wird im Jahr 2025 fertiggestellt sein. Somit sind die bilanziellen Risiken und der verbleibende Investitionsbedarf sehr gering. Preisrisiken aus den Baukosten gibt es für die LEG aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht.

Der erwirtschaftete AFFO wird auch die Grundlage – im Fall einer positiven Entscheidung – für die Dividendenzahlung sein. Dies erlaubt, dass auch Ausschüttungen an die Anteilseigner nicht zu einer Erhöhung der Verschuldung führen. Gleichzeitig erhält die AFFO-Steuerung die Flexibilität, die Investitionen erhöhen zu können, falls niedrigere Kapitalkosten den Einsatz von zusätzlichem Fremdkapital rechtfertigen würden.

Geschäftsmodell generiert auch in Krisen stabile Einnahmen

Das Geschäftsmodell der LEG zeichnet sich durch eine außerordentliche Stabilität aus, was schlussendlich dazu führt, dass gut prognostizierbare und auch in wirtschaftlich schweren Zeiten zumindest stabile operative Ergebnisse erzielt werden können. Die beiden letzten großen Wirtschaftskrisen (Finanzkrise und Corona-Pandemie) haben diese Resilienz des Vermietungsgeschäfts von Wohnungen im bezahlbaren Segment in Deutschland belegt. Die attraktive Positionierung der LEG als Anbieter für bezahlbaren Wohnraum in Verbindung mit dem engmaschigen Sozialsystem der Bundesrepublik Deutschland tragen dazu wesentlich bei.

Zur Stabilität des Geschäftsmodells der LEG trägt auch dessen Klarheit bei, die sich in der Marktpositionierung widerspiegelt. Das Immobilienportfolio liegt konzentriert in West-, Südwest- und Nordwestdeutschland. Das Produkt „bezahlbares Wohnen“ und die ergänzenden Services sind auf eine klar definierte Kundengruppe abgestimmt. Dies ermöglicht die Implementierung einheitlicher Prozesse und somit die Realisierung von Effizienzgewinnen.

Die Bilanz der LEG weist klare Strukturen auf und ist trotz einer deutlichen Abwertung der Immobilienbestände im Jahr 2023 solide. Es wird kein Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen und Komplexitäten, wie sie aus Neubauaktivitäten, Währungseffekten oder innovativen Eigentumsstrukturen in Immobilienportfolios zur Unternehmensfinanzierung heraus resultieren, gibt es nicht. Diese schlanke, fokussierte Aufstellung ermöglicht es der LEG, flexibel und schnell auf externe Veränderungen zu reagieren, wie es durch den starken Zinsanstieg notwendig wurde.

Gerade in Zeiten temporär fallender Immobilienwerte mit den entsprechenden negativen Einflüssen auf die Bilanz profitiert die LEG von einer stets mit Augenmaß betriebenen Expansionspolitik und deren gut diversifizierten und langfristig ausgelegten Finanzierung. Die LEG besitzt einen hervorragenden Zugang zu finanzierenden Banken sowie dem Kapitalmarkt. Dies ermöglichte im abgelaufenen Jahr die frühzeitige Refinanzierung von in den Jahren 2023 und 2024 auslaufenden Finanzierungen. Somit ist die LEG bis Mitte des Jahres 2025 durchfinanziert. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten liegt zum Stichtag 31. Dezember 2023 bei weiterhin attraktiven 1,58 %, die durchschnittliche Fälligkeit bei 6,2 Jahren. Sollten die Finanzierungszinsen für längere Zeit auf dem aktuellen Niveau verharren, so würden reguläre Mieterhöhungen die daraus resultierenden steigenden Zinskosten kompensieren und damit weiterhin stabile Cashflow erzielt.

Die LEG ist zur Finanzierung des Konzerns nicht auf Immobilienverkäufe angewiesen. Die LEG profitiert von einem breiten und diversifizierten Finanzmarktzugang. Das gut verteilte Fälligkeitsprofil der LEG erlaubt es Refinanzierungen sowohl was die Art der Finanzierung anbetrifft (besicherte vs. unbesicherte Finanzierungen), als auch hinsichtlich der Volumina in absoluten Höhen und relativ zum Unternehmen bzw. dem Markt gut durchzuführen. Durch Verkäufe kann die Entschuldung signifikant vorangebracht werden. Jedoch verfolgt die LEG einen äußerst disziplinierten Ansatz und der Fokus liegt auf dem Verkauf der Bestände zu Buchwerten.

Mietwachstum unterstützt durch strukturelle Rahmenbedingungen

Wenngleich der deutsche Wohnungsmarkt hinsichtlich umsetzbarer Mieterhöhungen stark reguliert ist, ist er durch stetiges Wachstum gekennzeichnet. Die zuletzt hohe Inflation, aber auch die Angebotsknappheit dürften mittelfristig für ein dynamischeres Mietwachstum im Vergleich zu den letzten Jahren sorgen. Darüber hinaus hat die LEG spezifisch noch zusätzliches Wachstumspotenzial resultierend aus den rund 32.000 Wohnungen, die sich noch in der Mietpreisbindung befinden. Im Jahr 2026 können für diese Wohnungen die

Mieten wieder erhöht werden. Ein Teil der Miete wird dabei entsprechend der Verbraucherpreisentwicklung erhöht. Zusätzlich fallen im Jahr 2028 rund 16.000 Wohnungen aus der Mietpreisbindung und unterliegen damit einem signifikanten Mieterhöhungspotenzial von rund 50 %. Dies wird aufgrund der Mietregulatorik nicht auf einmal gehoben werden können, wird aber über mehrere Jahre hinweg zum Gesamtmietwachstum beitragen. Darüber hinaus können laufende Modernisierungen der Bestände sowie die zur Dekarbonisierung des Portfolios notwendigen Investitionen über eine Erhöhung der Miete an die Mieter weitergegeben werden und so zum Wachstum beitragen.

Führend bei Nachhaltigkeit und Innovation

Der Immobiliensektor zählt zu einem der großen CO₂-Emittenten. Insofern kommt diesem Sektor eine besondere Rolle bei der Erreichung der Klimaziele zu. Die LEG stellt sich dieser gesellschaftlichen Verantwortung, indem sie sich der Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 verpflichtet und einen klaren Dekarbonisierungspfad vorgelegt hat. Die LEG befindet sich in einer guten Startposition: Rund 30 % des Portfolios sind bereits an kommunale Fernwärmenetze angeschlossen, deren Heizenergie im Rahmen der Wärmeplanung CO₂-neutral gestellt werden sollen. Zum Portfolio der LEG zählt darüber hinaus noch ein Kraftwerk, welches grüne Energie liefert, aber bislang nicht im CO₂-Bilanzkreis der LEG berücksichtigt wird. Theoretisch könnte das Kraftwerk rund ein Drittel des LEG-Portfolios mit grüner Energie versorgen.

Trotz der guten Ausgangslage wird die grüne Transformation für die LEG und die Gesellschaft mit nicht unerheblichen finanziellen Investitionen einhergehen. Die LEG hat sich jedoch zum Ziel gesetzt, die CO₂-Einsparung pro investierten Euro sukzessive zu erhöhen. Dies soll insbesondere durch den Einsatz von Innovationen erfolgen. Die LEG positioniert sich dabei als Lösungsanbieter, um zum einen den eigenen Bestand effizienter zu dekarbonisieren, zum anderen aber auch, um sich Geschäftspotenziale im Markt zu erschließen.

Bereits erfolgreich entwickelte Technologien bzw. Lösungsansätze, die jeweils in Zusammenarbeit mit Partnern realisiert wurden, sind das Serielle Sanieren (Renowate), Luft-Luft-Wärmepumpen als Alternative zu fossilen Heizsystemen und deutlich teureren Luft-Wasser-Wärmepumpen (dekarbo) sowie ein smartes Thermostat zum hydraulischen Wärmeabgleich in mehrgeschossigen Gebäuden (termios). Diese Lösungen zielen darauf ab, aus den zur Verfügung stehenden finanziellen Ressourcen den höchstmöglichen Nutzen zur Vermeidung von CO₂-Emissionen zu erzielen.

Mit Blick auf die ökologische Unternehmensstrategie, aber auch auf soziale und die Unternehmensführung betreffende Aspekte wurde die LEG von führenden ESG-Ratings und -Initiativen mit Bestnoten bewertet wie zum Beispiel von MSCI (AAA), Sustainalytics (vernachlässigbares Risiko), CDP (B) oder ISS (C). Im November 2023 wurden die Klimaziele für das Jahr 2030 der LEG als erstem deutschen Wohnimmobilienunternehmen durch die renommierte Science Based Target Initiative (SBTi) positiv validiert.

Aktie

Die Zinspolitik der Notenbanken als Reaktion auf die hohen Inflationsraten war im Jahr 2023 – ebenso wie bereits in der zweiten Jahreshälfte 2022 – das beherrschende Thema an den Börsen. Seit Juli 2022 hat die EZB mit zehn Zinserhöhungen die Leitzinsen von 0,0% auf 4,5% angehoben, davon im Jahr 2023 allein sechs Mal. Dies führte im ansonsten strukturell starken deutschen Markt für Wohnimmobilien zu grundsätzlichen Sorgen um Refinanzierungskosten sowie um in der Folge sinkende Immobilienwerte. Dies belastete die Kurse der Immobilienaktien vor allem im 1. Halbjahr weiterhin stark. Deutlich fallende Inflationsraten ab September und die Aussichten auf Zinssenkungen im Jahr 2024 beflügelten dann die LEG-Aktie im letzten Quartal. Infolgedessen verbuchte die Aktie der LEG im Jahresverlauf einen Anstieg um 30% und entwickelte sich damit besser als der Branchenindex EPRA Germany (+28%).

Die gestiegenen Energiepreise infolge des völkerrechtswidrigen Überfalls Russlands auf die Ukraine am 24. Februar 2022 führten auch im Jahr 2023 über weiter steigende Lohn-, Material- und Lebensmittelpreise zu Zweitrundeneffekten. Dadurch verharrte die Inflation zu Beginn des Jahres 2023 weiter auf hohem Niveau. Die Inflationssteigerungen schwächten sich jedoch im Lauf des Jahres wieder ab, bleiben jedoch oberhalb des EZB-Zielkorridors von 2%. Den Höhepunkt erreichte die Inflation in Deutschland in diesem Zyklus im November 2022 mit 8,8% und verharrte auch im ersten Quartal noch oberhalb von 7%. Als Antwort auf diese seit Jahrzehnten außergewöhnlich hohen Inflationsraten starteten die EZB und andere Notenbanken weltweit einen rasanten Zinserhöhungszyklus. Die EZB vollzog beginnend im Juli 2022 zehn Zinserhöhungen bis September 2023, die den Leitzins von 0,0% auf 4,5% ansteigen ließ. Die FED startete bereits im Frühjahr 2022 und erhöhte die Zinsen in elf Schritten auf eine Spanne von 5,25% bis 5,50%. Diese Maßnahmen zeigten insbesondere ab September 2023 Erfolg. Im Dezember lag die Inflationsrate in Deutschland lediglich noch bei 3,7%. Die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe sank von ihrem Höchststand im Oktober bei rund 3,0% auf rund 2,0% Ende Dezember. Die Hoffnung auf Zinssenkungen der Notenbanken im Jahr 2024 stiegen damit deutlich und bescherten den Aktienmärkten, insbesondere auch den Immobilienaktien, deutliche Kursgewinne im Abschlussquartal.

Nach seiner schwachen Entwicklung im Jahr 2022 (–12%) verbesserte sich der DAX ausgehend von seinem Schlusskurs 2022 bei 13.924 Punkten bis Ende 2023 auf 16.752 Punkte, was einem Anstieg um +20% entspricht. Damit schloss der DAX das Jahr 2023 nahe seinem Allzeithoch vom 11. Dezember 2023 bei 16.794 Punkten. Der MSCI World verbesserte sich um +18% und der deutsche Branchenindex für Immobilienaktien (EPRA Germany) um +28% (2022: –54%).

Kurs der LEG-Aktie besser als Vergleichsindex EPRA Germany

Die stark gestiegenen Zinsen und damit einhergehend höhere Refinanzierungskosten sowie in der Folge sinkende Immobilienwerte boten für Immobilienaktien in weiten Teilen des Börsenjahres 2023 schlechte Rahmenbedingungen. Die Aktie der LEG gab ausgehend von ihrem Schlusskurs 2022 von 60,86 Euro (ca. –50%) im Jahr 2022 zeitweise weiter bis auf unter 50 Euro nach (Tiefstkurs 28. März bei 47,65 Euro). Ein gutes Schlussquartal, getrieben durch Signale der Notenbank, dass der Zinserhöhungszyklus zu einem Ende gekommen ist, ließ die Aktie bis Jahresende 2023 auf 79,32 Euro steigen. Schlussendlich beendete die LEG-Aktie das Börsenjahr 2023 mit einem Kursplus von +30%.

Die LEG-Aktie entwickelte sich damit um 2 Prozentpunkte besser als der Branchenindex EPRA Germany. Hierzu trugen die starke operative Entwicklung, das frühzeitige Umsteuern auf die Generierung von Liquidität inklusive Aussetzung einer Dividendenzahlung für das Jahr 2022 sowie erfolgreiche Refinanzierungen bei.

Intensiver Kontakt zum Kapitalmarkt

Auch im Jahr 2023 war das Interesse seitens des Kapitalmarktes, mit der LEG in Dialog zu treten, groß. Es gab viele Themen im Immobiliensektor, die die Kapitalmärkte in besonderer Weise beschäftigten. Da sich die LEG mit ihrer transparenten und vorausschauenden Kommunikationspolitik dem Informationsbedarf auch in schwierigen Zeiten stellt, führte die LEG an 39 Tagen Roadshows durch bzw. nahm an Investorenkonferenzen teil. Dies geschah überwiegend im direkten Kontakt, hilfsweise aber auch virtuell. Darüber hinaus erfolgten zahlreiche Gespräche mit Investoren außerhalb dieser Formate. Zudem wurde wiederum an zwei Tagen eine Corporate Governance Roadshow durchgeführt, mit Beteiligung des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Michael Zimmer sowie seines Stellvertreters im Aufsichtsrat Herrn Dr. Claus Nolting.

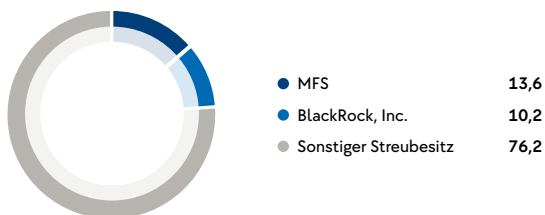
Nachdem die LEG die Hauptversammlung in den Jahren 2021 und 2022 aufgrund der Pandemiesituation virtuell durchgeführt hatte, entschieden sich Vorstand und Aufsichtsrat dazu, diese im Jahr 2023 wieder physisch zu veranstalten. Für die LEG ist der persönliche Dialog mit allen Stakeholdern von großer Bedeutung.

● Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien (31. Dezember 2023)	74.109.276
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes, Stoxx® Europe 600, S&P Europe 350, GPR 250 Index, DAX 50 ESG, MSCI World, MSCI Europe Real Estate
Stichtagskurs (31. Dezember 2023)	79,32 €
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2023)	5.878 Mio. €
Streubesitz (31. Dezember 2023)	100 %
Gewichtung im MDAX (31. Dezember 2023)	4,04 %
Gewichtung im EPRA Europe (31. Dezember 2023)	2,90 %
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (2023)	282.580
Höchstkurs (Basis Schlusskurse, 28. Dezember 2023)	79,68 €
Tiefstkurs (Basis Schlusskurse, 28. März 2023)	47,65 €

Auf der Sell-Side bewerten derzeit 20 Analysten namhafter Research-Häuser, und damit zwei mehr als am Jahresende 2022, die Aktie. Unter <https://ir.leg-se.com/investor-relations/aktie> steht eine aktuelle Übersicht der Analystenempfehlungen und Kursziele zur Verfügung. Das durchschnittliche Kursziel lag am 19. Februar 2023 bei 85,00 Euro, bei überwiegend positiven Anlageempfehlungen.

● Aktionärsstruktur (in %)

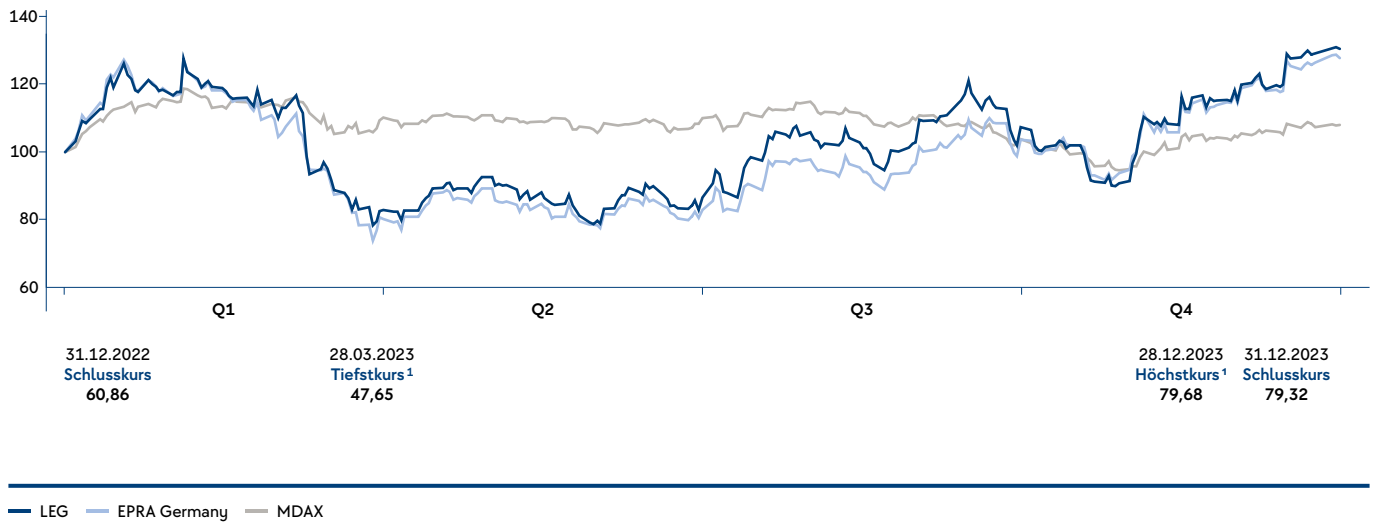


Zum Ende des Jahres 2023 gab es laut Stimmrechtsmitteilungen mit MFS und BlackRock zwei Aktionäre, die Meldeschwellen an der LEG-Aktie überschritten haben – in diesem Fall die 10%-Anteilschwelle. Regional verteilt sich der Aktienbestand aller LEG-Investoren zu rund 30% auf Nordamerika, rund 25% auf das Vereinigte Königreich, rund 10% auf Deutschland sowie rund 30% auf weitere europäische Länder.

Liquiditätsorientierte Unternehmenssteuerung als richtige Antwort auf verändertes Umfeld

Bereits im November 2022 hat die LEG als erstes Unternehmen im Sektor ein umfangreiches Maßnahmenpaket geschnürt, welches vor allem auf die Generierung von Liquidität zur Innenfinanzierung sämtlicher Mittelabflüsse abzielt. Es wurde die Devise „Cash is King“ infolge der sich abzeichnenden starken Veränderungen im Marktumfeld angekündigt. Ziel ist und war es, die negativen Auswirkungen höherer Zinsen abzufedern und sämtliche Ausgaben für Investitionen und die Dividende zu erwirtschaften und dadurch nicht auf die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals angewiesen zu sein. Diese Strategie wurde im Geschäftsjahr konsequent umgesetzt. Die Investitionen in den Bestand wurden reduziert, die Dividende ausgesetzt und es wurden keine Neubauprojekte gestartet. Dies führte zu einer starken Verbesserung der seitdem maßgeblichen Steuerungsgröße AFFO, welcher sich deutlich von 108,8 Mio. Euro auf 181,2 Mio. Euro im Jahr 2023 verbesserte. Diese Strategie wird im laufenden Geschäftsjahr 2024 konsequent weiterverfolgt.

● **Aktienkursentwicklung** (Aktienkurs 2023 auf 100 indiziert)



¹ Basis Schlusskurse

Der Transaktionsmarkt für Immobilien war im Jahr 2023 von einer hohen Zurückhaltung seitens der Käufer, insbesondere für größere, durch eine hohe Preissensibilität aber auch für kleinere Portfolios, gekennzeichnet. Hinsichtlich der Durchführung des Verkaufsprogramms mit bis zu 5.000 Wohneinheiten verfolgt die LEG jedoch einen äußerst disziplinierten Ansatz und der Fokus liegt auf dem Verkauf der Bestände zu Buchwerten. In vielen kleinen Verkaufstransaktionen wurden diese Werte auch im Durchschnitt realisiert. Für rund 1.300 Wohnungen und Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 80 Mio. Euro ist dies auch gelungen. Damit hat sich die LEG im Jahr 2023 – in Einheiten – von rund 1% ihres Wohnimmobilienbestandes getrennt. Auch diese Strategie wird konsequent weitergeführt.

Refinanzierungen mit einem Volumen von 1,0 Mrd. Euro erfolgreich vollzogen

In einem für die Refinanzierung von Verbindlichkeiten herausfordernden Jahr 2023 hat die LEG frühzeitig und erfolgreich ihren Finanzierungsbedarf bis ins Jahr 2025 gesichert. Der Schwerpunkt lag dabei auf dem Abschluss besicherter Finanzierungen, also über gedeckte Bankdarlehen, da diese gegenüber der Finanzierung mittels unbesicherter Anleihen zu attraktiveren Bedingungen, d. h. zu niedrigeren Zinskosten, abgeschlossen werden konnten.

In der zweiten Jahreshälfte 2023 sicherte sich die LEG Finanzierungen mit einem Volumen von rund 1,0 Mrd. Euro. Davon entfielen über 800 Mio. Euro auf besicherte Finanzierungen sowie 200 Mio. Euro auf die Aufstockung zweier bereits emittierter Anleihen. Damit ist die LEG bereits vollständig bis zur Jahresmitte 2025 refinanziert. Eine dieser Anleihe-Aufstockungen erfolgte nach einer Abstufung des Ratings der LEG von Moody's im November 2023. Diese Transaktion belegte, dass diese Abstufung aber keinen negativen Einfluss auf den Zugang zum Kapitalmarkt hat. Die durchschnittlichen liquiditätswirksamen Zinskosten haben sich im Jahr 2023 nur leicht von 1,26% auf 1,58% erhöht.

EPRA-Kennzahlen

Mit mehr als 290 Mitgliedern, darunter die LEG Immobilien SE, vertritt EPRA (European Public Real Estate Association) den börsennotierten Immobiliensektor in Europa. Durch die Einführung von Best-Practice-Empfehlungen zielt die EPRA darauf, Investoren eine hohe Informationsqualität zu bieten.

Finanzkennzahlen

Eine transparente und faire Berichterstattung stellt die Basis für die Kapitalmarktkommunikation der LEG dar. Vor diesem Hintergrund unterstützt die LEG auch aktiv die Initiative der EPRA zur Vereinheitlichung der Finanzkennzahlen. In der unten stehenden Tabelle ist eine Übersicht der Kennzahlen im Einklang mit den EPRA-Empfehlungen (Best Practice Recommendations) aufgeführt. Weitergehende

Darstellungen finden sich im Lagebericht dieses Geschäftsberichts. Zur Definition der Kennzahlen wird auf das [Glossar](#) des Geschäftsberichts verwiesen.

Nachhaltigkeit

Zum Nachhaltigkeits-Reporting nach den EPRA sBPR wird auf die [Website](#) verwiesen.

● EPRA-Kennzahlen

		2023	2022	Detaillierte Darstellung
EPRA-Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	%	3,8	3,3 ¹	Vergleiche Seite 49
EPRA „topped-up“ Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	%	3,8	3,3 ¹	Vergleiche Seite 49
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) inkl. direkter Leerstandskosten	%	28,8	24,7 ¹	Vergleiche Seite 48
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) exkl. direkter Leerstandskosten	%	27,0	23,0 ¹	Vergleiche Seite 48
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung, inkl. direkter Leerstandskosten	%	16,8	17,6 ¹	Vergleiche Seite 48
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung, exkl. direkter Leerstandskosten	%	15,0	15,8 ¹	Vergleiche Seite 48
EPRA-Leerstandsquote (like-for-like)	%	2,4	2,7	Vergleiche Seite 46
EPRA Earnings per Share (Ergebnis je Aktie, verwässert)	€	5,63	5,66 ¹	Vergleiche Seite 190
EPRA-Capex	Mio. €	434,2	689,4	Vergleiche Seite 47
EPRA-NRV	Mio. €	11.152,5	13.338,3	Vergleiche Seite 54
EPRA-NRV je Aktie	€	150,49	179,98	Vergleiche Seite 54
EPRA-NTA	Mio. €	9.379,9	11.377,2	Vergleiche Seite 54
EPRA-NTA je Aktie	€	126,57	153,52	Vergleiche Seite 54
EPRA-NDV	Mio. €	8.079,0	9.654,3	Vergleiche Seite 54
EPRA-NDV je Aktie	€	109,01	130,27	Vergleiche Seite 54
EPRA-LTV (Konzern)	%	50,3	45,3	Vergleiche Seite 55

¹ Vorjahreszahl angepasst

Portfolio

Zum Ende des Jahres 2023 bewirtschaftete die LEG ein Portfolio bestehend aus 166.546 Wohneinheiten im Segment bezahlbares Wohnen, 1.550 Gewerbeeinheiten und 46.621 Stellplätzen. 80 % der Wohnungen befinden sich im Heimatmarkt Nordrhein-Westfalen sowie 13 % in Niedersachsen. Darüber hinaus hält die LEG weitere Bestände in Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg sowie in Ostdeutschland. Insgesamt verteilen sich die Immobilien auf rund 240 Standorte. Damit blieb die Struktur des Portfolios im Jahr 2023 im Wesentlichen unverändert. Der Verkehrswert des Portfolios beträgt rund 18 Mrd. Euro. Die Kaltmiete liegt bei 6,59 Euro je qm, die durchschnittliche Wohnungsgröße bei 63 qm. Entsprechend liegt die durchschnittliche monatliche Miete je Wohnung bei rund 420 Euro.

Das systematische Scoring der LEG gliedert das Portfolio in drei übergeordnete Cluster: Wachstumsmärkte, Stabile Märkte und Märkte mit höheren Renditen. Die Grundlage für das Scoring bilden externe Marktstudien und -vergleiche zu demografischen und wirtschaftlichen Faktoren, angereichert um immobilienwirtschaftliche Parameter wie z. B. Mieten und Leerstandsquoten.

Wachstumsmärkte zeichnen sich durch demografisch und wirtschaftlich starke Standorte mit überdurchschnittlichen Mietwachstumserwartungen bei geringen Leerstandsquoten aus. Stabile Märkte sind hinsichtlich ihrer demografischen und sozio-ökonomischen Entwicklung heterogener als Wachstumsmärkte, die wohnungswirtschaftliche Attraktivität ist im Durchschnitt solide bis hoch. Märkte mit höheren Renditen unterliegen grundsätzlich einem größeren Risiko von Nachfragerückgängen, bieten jedoch Chancen für attraktive Renditen bei effizienter Bewirtschaftung.

Operative Entwicklung

Die Ist-Miete zum 31. Dezember 2023 lag im Wohnungsportfolio bei 6,59 Euro je qm, was einem Anstieg von 4,1% gegenüber der Ist-Miete zum Vorjahresstichtag von 6,33 Euro je qm entspricht. Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag die Ist-Miete bei 6,58 Euro nach ebenfalls 6,33 Euro je qm zum Ende des Vorjahres. Dies entspricht einem Anstieg von 4,0%. Mietspiegelanpassungen trugen dazu 1,7%, Modernisierungen und Neuvermietungen 1,5% und die Anpassung der Kostenmiete im preisgebundenen Bestand 0,8% bei.

Im frei finanzierten Bestand, der 81% des Portfolios ausmacht, stieg die Ist-Miete like-for-like um 3,6% auf 6,90 Euro je qm (Vorjahr: 6,66 Euro je qm). Alle drei Marktsegmente haben zu diesem Anstieg beigetragen: In den Wachstumsmärkten und in den stabilen Märkten erhöhte sich das Mietniveau um jeweils 3,9% auf 7,92 Euro bzw. 6,64 Euro je qm (like-for-like). In den Märkten mit höheren Renditen nahm die Ist-Miete um 2,8% auf 6,23 Euro je qm zu (like-for-like).

Die Ist-Miete der preisgebundenen Wohnungen verzeichnete im Berichtsjahr einen relativ deutlichen Anstieg um 5,7% von 5,07 Euro auf 5,36 Euro je qm (like-for-like) zum 31. Dezember 2023. Dieser Anstieg begründet sich mit einer Anpassung der Kostenmieten gemäß der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), was alle drei Jahre möglich ist. Einige Bestandteile der Mietpreiskalkulation sind an die allgemeine Kostenentwicklung gekoppelt.

Zum 31. Dezember 2023 lag die EPRA-Leerstandsquote bei 2,9%, auf vergleichbarer Fläche sogar nur bei 2,4%. Letztere ging damit weiter um 30 Basispunkte zurück. Die Differenz zwischen den beiden Leerstandsquoten begründet sich vor allem mit gegen Ende des Jahres fertiggestellten Gebäuden, die sich noch im Vermietungsprozess befinden. Die Bestände in den Wachstumsmärkten waren mit einer Vermietungsquote von 98,5% (like-for-like) zum Jahresende 2023 nahezu vollständig vermietet (Vorjahr: 98,0%). In den stabilen Märkten erreichte die Vermietungsquote 97,7% nach 97,5% im Vorjahr (like-for-like), während in den Märkten mit höheren Renditen eine Vermietungsquote von 96,0% (like-for-like) erreicht wurde (Vorjahr: 96,2%). Die annualisierte Fluktuationsquote erhöhte sich leicht von 8,7% auf 8,8% (like-for-like). Diese bewegt sich damit weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Wertentwicklung

> Tabelle „Marktsegmente“ zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Wohnportfolios auf Basis von annualisierten Ist-Mieten liegt bei 4,8%. Das entspricht einem Mietenfaktor von 21,0. Die Bewertung des Wohnportfolios entspricht einer anfänglichen Nettorendite gemäß EPRA-Definition (Net Initial Yield) von 3,8%.

Investitionstätigkeit

Das Investitionsvolumen der LEG hat im Jahr 2021 seinen bisherigen Höhepunkt erreicht und wurde in den letzten beiden Jahren aufgrund der geänderten, exogenen Faktoren (Ukraine-Krise, gestörte Lieferketten, stark gestiegene Baupreise, stark gestiegene Refinanzierungskosten) reduziert. Die Gesamtinvestitionen in den Bestand, bereinigt um Neubauaktivitäten in Eigenregie, Verkehrssicherungsmaßnahmen bei Portfolioankäufen sowie um die aktivierten Eigenleistungen, beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 379,9 Mio. Euro. Dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 59,4 Mio. Euro bzw. 13,5%. Der Anteil der wertverbessernden und somit aktivierbaren Maßnahmen lag bei rund 59,3% (Vorjahr 75,2%). Die durchschnittlichen Investitionen pro qm Wohn- und Nutzfläche lagen 5,60 Euro niedriger als im Vorjahr und beliefen sich im Jahr 2023 auf 35,01 Euro. Trotz des geringeren Investitionsvolumens verfolgt die LEG konsequent ihre Klimaziele und befindet sich diesbezüglich nach wie vor auf dem kommunizierten Pfad zur Reduzierung der CO₂-Emissionen.

Die Investitionsschwerpunkte im Rahmen von Bauprojekten lagen im Jahr 2023 in Mönchengladbach, Bonn, Göttingen, Essen und Dortmund. Allein an diesen fünf Standorten wurden Investitionen in einem Umfang von rund 63 Mio. Euro getätigt. Im Rahmen von energetischen Modernisierungsmaßnahmen, u. a. durchgeführt durch unser Joint Venture RENOWATE, wurden umfangreiche bauliche Verbesserungen durchgeführt, die zu einer Einsparung von ca. 2.700 Tonnen CO₂ führen sollen.

Neben diesen investiven Maßnahmen hat die LEG in den vergangenen beiden Jahren verstärkt auf eine Änderung des Nutzerverhaltens hingewirkt und verschiedene Maßnahmen, wie z. B. Informationsschreiben mit entsprechenden Handlungsempfehlungen für die Mieter, regelmäßige Verbrauchsmittelungen etc. auf den Weg gebracht. Durch diese Maßnahmen konnten CO₂-Einsparungen in einer Größenordnung von ca. 6.011 Tonnen CO₂ erreicht werden.

Auch in der Zukunft wird die LEG ihre Investitionstätigkeit hinsichtlich ihrer finanziellen Möglichkeiten einerseits und der energetischen Anforderungen bezogen auf die Klimaziele andererseits auch im Sinne ihrer Kunden ausgewogen, gezielt und wertverbessernd fortsetzen. Dabei unterstützen innovative Ansätze wie die serielle Sanierung von Wohnungsbeständen, der vermehrte Einsatz von Luft-Luft-Wärmepumpen oder die Entwicklung von smarten Thermostaten zum hydraulischen Abgleich den ressourcenschonenden Einsatz von Kapitalmitteln. Und dies nicht nur für die Mieter der LEG, sondern über die entsprechenden Tochtergesellschaften als Dienstleistung auch für interessierte externe Wohnungs- und Immobiliengesellschaften.

● Performance des LEG-Portfolios

	Wachstumsmärkte		Stabile Märkte		Märkte mit höheren Renditen		Gesamt		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	
Wohnungen preisgebunden									
Anzahl	11.419	11.459	13.636	14.609	7.065	7.221	32.120	33.289	
Fläche	qm	781.348	784.010	922.563	987.556	463.014	475.788	2.166.924	2.247.355
Ist-Miete	€/qm	5,77	5,42	5,26	4,97	4,87	4,60	5,36	5,05
EPRA-Leerstandsquote	%	0,8	0,9	1,5	1,4	1,9	1,6	1,3	1,2
Wohnungen frei finanziert									
Anzahl	38.509	38.274	53.077	52.231	42.840	43.246	134.426	133.751	
Fläche	qm	2.503.920	2.489.132	3.343.356	3.272.940	2.550.074	2.572.138	8.397.350	8.334.210
Ist-Miete	€/qm	7,93	7,64	6,65	6,42	6,22	6,06	6,91	6,68
EPRA-Leerstandsquote	%	1,8	2,5	3,5	3,0	4,5	4,5	3,1	3,2
Wohnungen gesamt									
Anzahl	49.928	49.733	66.713	66.840	49.905	50.467	166.546	167.040	
Fläche	qm	3.285.267	3.273.142	4.265.918	4.260.496	3.013.088	3.047.926	10.564.274	10.581.565
Ist-Miete	€/qm	7,42	7,10	6,34	6,08	6,01	5,82	6,59	6,33
EPRA-Leerstandsquote	%	1,6	2,2	3,2	2,7	4,2	4,1	2,9	2,9
Gewerbe gesamt									
Anzahl							1.550	1.611	
Fläche	qm						284.824	276.127	
Garagen und Stellplätze gesamt									
Anzahl							46.621	46.636	
Sonstiges gesamt									
Anzahl							3.216	2.920	

● Marktsegmente

31.12.2023	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen in Mio. € ¹	Anteil am Vermögens- wert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögens- wert Gewerbe u. a. in Mio. € ²	Gesamt- vermögens- wert in Mio. €
Wachstumsmärkte	49.928	7.265	42	2.207	25,2x	327	7.592
Kreis Mettmann	8.500	1.410	8	2.391	26,1x	33	1.443
Düsseldorf	6.203	1.160	7	2.854	27,4x	119	1.279
Münster	6.154	1.033	6	2.505	28,7x	55	1.088
Köln	4.388	785	5	2.634	27,9x	28	813
Aachen	2.430	262	2	1.583	23,3x	6	268
Sonstige Standorte	22.253	2.615	15	1.842	22,5x	86	2.701
Stabile Märkte	66.713	6.457	38	1.509	20,3x	257	6.714
Dortmund	13.793	1.475	9	1.628	23,0x	53	1.528
Kreis Unna	6.982	519	3	1.199	17,8x	22	541
Mönchengladbach	6.432	674	4	1.649	20,5x	15	689
Essen	3.658	373	2	1.575	21,1x	10	383
Bielefeld	3.232	359	2	1.777	21,1x	11	370
Sonstige Standorte	32.616	3.057	18	1.461	19,5x	145	3.202
Märkte mit höheren Renditen	49.905	3.377	20	1.129	16,3x	91	3.467
Kreis Recklinghausen	8.995	592	3	1.128	16,4x	17	609
Gelsenkirchen	7.217	434	3	1.049	15,0x	11	444
Wilhelmshaven	6.770	397	2	1.011	15,9x	7	404
Duisburg	6.418	524	3	1.354	17,7x	28	552
Hamm	4.827	343	2	1.191	16,8x	5	348
Sonstige Standorte	15.678	1.088	6	1.103	16,0x	22	1.109
Gesamtportfolio	166.546	17.098	100	1.619	21,0x	674	17.773
Erbbaurechte und unbebaute Fläche							254
Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)							18.026
Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Baukosten							0
Immobilien im Bau (IAS 40)							76
Vorräte (IAS 2)							0
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							84
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							78
Gesamtbilanz							18.264

¹ Davon ausgenommen sind 471 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 741 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.² Davon ausgenommen sind 741 Gewbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 471 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2023 war ein außergewöhnliches Jahr, das die Welt vor ungeahnte geopolitische und wirtschaftliche Herausforderungen gestellt hat.

LEG mit resilientem Geschäftsmodell in herausforderndem Umfeld

Auch das Umfeld der LEG war im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 und ist nach wie vor durch zahlreiche Herausforderungen geprägt:

- deutlich gestiegene geopolitische Risiken,
- erhöhten inflationsbedingten Preisdruck,
- steigende Zinsen mit der Folge niedrigerer Bewertung des Immobilienbestands,
- geringe Transaktionstätigkeit bei Wohnimmobilien,
- unverändert hohe Energiepreise,
- fortgesetzte Lieferengpässe für diverse Materialien bei gleichzeitigem Fachkräftemangel,
- immer weiter zunehmende, teils erratische regulatorische Vorgaben für Bauen, Sanieren und Heizen bei überbordender Mietpreisregulatorik.

Die LEG hat sich damit im Geschäftsjahr 2023 in einem deutlich risikobehafteteren und volatileren Umfeld als in den Vorjahren bewegt. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach unserem Produkt, dem bezahlbaren Wohnraum, angesichts einer durch Zuzug wachsenden Bevölkerung und rückläufiger Neubaulizenzen stetig weiter an. Davon profitiert das Unternehmen ebenso wie von seiner Innovationskraft für mehr Digitalisierung und effizienten Klimaschutz im Gebäudesektor.

Trotz des herausfordernden Umfelds hat sich die LEG Immobilien SE auch im Geschäftsjahr 2023 erfolgreich entwickelt. Hierzu haben die im November 2022 angepasste Geschäftsstrategie und Umstellung der Unternehmenssteuerung von der bilanzorientierten Kennzahl FFO I auf die Cash-orientierte Kennzahl AFFO maßgeblich beigetragen.

Die ursprüngliche Guidance der LEG aus dem November 2022 für den AFFO 2023 von 110 bis 125 Mio. Euro wurde im März 2023 auf 125 bis 140 Mio. Euro und dann erneut im Juni 2023 auf 165 bis 180 Mio. Euro angepasst. Im November 2023 konnte die LEG ihre Ergebniserwartung für den AFFO am oberen Ende der zuletzt kommunizierten Bandbreite präzisieren. Die Gründe für die deutlichen Anpassungen lagen in Einmaleffekten aus dem Forward-Verkauf LEG-eigener grüner Stromerzeugung, der Beschleunigung des bereits im November 2022 beschlossenen Run-offs des Neubaugeschäftes und der gestiegenen Dynamik bei den Mietpreisen.



MICHAEL ZIMMER
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Das Unternehmen hat die Gewinnprognose für 2023 mehrfach erhöht und einen AFFO 2023 in Höhe von 181,2 Mio. Euro erreichen können. Wir blicken dementsprechend zuversichtlich auf das Jahr 2024. Die hervorragende operative Performance und die weiterhin steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stehen für ein dauerhaft verlässliches Geschäftsmodell. Das Geschäftsmodell „bezahlbares Wohnen“ trägt mehr denn je. Die weitere Optimierung des Kerngeschäfts bleibt die Hauptaufgabe der LEG. Die LEG steht in diesen herausfordernden Zeiten unverändert für strikte Kostendisziplin, ein hohes Verantwortungsbewusstsein und nachhaltige Verlässlichkeit.

Erhalt der finanziellen Stabilität

In der derzeitigen herausfordernden Marktphase profitiert die LEG vom guten Zugang zu allen Teilnehmern am Kapitalmarkt. Die LEG ist finanzierungsseitig sehr gut aufgestellt. Alle Fälligkeiten für das Geschäftsjahr 2023 sowie die im Januar 2024 fällige 500-Mio.-Euro-Anleihe sowie weitere gedeckte Finanzierungen waren bereits im Herbst 2023 vollständig refinanziert. Die Fälligkeit relevanter Darlehen steht für die LEG erst wieder ab Mitte 2025 an. Insgesamt wurden Finanzierungen von rd. 1 Milliarde Euro zu durchschnittlichen jährlichen Zinskosten von 3,89% und einer durchschnittlichen Laufzeit von acht Jahren abgeschlossen. Der Fokus lag dabei mit knapp 90% auf dem Abschluss gesicherter Finanzierungen.

Das zeigt, dass sich die LEG auch in der aktuellen Marktlage weitgehend unabhängig vom Anleihenmarkt refinanzieren kann. Insbesondere verfügt das Unternehmen über ein solides Investmentgrade-Rating mit stabilem Ausblick.

Aufgrund der deutlichen Abwertung des Immobilienbestandes in Folge der dramatischen Erhöhung der Zinsen hat sich jedoch der Verschuldungsgrad der LEG, der sogenannte LTV, deutlich erhöht. Er liegt zum Jahresende bei 48,4 % und damit oberhalb des mittelfristigen Zielniveaus von 45 %.

Erwartung eines steigenden AFFO

Die Devise lautet unverändert: Erträge steigern, Kosten senken, Innovationen vorantreiben und die Klimaschutzziele der Gesellschaft mit effizienten Maßnahmen erreichen! Bei Verwaltungsaufwand und Investitionsausgaben ist weiterhin eine strikte Cash-Orientierung oberstes Gebot.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir einen AFFO in einer Bandbreite von 180 Mio. Euro bis 200 Mio. Euro. Im Vergleich zum AFFO im Jahr 2023 von 181,2 Mio. Euro stellt dies, wenn man die Mitte der erwarteten Bandbreite von 190,0 Mio. Euro zugrunde legt, eine Steigerung um 5 % dar.

Investitionen in Bestand und Innovation

Vor dem Hintergrund der Cash-Orientierung sind für das Geschäftsjahr 2024 Bestandsinvestitionen in Höhe von 32 Euro je Quadratmeter vorgesehen. Dies liegt unter dem Vorjahresniveau und spürbar unter dem Niveau der besonders ausgabenstarken Jahre zu Beginn der Dekade, aber deutlich über den Ausgaben früherer Jahre. Vorstand und Aufsichtsrat sind sich einig, dass mit einem Investitionsvolumen von 32 Euro je Quadratmeter sowohl der Kapitaldisziplin als auch der Substanzerhaltung gleichermaßen Genüge getan werden kann. Die LEG plant vor allem bei Investitionen für energetische Maßnahmen, die erweiterten öffentlichen Fördermöglichkeiten zu nutzen.

Bei Entwicklung und Umsetzung von innovativen Nachhaltigkeitsinitiativen stellt das Unternehmen besonders hohe Ansprüche an Effektivität und Wirtschaftlichkeit. Die LEG setzt dabei auf gemeinsame Start-ups in Joint Ventures und Partnerschaften mit etablierten Fachunternehmen. So gelingt es, mutig Neues zu wagen und gleichzeitig konservativ zu planen und zu investieren. Unsere innovativen Produkte und Services ermöglichen uns nicht nur, den eigenen Bestand möglichst effizient zu dekarbonisieren; wir vermarkten sie auch bereits erfolgreich an andere Wohnungsunternehmen.

Klimaschutz als Teil der DNA

Klimaschutz ist ein fester Bestandteil der LEG DNA. Der Aufsichtsrat hat daher bei der Vorstandsvergütung sowohl im STI 2024 als auch im LTI 2024 – 2027 konkrete Nachhaltigkeitsziele für 2024 bis 2027 verankert.

Bestandteil des STI ist der kriterienbasierte Anpassungsfaktor. Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat folgendes Kriterium festgelegt:

„Ausgewogene Positionierung der LEG im Zielkonflikt zwischen den Renditeanforderungen des Kapitalmarktes einerseits und den Anforderungen an eine nachhaltige Unternehmensführung andererseits mit herausfordernden CO₂-Zielen für den Bestand und dem Ziel, Mietern weiterhin gutes Wohnen zum fairen Preis anbieten zu können.“

Das Unternehmen und der Aufsichtsrat arbeiten beständig daran, den Renditeanforderungen des Kapitalmarktes, den Anforderungen an eine nachhaltige Unternehmensführung, sowie den Belangen der Mietern gleichermaßen gerecht zu werden.

Zielerreichung des Vorstands 2023

Der Vorstand hat seine für 2023 geplanten STI-Ziele zu 174 % erreicht. Eine ausführliche Darstellung der Zielerreichungen ist dem Vergütungsbericht auf > Seite 78 ff. zu entnehmen.

Der Vorstand hat darüber hinaus sein Bekenntnis zur LEG bekräftigt, indem er auf das Investorenfeedback zum finanziellen Leistungskriterium AFFO je Aktie im STI reagiert hat. Er verzichtet auf den Anteil des STI-Betrages 2023, der auf die Zinseinsparungen durch den Dividendenverzicht 2023 und die Einstellung der Neubauaktivitäten zurückzuführen ist.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats ist seit der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 unverändert.

Zum Ablauf der kommenden Hauptversammlung am 26. Mai 2024 wird nun Herr Dr. Jochen Scharpe sein Aufsichtsratsmandat niederlegen. Herr Dr. Scharpe ist als Wirtschaftsprüfer und aufgrund seiner Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich Rechnungslegung und Accounting langjähriges Mitglied im Risiko- und Prüfungsausschuss. Um eine adäquate Nachfolge mit entsprechendem Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung, Kontroll- und Risikomanagementsysteme, Abschlussprüfung und Nachhaltigkeitsberichterstattung sicherzustellen, hat der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats ein strukturiertes Auswahlverfahren durch einen renommierten Personalberater eingeleitet.

Aktienkursentwicklung 2023

Die Aktie der LEG gab ausgehend von ihrem Schlusskurs 2022 von 60,86 Euro zeitweise weiter bis auf unter 50 Euro nach (Tiefstkurs 28. März 2023 bei 47,65 Euro). Ein gutes Schlussquartal, getrieben durch Signale der Notenbanken, dass der Zinserhöhungszyklus zu einem Ende gekommen ist, ließ die Aktie bis Jahresende 2023 auf 79,32 Euro steigen. Schlussendlich beendete die LEG-Aktie das Börsenjahr 2023 mit einem Kursplus von +30 %. Neben den Signalen der Notenbanken trugen auch die solide operative Entwicklung, das frühzeitige Umsteuern auf die Generierung von Liquidität inklusive Aussetzung einer Dividendenzahlung für das Jahr 2022 sowie erfolgreiche Refinanzierungen zu der positiven Kursentwicklung bei. Die LEG-Aktie entwickelte sich im Jahr 2023 um +2-Prozentpunkte besser als der Branchenindex EPRA-Germany. Die bessere Kursperformance der LEG-Aktie im Vergleich zu den Peers zeigt, dass die LEG mit der Strategieanpassung und der Umsteuerung auf den AFFO den richtigen Weg eingeschlagen hat.

Investorengespräche des Aufsichtsratsvorsitzenden

Der Aufsichtsratsvorsitzende führt in angemessenem Rahmen mit Investoren Gespräche über aufsichtsratspezifische Themen sowie in Abstimmung mit dem Vorstand über nicht aufsichtsratspezifische Themen. Auch 2023 hat der Aufsichtsratsvorsitzende an Corporate Governance Roadshows teilgenommen und entsprechende Gespräche mit Investoren geführt. Dabei wurden Investoren und Analysten alle wesentlichen Aspekte erläutert, die das Geschäftsmodell der LEG aufgrund der aktuellen Marktsituation beeinflussen. Das Feedback der Investoren und Analysten war grundsätzlich konstruktiv und anerkennend. Der Kapitalmarkt schätzt die transparente und realistische Analyse der LEG zu den Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen auf die Wohnungswirtschaft. Analystenreports heben die stets konservative Geschäftstätigkeit der LEG, die frühzeitige Reaktion auf das geänderte Marktumfeld und den konsequenten Fokus auf die Liquiditätssteuerung positiv hervor. Über die Gespräche hat der Aufsichtsratsvorsitzende den Aufsichtsrat im Nachgang informiert.

Intensive Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat stehen einem unverändert komplexen Umfeld gegenüber und haben sich nicht auf dem vom Markt bestätigten Geschäftsmodell „bezahlbares Wohnen“ ausgerichtet. In einer Vielzahl von Sitzungen und Strategieklausuren haben sich Vorstand und Aufsichtsrat kontinuierlich mit den Herausforderungen, denen sich der Wohnimmobiliensektor und die LEG aktuell stellen müssen, auseinandergesetzt. Wie bereits im Jahr 2022 erfolgreich praktiziert, hat der Aufsichtsrat auch 2023 mit geopolitischen Experten und Volkswirten internationaler Investmentbanken über die strategische Einordnung der Gesamtsituation diskutiert, um daraus die für die LEG geeigneten Maßnahmen abzuleiten.

Der Vorstand hat gegenüber dem Aufsichtsrat zu jeder Zeit die notwendige hohe Transparenz über alle wesentlichen strategischen Entwicklungen sichergestellt und die Einbindung des Aufsichtsrats aktiv gesucht. Der Aufsichtsrat hat sich, wie bereits in den Vorjahren, in die Strategiefindung eingebracht. Die Bedeutung der besonders vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist an dieser Stelle angesichts der großen und gewachsenen Herausforderungen zu betonen.

Der Aufsichtsrat konnte sich stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. Die LEG steht für ein verantwortungsvolles, starkes und zukunftsorientiertes Unternehmen, das auch im schwierigen Marktumfeld sehr gut aufgestellt ist.

Ausschussarbeit

Die Anforderungen an den Aufsichtsrat werden immer komplexer und umfangreicher. Die Zuarbeit der Ausschüsse wird daher immer wichtiger. Die im Aufsichtsrat vorhandenen Kompetenzen sind fachspezifisch in den Ausschüssen gebündelt. Auf diese Weise meistert der Aufsichtsrat die notwendigen Anforderungen und ist insbesondere über die Ausschüsse und die dort gebündelte jeweilige Expertise ein geschätzter Sparringspartner für den Vorstand. Das Engagement und die Anregungen der Ausschüsse sind von großer Bedeutung. So werden zum Beispiel Workshops mit Ausschussvertretern und LEG-Vertretern zu Sonderthemen initiiert. Im November 2023 hat der Aufsichtsrat zusätzlich einen Vergütungsausschuss implementiert. Der Aufsichtsrat wird in seinen Sitzungen regelmäßig über die Arbeit der Ausschüsse informiert.

Effizienz in der Gremienarbeit, Selbstbeurteilung

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat turnusmäßig seine Arbeit einer externen Wirksamkeitsanalyse (Selbstbeurteilung) unterzogen. Der externe Berater MB Board Advisory hat in der Aufsichtsratssitzung im November 2023 die Ergebnisse der Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats vorgestellt. Wesentliches Ergebnis der Analyse war, dass die Zusammenarbeit innerhalb des Aufsichtsrats sowie zwischen Vorstand und Aufsichtsrat durch hohes Vertrauen geprägt ist. Die identifizierten Handlungsempfehlungen, wie zum Beispiel die Implementierung eines Vergütungsausschusses, haben wir bereits umgesetzt oder die Umsetzung veranlasst. Die nächste Selbstbeurteilung ist für das Geschäftsjahr 2025 vorgesehen.

Effiziente Gremienarbeit beruht auf einer intensiven Vorbereitung der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse. In den Sitzungen berichtet der Vorstand zu wesentlichen Themen. Die Sitzungen sind so geplant, dass immer ausreichend Zeit für ausführliche Erörterungen gegeben ist. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten stets in angemessener Tiefe zeitgerecht nachgekommen.

Der Aufsichtsrat tagt auch regelmäßig ohne den Vorstand, insbesondere wenn er den Vorstand betreffende Personalangelegenheiten erörtert. Dementsprechend haben im Berichtsjahr Aufsichtsrat, Präsidium, Vergütungsausschuss sowie Risiko- und Prüfungsausschuss im Rahmen ihrer Sitzungen zu einzelnen Tagesordnungspunkten ohne Anwesenheit des Vorstands getagt und Beschlüsse getroffen.

Neben dem Aufsichtsrat und dem Vorstand ist die Teilnahme von Sachverständigen aus dem Unternehmen, wie z. B. dem Leiter Accounting & Taxes oder dem General Counsel, geübte Praxis. In den Diskussionen erhält der Aufsichtsrat durch die Vorträge der Führungskräfte der Gesellschaft ein tiefergehendes Verständnis für die vorgestellten Fachthemen. Bei Bedarf hat der Aufsichtsrat auch externe Experten als Auskunftspersonen zu den Sitzungen eingeladen. Beispielhaft sei hier neben der verpflichtenden Teilnahme des Abschlussprüfers an der Sitzung zur Feststellung des Jahresabschlusses die Teilnahme des Immobilienbewerbers CBRE genannt. Der Aufsichtsrat wird zudem, soweit notwendig, von einer eigens mandatierten Rechtsanwaltskanzlei beraten.

Hohe Kompetenz des Aufsichtsrats

Im Jahr 2022 hat der Aufsichtsrat sein Kompetenzprofil aktualisiert. Gründe waren insbesondere die Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex 2022 („DCGK“) und die Erwartungen des Kapitalmarkts an die Entwicklung und Umsetzung von ESG-Kriterien durch börsennotierte Unternehmen.

Die untenstehende Qualifikationsmatrix zeigt, dass der Aufsichtsrat professionell aufgestellt ist. Jedes Aufsichtsratsmitglied verfügt nicht nur über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten, sondern zudem über besondere Kompetenzen, die der Gesellschaft bei der Ausübung der Organtätigkeit mit großer Motivation und Engagement zur Verfügung gestellt werden.

Die LEG bietet den Aufsichtsratsmitgliedern im Übrigen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen an und unterstützt sie, diese Maßnahmen wahrzunehmen. Das war auch 2023 der Fall.

● Kompetenzprofil

	Kompetenzen						
	Unternehmensleitung	Wohnungswirtschaft	Immobilien-transaktionen	Banken- und Kapitalmarkt-finanzierung	Finanzen, Rechnungslegung und Abschlussprüfung	Verwaltung und Regulierung	Nachhaltigkeit
Michael Zimmer (Vors.)	●●	●●	●●	●	●	●	●
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	●●	●	●●	●●	●●	●●	●
Dr. Jochen Scharpe	●●	●●	●●	●	●●	●	●
Martin Wiesmann	●	●	●●	●●	●	●	●●
Dr. Sylvia Eichelberg	●●	●	●	●	●	●●	●●
Dr. Katrin Suder	●●	●	●	●	●	●●	●●

● = Allgemeine Kenntnisse ●● = Expertenkenntnisse

Quelle: LEG

Arbeit und Sitzungen des Gesamtaufichtsrats 2023

Im Fokus des Aufsichtsrats standen im Jahr 2023 die Analyse des volatilen Marktumfeldes und dessen Auswirkungen auf die LEG sowie die wachsenden Nachhaltigkeitsanforderungen. So beschäftigte sich das Gremium mit der zukünftigen Finanzierung der Gesellschaft, mit der Immobilienbewertung und dem Spagat zwischen Optimierung des operativen Geschäftes und der Verantwortung gegenüber den Interessen sämtlicher Stakeholder. Die Entscheidungen des Aufsichtsrats wurden unter Beachtung dieses Spannungsfelds getroffen.

Im Geschäftsjahr 2023 hielt der Aufsichtsrat vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen ab. Davon fanden eine Sitzung in Präsenz und drei als virtuelle Sitzungen statt.

Weiter wurden im Einvernehmen mit sämtlichen Aufsichtsratsmitgliedern 15 Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Die zu beschließenden Sachverhalte wurden zuvor in den Aufsichtsratssitzungen eingehend erörtert, waren aber zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht entscheidungsreif. Es handelte sich beispielsweise um die Genehmigung des Sonderverkaufsprogramms des Jahres 2023, die rückwirkende Anpassung der Vorstandsanstellungsverträge an das von der Hauptversammlung 2023 gebilligte Vergütungssystem zum 1. Januar 2023, Beschlüsse zu Konzernfinanzierungsangelegenheiten oder um die Änderung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat zur Implementierung des Vergütungsausschusses.

● Teilnahme an Gremiensitzungen

	Aufsichtsrat	Präsidium	Risiko- und Prüfungsausschuss	Vergütungsausschuss ¹	ESG-Ausschuss
Michael Zimmer (Vors.)	2/4	3/3	-	1/1	-
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	4/4	3/3	4/4	1/1	-
Dr. Jochen Scharpe	3/4	-	3/4	-	-
Martin Wiesmann	4/4	3/3	4/4	1/1	4/4
Dr. Sylvia Eichelberg	4/4	-	-	-	3/4
Dr. Katrin Suder	4/4	-	-	-	4/4

¹ Vergütungsausschuss ab 21. November 2023

Quelle: LEG

Am **8. März 2023** fand die erste ordentliche Aufsichtsratssitzung des Jahres statt. In dieser Sitzung billigte der Aufsichtsrat nach eingehender Prüfung den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss und den Jahresabschluss der LEG Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2022. Er prüfte die Lageberichte der Gesellschaft und des Konzerns sowie den nichtfinanziellen Bericht und erstellte gemeinsam mit dem Vorstand den Vergütungsbericht 2022. Zudem beschloss er die Beauftragung der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Deloitte) als Prüfer für den Konzern- und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 sowie für die Prüfung weiterer Rechnungslegungsdokumente. In diesem Zusammenhang nahm der Aufsichtsrat auch den Unabhängigkeitsbericht von Deloitte zur Kenntnis. Ferner befasste er sich mit der Vorbereitung der Hauptversammlung, billigte die vom Vorstand aufgestellte Tagesordnung und beschloss die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats. Weitere wesentliche Themen waren die Beratung über eine mögliche Guidanceanpassung und die Vorbereitung der Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats.

In der Sitzung vom **8. Mai 2023** bereitete der Aufsichtsrat seine Strategiesitzung vor. Dazu erhielt er Berichte zu Investorenfeedbacks aus Roadshows, Analysten- und Investorenkonferenzen, Analysen zum Portfolio, zu den Peers und zur Finanzierung. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit der Hauptversammlung 2023, mit der Vorstandsvergütung – konkret mit dem vertikalen und horizontalen Vergütungsvergleich – sowie mit der Modernisierung und Instandhaltung in Verbindung mit dem CO₂-Reduktionspfad.

In der Sitzung vom **17. August 2023** befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit dem Quartalsbericht Q2 2023 sowie dem AR-Reporting Q2 2023, mit der Finanzierung und stimmte der Fortschreibung der Treasury Policy zu. Zudem beschäftigte er sich mit dem Projekt „Luft-Luft-Wärmepumpen“, der Vermietungssituation F99/F101 und mit der Planung der Hauptversammlung 2024.

Im Rahmen der letzten ordentlichen Sitzung am **7. November 2023** beschäftigte sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit der Strategie und Wirtschaftsplanung 2024–2028 und gab gemeinsam mit dem Vorstand die jährliche Entsprechenserklärung zum DCGK ab. Er befasste sich mit der Beteiligungsbewertung und stimmte auf Empfehlung des Risiko- und Prüfungsausschusses der Ausgliederung der LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH auf die LEG Grundstücksverwaltung GmbH zu. Darüber hinaus beschäftigte er sich mit dem von den Vorstandsmitgliedern angebotenen Verzicht auf Elemente des STI 2023 und legte die Ziele der variablen Vergütung (STI und LTI) der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2024 fest. Ferner befasste er sich mit dem Compliance-Management-System und der Umsetzung des Datenschutzes in der LEG-Gruppe. Zudem erörterte der Aufsichtsrat die Ergebnisse der Selbstbeurteilung der Arbeit des Aufsichtsrats und beschloss aus diesen Ergebnissen abgeleitete Maßnahmen.

Daneben beschäftigte sich der Aufsichtsrat in den Sitzungen mit den Konzepten der LEG zur CO₂-Reduktion im Bestand. Weitere wesentliche Themen waren die Strukturierung der Finanzierungsmaßnahmen und der Immobilienbewertung im aktuellen Marktumfeld. Auch Wachstumsoptionen für die LEG erörtern wir kontinuierlich.

Strategieklausurtagungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat an zwei Terminen intensiv mit der Strategie des Unternehmens auseinandergesetzt. Diese fanden unmittelbar vor den Sitzungen des Aufsichtsrats am **8. Mai 2023** (virtuelle Sitzung) und am **7. November 2023** (Präsenzsitzung) statt. Schwerpunkt der Diskussionen waren in Anknüpfung an das Vorjahr die Auswirkungen der veränderten geopolitischen und makroökonomischen Lage auf die Wohnungswirtschaft und die LEG und die insofern vom Vorstand geplanten bzw. umgesetzten Maßnahmen.

Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidium

Im Geschäftsjahr 2023 tagte das Präsidium drei Mal im Rahmen von virtuellen ordentlichen Sitzungen. Die Teilnahme der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht auf [Seite 26](#) des Berichtes aufgeführt. Das Präsidium hat eine Entscheidung im Wege eines Umlaufverfahrens getroffen.

Bei Bedarf hat sich das Präsidium außerhalb der Sitzungen in Telefonkonferenzen abgestimmt. Auch vor diesem Hintergrund erübrigte sich eine Präsidiumssitzung im 4. Quartal 2023.

Das Präsidium bereitete im Rahmen seiner Aufgaben die Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats vor. Das Präsidium hat sich insbesondere mit Vorstandsangelegenheiten beschäftigt, wie z. B. den Nebentätigkeiten der Vorstandsmitglieder, und für den Aufsichtsrat Beschlussempfehlungen zu Vergütungsthemen erarbeitet, insbesondere zur Zielerreichung 2022 der Vorstandsmitglieder.

Das Präsidium hat sich darüber hinaus mit einer Szenarioanalyse für die LEG Immobilien SE unter verschiedenen Marktannahmen zum Beispiel zur Zinsentwicklung, zur Beteiligungs- und zur Immobilienbewertung beschäftigt. Unverändert zu den Vorjahren ist in den Präsidiumssitzungen die Erörterung der für die LEG relevanten Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt und, damit einhergehend, die Beratung von Wachstumsoptionen, auch unter Einbezug von externen Beratern, fester Bestandteil der Tagesordnung.

Wesentliche Themen, die das Präsidium im Geschäftsjahr 2023 beschäftigt haben, waren die Implementierung des Vergütungsausschusses und die Umsetzung weiterer Handlungsempfehlungen aus der Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss hat die Aufgabe, dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung zu nennen. Im Geschäftsjahr 2023 war keine Sitzung des Nominierungsausschusses erforderlich.

Risiko- und Prüfungsausschuss

Der Risiko- und Prüfungsausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2023 für vier ordentliche Sitzungen zusammengefunden. Alle Sitzungen wurden virtuell abgehalten. Die Teilnahme der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht auf > Seite 26 des Berichtes aufgeführt.

Mit folgenden Themen hat sich der Risiko- und Prüfungsausschuss im Rahmen der vier turnusmäßigen Sitzungen beschäftigt:

Ein Schwerpunkt lag auf der Erörterung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2022 sowie auf der Erörterung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2022. Weitere Schwerpunkte waren die Analyse und Erörterung der Wirtschaftsplanung 2024–2028, der Quartalsberichte, der internen Kennzahlen, der Finanzierungsstrategie sowie des nichtfinanziellen Berichts 2022. Zudem beschäftigte sich der Ausschuss mit dem Vergütungsbericht 2022 sowie mit einer Beschlussempfehlung zur Erstellung des Vergütungsberichts 2022 an den Aufsichtsrat. Darüber hinaus beschäftigte sich der Risiko- und Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen im Wesentlichen mit der Treasury-Policy, der Entwicklung der Mindestliquidität sowie den Updates zur Finanzierung, der Fortschreibung des Verkaufsprogramms 2023, der Revisionsplanung 2023, dem Bericht des Vorstands nach § 107 Abs. 3 AktG, den Auswirkungen der aktuellen Kapitalmarktlage auf die LEG, der Bestands- und Beteiligungsbewertung, insbesondere mit der Beteiligung an Adler/BCP, dem internen Kontrollsystem (IKS) der LEG und dessen Weiterentwicklung, den Risikoberichten und der Risikoinventur der LEG-Gruppe und mit dem von den Vorstandsmitgliedern angebotenen Verzicht auf Elemente des STI 2023. Der Risiko- und Prüfungsausschuss hat sich zudem regelmäßig von der Internen Revision sowie dem Compliance Officer berichten lassen. Darüber hinaus hat der Risiko- und Prüfungsausschuss im Anschluss an seine Novembersitzung einen intensiven Austausch mit den Ansprechpartnern von Deloitte zur anstehenden Jahresabschlussprüfung geführt.

Im Rahmen von drei Umlaufverfahren hat der Risiko- und Prüfungsausschuss im Jahr 2023 einen Beschluss zur Empfehlung der Zustimmung des Aufsichtsrats zur Verabschiedung des Verkaufsprogramms 2023, zur vorzeitigen Rückführung der im Januar 2024 fälligen 500-Mio.-Euro-Anleihe, zur vorzeitigen Rückführung der Nord/LB-Finanzierung per Ende September 2023, zur Durchführung einer Anleiheemission oder eines privaten Placements im September/Oktober 2023 mit einem Volumen von bis zu 150 Mio. Euro, zur Zustimmung der Prolongation und der Erhöhung eines Darlehens der LEG Wohnen GmbH sowie zur gleichzeitigen Rückführung und Lastenfreistellung eines anderen Finanzierungsportfolios gefasst. Ebenso hat der Risiko- und Prüfungsausschuss die Beauftragung von Deloitte zur betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised) in Bezug auf die nichtfinanzielle Berichterstattung der LEG Immobilien SE für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und die Beauftragung von Deloitte zur Durchführung der prüferischen Begleitung der Umsetzung der Berichtspflichten gemäß der Richtlinie (EU) 2022/2464 (CSRD) für das Geschäftsjahr 2023 beschlossen.

ESG-Ausschuss

Der ESG-Ausschuss verstärkt die Sensibilität für ESG-Themen im Aufsichtsrat. Er befasst sich nicht nur mit den Nachhaltigkeitsaspekten Umwelt im Allgemeinen und Klimaschutz im Besonderen, sondern auch mit den sozialen Aspekten sowie mit Governancethemen von Datenschutz bis zur Cybersicherheit. Der ESG-Ausschuss teilt seine Erkenntnisse mit dem Aufsichtsrat.

Der ESG-Ausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2023 zu vier ordentlichen Sitzungen zusammengefunden. Alle Sitzungen wurden virtuell durchgeführt. Die Teilnahme der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht auf > Seite 26 des Berichtes aufgeführt.

Der ESG-Ausschuss hat sich in seinen Sitzungen schwerpunktmäßig mit folgenden Themen beschäftigt:

- Unter dem Aspekt „Environment“ befasste sich der ESG-Ausschuss neben der Gesamtsicht aller Aktivitäten zur CO₂-Reduzierung schwerpunktmäßig mit innovativen Projektideen des Vorstands. Er befürwortete eine Weiterführung der vorgestellten Projekte und ließ sich über die Reaktionen des Marktes auf die Projekte berichten.
- Unter dem Aspekt „Social“ beschäftigte sich der ESG-Ausschuss intensiv mit der Zufriedenheitsbefragung der LEG-Kunden. Er hielt mit LEG-Mitarbeitern einen Workshop zum Thema „Soziale Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft“ ab und erörterte dessen Ergebnisse intensiv.
- Unter dem Aspekt „Governance“ nahm der ESG-Ausschuss Berichte zur Revision und Compliance der LEG entgegen.
- Der ESG-Ausschuss erörterte zudem den Bericht des Abschlussprüfers zum Nachhaltigkeitsbericht 2022 sowie zu den deutlich gestiegenen Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung ab dem Jahr 2024.
- Der ESG-Ausschuss hat die ESG-Maßnahmen der Peers betrachtet.
- Darüber hinaus hat der ESG-Ausschuss sich intensiv mit dem Thema IT und insbesondere IT-Sicherheit beschäftigt.

Der ESG-Ausschuss hat sich im Rahmen einer Vorortbesichtigungen ein Bild über energetische Sanierungsmaßnahmen im Bestand und die Umsetzung innovativer Projekte zur CO₂-Reduzierung verschafft.

Vergütungsausschuss

Der am 21. November 2023 eingerichtete Vergütungsausschuss hat einmal virtuell getagt. Dabei nahm er die Ergebnisse der vom Aufsichtsrat beauftragten Angemessenheitsprüfung der Vorstands- und Aufsichtsratsvergütung zur Kenntnis und sprach auf Basis der Gutachten des Vergütungsberaters MB Advisory Board GmbH Empfehlungen zur Anpassung der Vorstands- und Aufsichtsratsvergütung an den Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat ist den Empfehlungen des Vergütungsausschusses gefolgt und hat beschlossen, die Vorstandsvergütung anzupassen und der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Aufsichtsratsvergütung anzupassen. Die Anpassung der Vorstandsvergütung betrifft ausschließlich die Vergütungshöhe im Rahmen des bereits von der Hauptversammlung 2023 gebilligten Vergütungssystems. Der Vorschlag zur Anpassung der Aufsichtsratsvergütung betrifft die Vergütung der Ausschussarbeit; den entsprechenden Vorschlag legen Aufsichtsrat und Vorstand der kommenden Hauptversammlung vor.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich im November 2023 mit der Fortschreibung der im Vorjahr abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG befasst und gemeinsam mit dem Vorstand eine fortgeschriebene Entsprechenserklärung abgegeben. Die fortgeschriebene Erklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht https://www.leg-wohnen.de/fileadmin/dateien/02_Unternehmen/Corporate_Governance/Entsprechenserklaerung_161-AktG-Nov_2023.pdf.

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE erklären gemäß § 161 AktG, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG im November 2022 den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022 ohne Ausnahme entsprochen hat. Weitere Ausführungen zur Umsetzung des DCGK finden Sie in der zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Novembersitzung 2023 sowohl über die Weiterentwicklung des bestehenden Compliance-Management-Systems als auch über den Sachstand zur Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung und der weiteren Optimierung des Datenschutz-Management-Systems in der Gesellschaft unterrichten lassen.

Weiter hat der Aufsichtsrat im Januar 2022 Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand und im Aufsichtsrat von 33,3% bis zum 31. Dezember 2024 beschlossen. Im Vorstand und im Aufsichtsrat wurde dieser Anteil zum 31. Dezember 2023 jeweils erreicht.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2023

Der Vorstand hat den Jahresabschluss (Einzelabschluss) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den gemäß § 315a HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 wurde Deloitte bestellt. Deloitte hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsmerk versehen.

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

Der geprüfte und testierte Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 sind dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt worden. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss unter Berücksichtigung des Berichts des Abschlussprüfers und des Berichts des Risiko- und Prüfungsausschussvorsitzenden über die Vorprüfung geprüft. Dies gilt auch für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie für den Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung.

Der Abschlussprüfer hat den von Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegten Vergütungsbericht 2023 gemäß § 162 Abs. 3 AktG daraufhin geprüft, ob die gesetzlich geforderten Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht wurden. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus hat der Abschlussprüfer den Vergütungsbericht auch inhaltlich geprüft. Nach Beurteilung von Deloitte enthält der Vergütungsbericht 2022 in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG.

Die Vertreter des Abschlussprüfers haben in der Sitzung des Risiko- und Prüfungsausschusses am 1. März 2024 sowie in der Sitzung des Aufsichtsrats am 3. März 2024 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte erläutert. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben sich in den Gremiensitzungen, die den Einzel- und den Konzernabschluss zum Beratungsgegenstand hatten, von den Vertretern des Abschlussprüfers zu deren Unabhängigkeit berichten lassen und den entsprechenden Unabhängigkeitsbericht zur Kenntnis genommen. Die Prüfer machten deutlich, dass keine Umstände vorliegen, die auf eine Befangenheit hinweisen. Auch nach eigener eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen durch den Aufsichtsrat haben sich keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat stimmte daher dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers zu.

Am 3. März 2024 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Risiko- und Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2023 (Einzelabschluss) und Lagebericht der Gesellschaft und den Konzernabschluss und Konzernlagebericht 2023. Der Jahresabschluss 2023 ist damit festgestellt und der Konzernabschluss 2023 gebilligt.

Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand unterbreiteten Vorschlag an die Hauptversammlung zur Gewinnverwendung 2023 intensiv erörtert und schließt sich diesem Gewinnverwendungsvorschlag an.

Nachhaltigkeit

Vorstand und Aufsichtsrat haben entschieden, für das Geschäftsjahr 2023 die nichtfinanzielle Erklärung in den Lagebericht zu integrieren und nicht als separaten Bericht abzugeben. Der Aufsichtsrat hat Deloitte wie in den Vorjahren beauftragt, die nichtfinanzielle Erklärung mit „limited assurance“ extern inhaltlich zu überprüfen. Zudem hat der Aufsichtsrat den Risiko- und Prüfungsausschuss mit der Begleitung, der Vorbereitung und der Vorprüfung der nichtfinanziellen Erklärung betraut.

Das Thema Corporate Social Responsibility (CSR) hat für die LEG und deren Organe eine hohe Bedeutung. Innerhalb der LEG wurde eine Governance-Struktur implementiert, um unter anderem die grundlegenden Gedanken der Nachhaltigkeit im Tagesgeschäft zu verankern. Die Gesamtverantwortung für die CSR-Aktivitäten liegt beim Gesamtvorstand. Gesteuert werden sie über das LEG Sustainability Committee, dem der Vorstandsvorsitzende vorsteht. Neben dem Risiko- und Prüfungsausschuss hat sich auch der vom Aufsichtsrat 2022 implementierte ESG-Ausschuss vom Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis der Prüfung der Nachhaltigkeitsberichterstattung berichten lassen. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung begleitet für den Aufsichtsrat im Übrigen insbesondere Herr Martin Wiesmann, der sowohl Mitglied des Risiko- und Prüfungsausschusses als auch des ESG-Ausschusses ist.

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2023 hat ein Wechsel im Vorstandsteam stattgefunden. Susanne Schröter-Crossan als Chief Financial Officer hat ihren Vorstandsanstellungsvertrag aus persönlichen Gründen nicht verlängert und die LEG Ende März 2023 verlassen. Als ihre Nachfolgerin bekleidet Dr. Kathrin Köhling seit dem 1. April 2023 die Funktion des Chief Financial Officers. Das neue Vorstandsteam, bestehend aus Lars von Lackum als Chief Executive Officer, Dr. Kathrin Köhling als Chief Financial Officer und Dr. Volker Wiegel als Chief Operations Officer, hat die strategische Neuausrichtung der LEG, die im letzten Jahr mit Blick auf die aktuelle Marktsituation vorgenommen wurde, konsequent erfolgreich weiterentwickelt.

Auch in der schwierigen Marktlage hat sich die LEG erneut bewiesen. Der AFFO 2023 wurde innerhalb der angepassten Bandbreiten realisiert. Die Wirksamkeit des Geschäftsmodells der LEG-Gruppe basierend auf der Umsteuerung auf eine Cash-orientierte Steuerung spiegelt sich in den Zahlen wider. Die ambitionierte Herausforderung, die Balance zwischen Kapitaleffizienz und angemessenem kapitalschonendem Investitionseinsatz in den Bestand zu halten, ist dem Vorstand nachweislich gelungen, zum Wohle sämtlicher Stakeholder der LEG, wie z. B. der Mitarbeiter und Mieter, der Investoren und der Geschäftspartner.

Der Vorstand hat auch im unverändert schwierigen Marktumfeld 2023 die erforderliche Umsicht und vorausschauendes Handeln gezeigt und für die LEG gewinnbringend eingesetzt. Diese prospektive und besonnene Arbeitsweise des Vorstands begrüßt der Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand darin, die etablierte Steuerung der LEG unverändert fortzusetzen. Der Aufsichtsrat zollt der Arbeit des Vorstands hohe Wertschätzung und Anerkennung.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrats harmonisiert das Vorstandsteam in seiner neuen Zusammensetzung sowohl auf der fachlichen als auch auf der menschlichen Ebene gut. Der Aufsichtsrat ist daher überzeugt, dass die LEG mit diesem Vorstandsteam bestens für die zukünftigen Herausforderungen gerüstet ist.

Für das herausfordernde Geschäftsjahr 2024 wünscht der Aufsichtsrat dem Vorstand viel Kraft und Erfolg. Der Aufsichtsrat steht dem Vorstand unterstützend zur Seite bei den zu bewältigenden Aufgaben, die strategischen Geschicks und hoher Managementkompetenz bedürfen. Das Vorstandsteam hat im Jahr 2023 erneut bewiesen, dass es über diese Voraussetzungen verfügt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das entgegengebrachte Vertrauen und dafür, dass Sie auch in schwierigen Zeiten zur LEG Immobilien SE stehen.

Treiber des Erfolges der LEG sind ihre Mitarbeiter. Sie stehen gerade in dieser herausfordernden Zeit hinter dem Vorstand und dem Unternehmen. Dies haben die letzten Jahre deutlich gezeigt. Die LEG kann auf das Engagement ihrer Mitarbeiter vertrauen. Die Mitarbeiter zeichnen sich durch ihre hohe Verbundenheit und Identifikation mit der LEG-Familie aus. Die hervorragende Leistung beruht auf vorbildlichem Teamgeist, hohem Engagement und großer Loyalität der Mitarbeiter.

Dem Vorstand und allen Mitarbeitern, die im Geschäftsjahr 2023 hervorragende Leistungen gezeigt haben, gebührt unsere Anerkennung und unser Dank. Wir freuen uns mit Zuversicht auf das begonnene Jahr und sind sicher, dass wir gemeinsam die kommenden Herausforderungen in diesem unsicheren Marktumfeld erfolgreich meistern werden.

Düsseldorf, 3. März 2024

Im Namen des Aufsichtsrats der LEG Immobilien SE

MICHAEL ZIMMER

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Compliance-Management

Bei der LEG ist Compliance ein wesentliches Element der verantwortungsvollen und erfolgreichen Unternehmensführung (Corporate Governance). Die LEG ist darauf angewiesen, dass Mieter, Kunden, Geschäftspartner, Mitarbeiter, Aktionäre und Öffentlichkeit auf die ordnungsgemäße Unternehmensführung bei der LEG vertrauen. In diesem Bewusstsein ist das Compliance-Management-System (CMS) der LEG ausgestaltet. Es enthält insbesondere folgende Elemente:

Grundwerteerklärung

Die Grundwerteerklärung der LEG enthält das Ziel und die Strategie des Unternehmens sowie die Werte, welche die Grundlage für den Umgang der LEG mit Kunden, Mitarbeitern, Investoren, Geschäftspartnern und der Gesellschaft darstellen.

Code of Conduct

Der Code of Conduct der LEG konkretisiert die Grundwerteerklärung der LEG und setzt die darin enthaltenen Werte für den Geschäftsalltag in Verhaltensregeln um. Der Verhaltenskodex enthält unter anderem Regelungen für Bereiche wie Ethik, Compliance, Korruptionsprävention, Interessenkonflikte, Informations- und Datenschutz sowie zum Schutz von Menschenrechten und Umwelt und gilt für alle Personen, die für die LEG tätig sind. Einzelheiten zu diesen Verhaltensstandards sind in der Konzernrichtlinie Menschenrechte und Umweltschutz (zugleich Grundsatzzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt) sowie in anderen konzernweit gültigen internen Regelungen und Richtlinien festgelegt, die im Intranet veröffentlicht sind.

Konzernrichtlinie Menschenrechte und Umweltschutz (zugleich Grundsatzzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt)

Die LEG bekennt sich zur Achtung der Menschenrechte für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und all diejenigen, auf die sich ihre Geschäftstätigkeit auswirkt. Sie ist sich ihrer Verantwortung in der Gesellschaft sowie ihrer menschen- und umweltrechtlichen Sorgfaltspflichten bewusst. Verstöße gegen Menschenrechte und gegen nationale und internationale Umweltschutzvorschriften werden nicht toleriert. Die LEG richtet ihr unternehmerisches Handeln entsprechend aus und erwartet dies auch von ihren Geschäftspartnern.

Weitere konzernweit gültige Richtlinien

Zu den weiteren konzernweit gültigen Richtlinien gehört insbesondere auch die Richtlinie gegen Korruption und Interessenkonflikte. Sie dient der Förderung der Integrität der Mitarbeiter und der Vermeidung von Korruption und Interessenkonflikten. In der Richtlinie werden die Begriffe Integrität und Interessenkonflikte erläutert und es werden bestehende Verbote im Zusammenhang mit Bestechung und Korruption erklärt und festgelegt. Die Richtlinie bezweckt, die Mitarbeiter über die Entstehung und die Gefahren von Situationen, die für Korruption anfällig sind, in allen Geschäftsbereichen der LEG zu sensibilisieren und die bestehenden Compliance-Anforderungen zu verdeutlichen. Sie dient damit der Korruptionsprävention. Jedem Mitarbeiter und jeder Führungskraft obliegt es, die geltenden rechtlichen Bestimmungen genau einzuhalten. Hier besteht eine Null-Toleranz-Politik. Weitere Richtlinien betreffen unter anderem die Themen Mitarbeiter und Diversität, Whistleblower bzw. Umwelt und Wasser.

Geschäftspartnerkodex

Der Geschäftspartnerkodex der LEG wird verbindlich mit Geschäftspartnern vereinbart und enthält Grundsätze der Zusammenarbeit zur Gewährleistung von Integrität, Zuverlässigkeit sowie wirtschaftlich und ethisch korrekten Verhaltensstandards. Der Geschäftspartnerkodex legt außerdem besonderen Wert auf die Einhaltung von menschenrechtlichen und umweltrechtlichen Sorgfaltspflichten.

Auf der Basis dieser grundlegenden Regelungen bündelt das CMS Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien. Zu den Maßnahmen des CMS gehören unter anderem auch die regelmäßigen und anlassbezogenen Schulungen der Mitarbeiter. Alle neuen Mitarbeiter der LEG werden auf dem Gebiet Compliance, insbesondere auch im Datenschutz, geschult. Über die Lernplattform der LEG, die Akademie, absolvieren die Mitarbeiter zusätzlich jährliche Online-Schulungen auf diesem und anderen Gebieten. Das LEG-CMS verfügt außerdem über ein elektronisches Hinweisgebersystem, über das Mitarbeiter und auch Dritte rund um die Uhr und auf Wunsch anonym Hinweise zu möglichen Compliance-Verstößen im Verantwortungsbereich der LEG geben können. Allen Hinweisen wird sorgfältig nachgegangen und bei festgestellten Verstößen werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

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

Zur Steuerung des CMS hat die LEG einen Compliance-Beauftragten ernannt. Der Compliance-Beauftragte unterstützt die Führungskräfte bei der Sicherstellung der Compliance. Zudem übernimmt er die Beratung und Schulung der Mitarbeiter in Compliance-Fragen. In regelmäßigen Sitzungen beraten die Verantwortlichen aus Interner Revision, Recht und Personal die Ausgestaltung des Systems. Ebenso wird durch das stetige Benchmarking mit anderen CMS wie auch durch die unabhängige Beurteilung durch externe Fachleute eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung des CMS gefördert. Das CMS der LEG wurde im Jahr 2019 durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft zertifiziert. Nach erfolgreicher Wiederholungsauditierung wurde das Zertifikat 2021 erneut verliehen und besitzt nun Gültigkeit bis zum September 2024.

Compliance ist in der Abteilung Recht & Compliance angesiedelt, deren Leiter unmittelbar an den Vorstandsvorsitzenden der LEG berichtet.

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



3

KONZERNLAGEBERICHT

- 33 Grundlagen des Konzerns
- 38 Wirtschaftsbericht
- 57 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
- 70 Vergütungsbericht
- 94 Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- 100 Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB
- 102 Nichtfinanzielle Konzernklärung nach § 315b HGB (erstmalig in den Konzernlagebericht integriert)
- 130 Vermerk zur nichtfinanziellen Konzernklärung

Grundlagen des Konzerns

● LEG-Gruppe

LEG Immobilien SE			
PERSONENHALTENDE GESELLSCHAFTEN	BESTANDSHALTENDE GESELLSCHAFTEN	SERVICE-GESELLSCHAFTEN	SONSTIGE GESELLSCHAFTEN
Zum Beispiel:	Zum Beispiel:		
LEG Management GmbH	LEG NRW GmbH	WohnServicePlus GmbH	LCS Consulting und Service GmbH
LEG Wohnen NRW GmbH	LEG Wohnen GmbH	EnergieServicePlus GmbH	Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG
LEG Bauen GmbH	Ravensberger Heimstätten-gesellschaft mbH	TSP-TechnikServicePlus GmbH	Youtilly GmbH
	LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH	LWS Plus GmbH	Renowate GmbH (Joint Venture)
	Ruhr-Lippe Wohnungs-gesellschaft mbH	LEG Nord FM GmbH	dekarbo GmbH (Joint Venture)
	Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH	LEG Nord Service GmbH	
	LEG Niedersachsen GmbH		
	LEG Rhein-Neckar GmbH		

Konzernstruktur und Rechtsform

Die LEG Immobilien SE ist die Obergesellschaft der LEG-Gruppe (im Folgenden „LEG“), die in der Abbildung schematisch dargestellt ist. Die Gesellschaft hat am 11. März 2021 die Rechtsform einer SE (Societas Europaea) angenommen.

Geschäftstätigkeit und Strategie

Mit einem Portfolio von 166.546 Mietwohnungen an rund 240 Standorten ist die LEG der zweitgrößte Bestandhalter in Deutschland und zugleich Marktführer im einwohnerstärksten Bundesland, in Nordrhein-Westfalen (NRW). Das Kerngeschäft der LEG besteht in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands.

Strategisch konzentriert sich die LEG auf die Asset-Klasse bezahlbares Wohnen, die sich durch einen anhaltenden Nachfrageüberhang auszeichnet. Dieser dürfte sich nach Einschätzung der LEG zukünftig noch weiter verstärken. Während Privathaushalte auf der Suche nach günstigerem Wohnraum sowie die Immigration nach Deutschland

die Nachfrage weiter erhöhen, ist die Angebotsseite durch stark zurückgehende Neubauaktivitäten gekennzeichnet. Insbesondere gestiegene Zinsen, steigende Baukosten sowie Unsicherheiten bezüglich energetischer Anforderungen und Fördermittel führten dazu, dass im Jahr 2023 die Neubauziele der Bundesregierung – die Schaffung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen – erneut verfehlt wurden.

Vor diesem Hintergrund kommt dem Bestand der LEG eine besondere Bedeutung zu. Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 63 qm und einer durchschnittlichen Monatsmiete von 6,59 Euro pro qm richtet sich das Angebot der LEG an breite Schichten der Bevölkerung. 81 % des Portfolios entfielen zum 31. Dezember 2023 auf frei finanzierte, 19 % auf preisgebundene Wohneinheiten.

Der regionale Schwerpunkt des LEG-Portfolios liegt in NRW, wo sich 80 % der Wohneinheiten befinden. Darüber hinaus ist die LEG auch in den Bundesländern Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg als Vermieterin präsent.

Die Strategie der LEG hat zum Ziel, ihr Geschäftsmodell unter Berücksichtigung der externen Rahmenbedingungen zukunftsfähig aufzustellen und die Interessen aller wesentlichen Stakeholder zu berücksichtigen. Die Strategie ruht auf drei Säulen:

- Optimierung des Kerngeschäfts
- Ausbau der Wertschöpfungskette
- Konsolidierung und Optimierung der Bewirtschaftungsplattform

Eine liquiditätsorientierte Finanzstrategie sowie das ESG-Rahmenwerk (Environmental, Social, Governance) bilden das Fundament der Strategie.

Die einzelnen Bestandteile der Unternehmensstrategie werden im Folgenden näher erläutert:

Optimierung des Kerngeschäfts

Zur Optimierung des Kerngeschäfts setzt die LEG auf die Hebung von Mietwachstumspotenzial, die Erhöhung der Kundenzufriedenheit sowie die Digitalisierung von Prozessen und Effizienzsteigerung.

Die LEG erwartet, dass auch zukünftig Potenzial für Mieterhöhungen besteht. Im frei finanzierten Bestand können unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen Erhöhungen infolge von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (vor allem Mietspiegel), bei der Neuvermietung und im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Im preisgebundenen Portfolio kann die Kostenmiete alle drei Jahre angepasst werden. Hierbei ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex maßgeblich. Bis 2028 wird die Mietpreisbindung bei rund 20.000 Wohneinheiten des aktuell preisgebundenen Bestands auslaufen. Daraus entsteht weiteres Mietsteigerungspotenzial, da die Ist-Mieten dieser Bestände teilweise deutlich unter dem Marktniveau frei finanzierter Bestände liegen.

Mit sogenannten Kontaktpunktbefragungen ermittelt die LEG seit Dezember 2020 nach der Bearbeitung von Kundenanliegen die Zufriedenheit der Mieter mit dem Prozess und der Servicequalität. Diese Ergebnisse fließen in den CSI-Index (Customer Satisfaction Index) ein, der seit dem Geschäftsjahr 2022 zur Messung der Kundenzufriedenheit angewandt wird. Der direkte Austausch wird zudem durch einen Kundenbeirat gefördert, der aktiv in Entscheidungsprozesse zur Quartiersentwicklung und Verbesserung von Services eingebunden ist.

Die Betreuung von Kunden erfolgt über den Zentralen Kundenservice sowie acht regionale Niederlassungen. Den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anlässen entsprechend stehen den Kunden verschiedene Kontakt- und Informationswege zur Verfügung: neben dem digitalen Angebot wie Mieter-Portal, Mieter-App, Chat-Diensten und Online-Schadensmeldungen bestehen persönliche Kontaktmöglichkeiten, z. B. über eine Service-Hotline, einen Reparatur-Notdienst oder Mietersprechstunden an ausgewählten Standorten. Potenzielle Kunden können auf Wunsch Wohnungen virtuell besichtigen oder eine Anmietung von der Anfrage bis zum Vertragsabschluss vollständig digital abwickeln.

Das Vermietungsgeschäft im Wohnungsmarkt ist durch eine hohe Anzahl von Kundenbeziehungen geprägt. Um dieses Geschäft im Sinne aller Stakeholder effizient zu betreiben, setzt die LEG neben den digitalen Angeboten für Mieter und Neukunden auch auf die Digitalisierung von Prozessen. So nutzt die LEG unternehmensweit Robotics-Lösungen zur Bearbeitung von Kundenanfragen oder in der Verbuchung von Zahlungseingängen. Aber auch bei der Automatisierung in den Bereichen Rechnungsverarbeitung, Vertragsmanagement oder Datenanalyse kommen Robotics-Anwendungen zum Einsatz.

Ausbau der Wertschöpfungskette

Die Service-Aktivitäten der LEG bündeln die Bewirtschaftungskompetenz des Unternehmens mit interner oder externer technischer Expertise. Mit dem Multimedia-Geschäft durch die Wohnservice Plus GmbH, der energiewirtschaftlichen und -technischen Versorgung zahlreicher LEG-Immobilien durch die EnergieServicePlus GmbH, dem Kleinreparaturmanagement und der Abwicklung von Versicherungsschäden durch die TSP – TechnikServicePlus GmbH (LEG-Anteil 51%) sowie der LWS Plus GmbH als Projektsteuerungsgesellschaft für die Sanierung von leerstehenden Wohnungen hat die LEG dieses Geschäftsfeld kontinuierlich ausgebaut.

In den vergangenen zwei Jahren wurden weitere Geschäftsmodelle entwickelt, die auch als Lösungskonzepte für Dritte angeboten werden und gleichzeitig dazu beitragen, dass die LEG ihre ambitionierten Klimaziele erreicht.

Im Januar 2022 gründete die LEG zusammen mit der österreichischen Rhomberg Bau Gruppe die Renowate GmbH. Ziel des Joint Ventures ist es, serielle und digitalisierte Lösungen für die Dekarbonisierung von bestehenden Wohngebäuden zu entwickeln. RENOWATE vermarktet seine Leistungen zusätzlich an weitere Bestandshalter in der DACH-Region.

Im September 2023 gründeten die LEG und die Soeffing Kälte Klima GmbH das Unternehmen dekarbo. Dekarbo bietet eine Gesamtlösung bestehend aus einer Luft-Luft-Wärmepumpeninstallation inklusive Warmwasser und anschließender Anlagenbetreuung über den gesamten Lebenszyklus je Wohnung.

Ebenfalls im Jahr 2023 entstand termios als gemeinsames Projekt von LEG, Oventrop und mantrö. Das Technologieunternehmen vereint Expertenkompetenzen aus Wohnungswirtschaft, Heizungssteuerung und Hydraulik sowie Digitalisierung und Technologie. Termios ist ein KI-basiertes Thermostat, das den hydraulischen Abgleich permanent und optimiert durchführt.

Darüber hinaus besteht schon seit dem Jahr 2021 die Plattform Youtilly als Branchenlösung für eine digitale und mieterorientierte Auftragsverwaltung in den Bereichen Grün- und Außenpflege sowie Winterdienst.

Konsolidierung und Optimierung der Bewirtschaftungsplattform

Die LEG setzt auf ein Geschäftsmodell mit geringer Komplexität und entsprechend höherer Effizienz. Das Unternehmen konzentriert sich auf die Region West- bzw. Nordwestdeutschland und die Asset-Klasse bezahlbares Wohnen.

Als Reaktion auf ein verändertes Makroumfeld, das insbesondere von einem historisch einzigartig schnellen Anstieg der Zinsen gekennzeichnet war, reagierte die LEG bereits im Geschäftsjahr 2022 mit strategischen Anpassungen. Hierzu zählt ein Veräußerungsprogramm von insgesamt bis zu 5.000 Wohneinheiten, die sich vorwiegend in Märkten mit höheren Renditen befinden. Die entsprechenden Wohneinheiten wurden sowohl im Hinblick auf Vermarktbarkeit als auch zur Portfoliooptimierung ausgewählt. Zudem stellte die LEG ab Oktober 2022 ihre Akquisitionstätigkeiten vollständig ein, sodass die Anzahl der Wohneinheiten im Portfolio erstmals seit dem Börsengang rückläufig ist. Bei einer Verbesserung der Rahmenbedingungen besteht jedoch die Flexibilität, den Wachstumsmodus wieder aufzunehmen. Das Neubaugeschäft, dessen Volumen nur einen geringen Anteil an den Geschäftsaktivitäten der LEG darstellt, wird nach Fertigstellung der noch laufenden drei Projektentwicklungen in Essen, Köln und Bonn eingestellt.

Liquiditätsorientierte Finanzstrategie

Im November 2022 kündigte die LEG angesichts des volatilen Marktumfelds an, bei der Steuerung ihres Geschäfts nunmehr an erster Stelle die jeweiligen Auswirkungen auf die Liquidität des Konzerns zu berücksichtigen. Damit einher ging der Fokus auf den AFFO als wesentlicher Steuerungskennzahl seit dem Geschäftsjahr 2023.

Entsprechend ihrem langfristigen Geschäftsmodell und zur Absicherung eines defensiven Risikoprofils verfügt die LEG nach eigener Einschätzung über eine gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Die Refinanzierungsmaßnahmen über rund 1 Mrd. Euro, die im Berichtsjahr durchgeführt wurden, belegen den ungehinderten Zugang zu Fremdkapital und unterschiedlichen Finanzierungsarten. Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 machte der Anteil der unbesicherten Kapitalmarktinstrumente 55% am Fremdkapitalvolumen aus, der Anteil der besicherten Bankdarlehen 38%.

ESG-Rahmenwerk

Die ökologische, soziale und unternehmerische Verantwortung sind Teil des Fundaments der LEG-Strategie.

Im Bereich Umwelt unterstützt die LEG die Transformation des Sektors Wohnen hin zur Klimaneutralität, die sie bis 2045 für ihren Wohnungsbestand erreichen will. Im Hinblick auf die hierfür notwendigen Investitionen hat die LEG sich zum Ziel gesetzt, die CO₂-Einsparung pro investiertem Euro sukzessive zu erhöhen. Dies soll insbesondere durch den Einsatz von Innovationen erfolgen. Die LEG positioniert sich dabei als Lösungsanbieter, um zum einen den eigenen Bestand – auch im Interesse ihrer Mieter – effizienter zu dekarbonisieren, zum anderen aber auch, um sich Geschäftspotenziale im Markt zu erschließen. Die LEG hat unterschiedliche Maßnahmen zur Dekarbonisierung identifiziert und wird die Auswahl der jeweils geeigneten Maßnahme auch vor dem Hintergrund der verfügbaren staatlichen Förderungen treffen. Der Konzern setzt zudem auf die Energiewende in Deutschland und versucht, das Verbrauchsverhalten seiner Mieter

positiv zu beeinflussen. Im Berichtsjahr konnten die CO₂-Emissionen marktbasierend um – 3,7% gegenüber dem Vorjahr auf 27,3 kg CO₂-Äquivalente pro qm reduziert werden.

Die LEG versteht sich als sozial orientierter Vermieter, der sowohl die finanziellen Möglichkeiten seiner Kunden als auch ihre allgemeine Zufriedenheit berücksichtigt. Unterstützend innerhalb des sozialen Konzepts des Unternehmens wirken zudem die LEG NRW Mieter-Stiftung sowie die Stiftung „Dein Zuhause hilft“. Die LEG bietet einer großen Vielfalt von Menschen ein Zuhause und fördert auch die Diversität in der Belegschaft. Sie unterstützt Talente und fördert Netzwerke unter anderem im Rahmen ihres Mentoring-Programms für weibliche, diverse und seit 2023 auch männliche Mitarbeiter. Seit dem Jahr 2019 ist die LEG Management GmbH Unterzeichner der Charta der Vielfalt. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter insgesamt wird mit dem Trust Index der Organisation Great Place to Work gemessen. Neben Mietern und Mitarbeitern stellen auch die Kommunen wesentliche Stakeholder für die LEG dar.

Die Achtung der Interessen aller Stakeholder, einschließlich der Aktionäre, Transparenz und Verantwortung bei unternehmerischen Entscheidungen sowie ein angemessener Umgang mit Risiken sind Kernelemente der Corporate Governance und Grundlage des Handelns bei der LEG. Der Konzern verfügt über ein zertifiziertes Compliance-Management-System, das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien bündelt. Zu den Maßnahmen zählt unter anderem die digitale Compliance-Schulung, die 99% aller Mitarbeiter der LEG-Konzerngesellschaften im Geschäftsjahr 2023 absolviert haben.

Die wesentlichen Ziele der ESG-Agenda sind Bestandteil des Vergütungssystems des Vorstands sowie der Leitungsebene unterhalb des Vorstands, wobei für die Vorstandsmitglieder jeweils 20% der Leistungskriterien des kurzfristigen (STI) und langfristigen (LTI) variablen Vergütungsanteils auf ESG-Ziele entfallen.

Konzernsteuerungssystem

Das Konzernsteuerungssystem der LEG leitet sich aus der Unternehmensstrategie ab. Diese zielt auf die Optimierung des Kerngeschäfts, den Ausbau der Wertschöpfungskette sowie die weitere Konsolidierung und Optimierung der Bewirtschaftungsplattform. Sie basiert auf einer liquiditätsorientierten Finanzstrategie und dem ESG-Rahmenwerk.

Grundlage für das Konzernsteuerungssystem ist ein kennzahlenorientiertes Steuerungskonzept mit dem Planungsprozess als wesentlichem Instrument. Die Kennzahlen werden unter Berücksichtigung aktueller Geschäftsentwicklungen im Rahmen einer mehrfach unterjährig stattfindenden Prognoserechnung („Forecast“) sowie einer Mehrjahresplanung, die einen 5-Jahres-Zeitraum umfasst, ermittelt. Weiterhin erfolgt eine enge Verzahnung von Planung und Forecast mit dem Risikomanagementsystem, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen für erkannte Risiken zeitnah abgeleitet und umgesetzt werden können. Auf wöchentlicher Basis werden Cash-flow-Prognosen zur Entwicklung der Liquiditätssituation erstellt, die wiederum mögliche finanzielle Risiken frühzeitig erkennen lassen und die Einleitung entsprechender Gegenmaßnahmen, sofern erforderlich, ermöglichen.

Der Vorstand und die Führungskräfte werden monatlich, der Aufsichtsrat wird vierteljährlich in Form eines standardisierten Berichtswesens über die Kennzahlen und die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. In regelmäßigen Abständen erfolgt dabei ein Benchmarking der Kennzahlen mit den Wettbewerbern. Darüber hinaus stehen den Führungskräften tagesaktuelle Online-Berichte im Sinne eines Self-Service-Systems zur Verfügung. Basis dieses Berichtswesens ist ein IT-gestütztes Konzern-Data-Warehouse, welches mit dem konzernweiten SAP-System, operativen Subsystemen und auch dem Planungssystem verknüpft ist. So können Planabweichungen ermittelt und Maßnahmen eingeleitet werden.

Das gesamte Kennzahlensystem ist nach Funktionsbereichen (Operations, Spezialgesellschaften, Management/Verwaltung) aufgebaut, um eine gezielte Steuerung einzelner Bereiche zu gewährleisten. Innerhalb der Funktionsbereiche existiert ein Zielvorgabe- und Erreichungssystem, welches sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Kennzahlen umfasst. Für sämtliche Kennzahlen sind entsprechende Verantwortlichkeiten innerhalb der Organisation festgelegt. Das Zielsystem bezieht sich auf die jeweiligen Schwerpunkte in den einzelnen Hierarchieebenen.

Der Kapitaldienst spielt eine wichtige Rolle im Kontext der Konzernsteuerung aufgrund seiner Bedeutung für die Liquiditäts- und Ertragslage. Der Bereich Corporate Finance & Treasury, welcher die Steuerungsverantwortung für die Liquidität innehat, stellt unter Berücksichtigung von Konzern- sowie auch Marktentwicklungen den Liquiditätsbedarf der LEG fest und leitet entsprechende Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs ab. Auf Basis aktueller Forecast-Zahlen sowie Chancen- und Risikomeldungen werden Liquiditätsszenarien im Berichtswesen dargestellt und interpretiert.

Wesentliche Steuerungskennzahlen

Die wesentlichen Steuerungskennzahlen werden in finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen unterteilt.

● Wesentliche Steuerungskennzahlen

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • AFFO • Bereinigte EBITDA-Marge • LTV
Finanzielle Kennzahlen	<ul style="list-style-type: none"> • Nettokaltmiete • EPRA-NTA
Nichtfinanzielle Kennzahlen – operativ	<ul style="list-style-type: none"> • Mietwachstum je qm (like-for-like) (in %) • Leerstandsquote (in %) • Investitionen je qm
Nichtfinanzielle Kennzahlen – ESG	<p>Diese Kennzahlen entsprechen den ESG-Zielen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Environmental • Social • Governance <p>die jeweils vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahrs durch den Aufsichtsrat festgelegt werden. Die konkreten Ziele für das Geschäftsjahr 2023 werden im Abschnitt Nichtfinanzielle Kennzahlen – ESG aufgeführt.</p>

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren

Die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung sind der AFFO, die bereinigte EBITDA-Marge sowie der LTV.

Im November 2022 kündigte die LEG angesichts des volatilen Marktumfeldes an, bei der Steuerung ihres Geschäftes künftig vorrangig die Auswirkungen auf die Liquidität des Konzerns zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser Neuausrichtung ersetzt der liquiditätsnahe AFFO seit dem Geschäftsjahr 2023 den buchhalterisch getriebenen FFO I als bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikator. Der AFFO ist insbesondere unabhängig von der Höhe der Aktivierungsquote und reflektiert damit besser den erwirtschafteten und frei verfügbaren Cashflow.

Die EBITDA-Marge als wesentliche Messgröße für die Rentabilität des Unternehmens sowie der LTV, der den Verschuldungsgrad ausdrückt und daher für die LEG als kapitalintensives Unternehmen eine wichtige Kennzahl darstellt, werden seit dem Geschäftsjahr 2022 als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren klassifiziert.

● Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren

AFFO	Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbsterstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert. Zur Herleitung > siehe Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Tabelle AFFO und Tabelle Instandhaltung und Modernisierung
Bereinigte EBITDA-Marge	Die bereinigte EBITDA-Marge (bereinigtes EBITDA im Verhältnis zur Nettokaltmiete) gibt Auskunft über die Rentabilität eines Unternehmens und macht insbesondere durch die Bereinigung von Steuer- und Finanzierungsbedingungen Unternehmen international miteinander vergleichbar. Bei der EBITDA-Marge erfolgt eine Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus Veräußerungen, Projektkosten mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge. Die Cash-optimierte Konzernsteuerung erfordert zudem eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden seit dem Geschäftsjahr 2023 der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die bisher im Posten „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt) ausgewiesen, sondern als Anpassung des EBITDA (bereinigt) erfasst. Zur Herleitung des bereinigten EBITDA > siehe Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Tabelle AFFO
LTV	Der LTV (Loan to Value, Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen) gibt Aufschluss über den Verschuldungsgrad und ist daher für die LEG als kapitalintensives Immobilienunternehmen eine wichtige Kenngröße. Der LTV entspricht dem Verhältnis der Finanzschulden abzüglich flüssiger Mittel und Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 zur Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen. Zur Herleitung > siehe Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Tabelle LTV

Finanzielle Kennzahlen

Weitere, insbesondere auch für die Immobilienwirtschaft relevante finanzielle Kennzahlen, sind die Nettokaltmiete sowie der EPRA-NTA.

● Finanzielle Kennzahlen

Nettokaltmiete	Die Nettokaltmiete ist der essenzielle und allein steuerbare Bestandteil der Erlöse der LEG. Sie stellt die Mieteinnahmen aus den vermieteten Einheiten dar. Sie bezieht sich auf die Kaltmiete und enthält keine Betriebskosten.
EPRA-NTA	Der EPRA-NTA ist eine für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl zur Bemessung des Netto-Substanzwertes aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens mit Erwerb und Veräußerung von Vermögenswerten. Die Kennzahl berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf langfristig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen (Wohnungsbauförderungsanstalt NRW-Bank) entfallen. Immaterielle Vermögenswerte werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Nichtfinanzielle Kennzahlen – operativ

Die weiteren nichtfinanziellen Kennzahlen für die Konzernsteuerung können in operative sowie ESG-Kennzahlen unterschieden werden. Die operativen Kennzahlen sind:

● Nichtfinanzielle Kennzahlen – operativ

Mietwachstum je qm (like-for-like)	Das Mietwachstum je qm like-for-like ist ein Indikator für die Qualität der operativen Bewirtschaftung und zeigt die stichtagsbezogene Steigerung der Nettokaltmiete je qm auf vergleichbarer Fläche.
Leerstandsquote	Die Leerstandsquote ist ein Indikator für die operative Bewirtschaftung und weist die zum Stichtag leerstehenden Einheiten im Verhältnis zum Gesamt-Portfolio aus.
Gesamtinvestitionen je qm (bereinigt)	Die Gesamtinvestitionen in Euro für aufwandswirksame (Instandhaltung) oder aktivierbare (Modernisierung) Maßnahmen werden ins Verhältnis zur gesamten Wohn- und Nutzfläche gesetzt. Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je qm werden Konsolidierungseffekte, Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen und Fördermittel eliminiert.

Nichtfinanzielle Kennzahlen – ESG

Im Geschäftsjahr 2021 hat die LEG ihre Nachhaltigkeitsstrategie samt Dekarbonisierungspfad veröffentlicht, welche als Orientierung für die weitere Entwicklung in den Bereichen Environmental, Social und Governance (ESG) dient. Für die ESG-Ziele werden Kriterien aus den Kategorien Environmental, Social und Governance definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Den Zielen sind quantitativ oder qualitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Ziel-/Ist-Vergleich die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung ermöglichen. Die konkreten ESG-Ziele werden jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres durch den Aufsichtsrat festgelegt. Sie fließen zusätzlich zu den finanziellen Leistungskriterien in die Ermittlung der Gesamtzielerreichung des Vorstands und der Führungskräfte ein.

Die ESG-Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2023 ergeben sich aus den ESG-Zielen:

● Nichtfinanzielle Kennzahlen – ESG

Environmental	Reduktion um 4.000 Tonnen CO ₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung
Social	Stabilisierung der Lösungsgeschwindigkeit für Anfragen von Mietern im Umgang mit offenen Forderungen (100 % Zielerreichung = 13 Kalendertage)
Governance	Absolvierung der digitalen Compliance-Schulung durch 85 % der Mitarbeiter der LEG Nord FM, TechnikServicePlus GmbH, Biomasse Heizkraftwerk KG sowie 99 % aller anderen Mitarbeiter der LEG-Konzerngesellschaften

Im Hinblick auf die ESG-Ziele wird im Übrigen auf den Vergütungsbericht 2023 verwiesen.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wurde im Jahr 2023 durch die Folgen der globalen Krisen geprägt. Der Angriff der Terrororganisation Hamas auf Israel führte – über die humanitäre Krise und die Schäden in der betroffenen Region hinaus – zu Verunsicherungen auf den Finanzmärkten und auch bei deutschen Unternehmen zu Unsicherheiten in Bezug auf Investitionen. Nachdem die Energiepreise im Jahr 2022 infolge des völkerrechtswidrigen Angriffs Russlands auf die Ukraine extrem angestiegen waren, verharrten sie im Jahr 2023 weiter auf hohem Niveau und belasteten die industrielle Produktion. Der Preisanstieg von Gütern und Dienstleistungen allgemein bremste zudem die Konjunktur in allen Sektoren. Gleichzeitig verschlechterten sich die Finanzierungskonditionen, nachdem die EZB den Leitzins in insgesamt sechs Schritten im Laufe des Jahres 2023 um 200 Basispunkte auf 4,5% erhöhte.

Insgesamt ging das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts im Jahr 2023 um –0,3% gegenüber dem Vorjahr zurück. Die realen Konsumausgaben der Privathaushalte (ohne private Organisationen), die noch im Vorjahr einen wesentlichen Wachstumstreiber darstellten, sanken infolge der gestiegenen Verbraucherpreise um –1,1%. Die staatlichen Konsumausgaben waren erstmalig seit fast 20 Jahren rückläufig und wiesen – bedingt durch den Wegfall der Corona-Hilfsmaßnahmen – ein Minus von 1,7% im Vergleich zum Jahr 2022 auf. Zudem schwächte sich die Nachfrage aus dem Ausland ab, sodass die Exporte um –1,8% zurückgingen.

Bei den Investitionen wies das Baugewerbe mit –2,1% den größten Rückgang auf. Insbesondere im Hochbau machten sich hohe Material- und Finanzierungskosten sowie personelle Engpässe bemerkbar. Laut ifo Institut sank der Indikator für das Geschäftsklima im Wohnungsbau im Dezember 2023 mit –56,8 Punkten auf ein Allzeittief seit Beginn der Erhebung im Jahr 1991. Mehr als die Hälfte der befragten Wohnungsbauunternehmen (56,9%) hatte nicht genügend Aufträge. Die Anzahl der Auftragsstornierungen stieg im Jahresverlauf 2023 weiter an, sodass der entsprechende ifo-Indikator im Dezember 22,1% erreichte und damit erheblich über dem langfristigen Mittel von 3,5% lag. Zudem mussten mehrere große Bauträger Insolvenz anmelden. Auch bei den Baugenehmigungen war ein deutlicher Rückgang erkennbar. Die Anzahl der von Januar bis November 2023 genehmigten Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden war laut Statistischem Bundesamt um –25,9% geringer als im Vorjahreszeitraum.

Für das laufende Jahr 2024 erwartet die Bundesbank, dass die Wirtschaft in Deutschland allmählich wieder expandiert. Die Impulse hierfür sollten insbesondere vom privaten Konsum ausgehen, denn dank eines stabilen Arbeitsmarkts, steigender Löhne und rückläufiger Inflation sollten sich die realen Einkommen erhöhen. Auch die Exporte sollten infolge wieder wachsender ausländischer Absatzmärkte anziehen. Bei den Investitionen wird jedoch zunächst noch mit einem Rückgang gerechnet. Sie dürften erst im Jahr 2026 wieder moderate Impulse bringen. Allgemein bestehen zudem weiterhin Risiken aufgrund geopolitischer Konflikte.

Im Euroraum wurde, wie in Deutschland, die konjunkturelle Entwicklung durch inflationsbedingt verhaltene Konsumausgaben und schwache Exporte gedämpft. In ihrer Herbstprognose geht die EU-Kommission für das Jahr 2023 daher nur von einem leichten BIP-Anstieg von 0,6% aus. Für das Jahr 2024 prognostiziert die EU-Kommission einen Anstieg des realen BIP im Euroraum von 1,2% unterstützt durch eine anziehende Konsumbereitschaft auf Basis gestiegener Einkommen, höhere Investitionen sowie eine Zunahme der Exporte.

Neben der allgemeinen Wirtschaftslage und der Situation auf den Finanzmärkten stellen insbesondere auch die Situation auf dem Arbeitsmarkt und die Entwicklung der Einkommen wesentliche Rahmenbedingungen für das Geschäftsmodell der LEG dar.

Die schwache Konjunktur wirkte sich auch auf den Arbeitsmarkt im Jahr 2023 aus. Die Bundesagentur für Arbeit berichtete, dass die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 5,7% erreichte und damit 40 Basispunkte über dem Vorjahreswert lag. Die Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen, als bevölkerungsstärkstem Bundesland und größtem Standort der LEG, stieg im Vorjahresvergleich ebenfalls um 40 Basispunkte auf nunmehr 7,2%. Gleichzeitig erreichte die Anzahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland mit 45,9 Mio. Menschen im Jahresdurchschnitt 2023 einen neuen historischen Höchststand. Dieser konnte sowohl durch eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung als auch durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte erreicht werden.

Löhne und Gehälter konnten auch im Jahr 2023 einen Zuwachs verzeichnen. So stiegen die Tariflöhne nach Berechnungen der Bundesbank im Durchschnitt um 4,0%. Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer stiegen um 5,9%. Für das Jahr 2024 wird ein Anstieg der Tariflöhne um 5,0% bzw. der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer um 5,3% erwartet.

Die globale Kriegs- und Krisenlage beeinflusste die Preisentwicklung auf allen Wirtschaftsstufen. Entsprechend blieb der Verbraucherpreisindex (VPI) laut Statistischem Bundesamt mit einem Plus von 5,9% im Jahresdurchschnitt 2023 auf einem hohen Niveau, wenn auch unterhalb des historischen Höchststands des Vorjahres. Nahrungsmittel hatten sich mit einem Preisanstieg von durchschnittlich 12,4% besonders stark verteuert. Die Preise für Haushaltsenergie (Strom, Gas und Brennstoffe) stiegen gegenüber dem Vorjahresniveau um 14,0%, jedoch mit unterschiedlicher Entwicklung je nach Produktart. Zudem bestanden Sondereffekte aufgrund der staatlichen Entlastungsmaßnahmen. Die Nettokaltmieten, als weitere Komponente der Wohnkosten, verzeichneten mit einem Plus von 2,1% im Jahresdurchschnitt einen geringeren Anstieg.

Die verfügbaren Einkommen der Privathaushalte stiegen nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts nominal um 5,9% in gleichem Maße wie die Teuerungsrate. Die Sparquote erhöhte sich leicht um 10 Basispunkte auf 11,3% und lag damit über dem durchschnittlichen Niveau vor der Coronapandemie (durchschnittlich 10,9% in den Jahren 2017 bis 2019).

Insgesamt hatten die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur begrenzte Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der LEG. Als Reaktion auf das volatile Marktumfeld sowie Kostensteigerungen und Zinserhöhungen hatte die LEG bereits im November 2022 entschieden, bei der Steuerung ihres Geschäfts nunmehr vorrangig die Auswirkungen auf die Liquidität und die Kapitalstruktur des Konzerns zu berücksichtigen.

Gleichzeitig sollte sich der bestehende Nachfrageüberhang bei bezahlbarem Wohnraum nach Einschätzung der LEG noch verstärken. Während das Wohnungsangebot durch fehlenden Neubau weiterhin verknappt, erhöht sich die Nachfrage auch durch die weitere Zuwanderung nach Deutschland.

Im Jahr 2023 lag die Nettozuwanderung nach Deutschland laut Schätzungen des Statistischen Bundesamts bei 680.000 bis 710.000 Personen. Für das Jahr 2024 prognostiziert die Bundesbank eine Zuwanderung von netto 400.000 Personen sowie mittelfristig von 300.000 Personen jährlich.

Das von der Bundesregierung gesetzte Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr wurde bislang verfehlt und dürfte auch in den kommenden Jahren nicht erreicht werden. Der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) geht für das Jahr 2023 von nur 242.000 fertiggestellten Wohnungen aus, im Jahr 2024 werden lediglich 214.000 Einheiten erwartet. Durch diese weitere Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kommt dem Bestand der LEG eine besondere Bedeutung zu.

Wohnungsmarkt

Demografische Entwicklung

Zum Jahresende 2023 lagen 80 % der Wohneinheiten des LEG-Portfolios in NRW. Der sozio-demografischen Entwicklung und den weiteren Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt in diesem Bundesland kommt somit eine besondere Bedeutung zu.

Die Bevölkerung in NRW ist nach Angaben des Statistischen Landesamtes IT.NRW zum Jahresende 2022 um rund 215.000 Menschen auf 18,1 Mio. angewachsen. Dieser Anstieg über nahezu alle Kreise und Gemeinden hinweg ist auf hohe Zuzüge aus dem Ausland und insbesondere auf die Fluchtbewegungen aus der Ukraine zurückzuführen. In Summe sind knapp 283.400 Menschen mehr nach NRW zu- als fortgezogen, womit dem positiven Wanderungssaldo ein Geburtendefizit entgegensteht. IT.NRW geht bis zum Jahr 2050 von einem geringfügigen Rückgang der Bevölkerung auf 17,6 Mio. aus. Der Bevölkerungsrückgang aufgrund des Geburtendefizits wird jedoch durch Zuwanderung gemindert.

Für den Wohnungsmarkt ist auch die nordrhein-westfälische Binnenwanderung von hohem Interesse. Die Umgebung von Großstädten profitiert dabei insbesondere von der steigenden Digitalisierung des Arbeitsmarktes und dem Trend zum Home-Office.

Die Suburbanisierung in das günstigere Umland infolge höherer Wohnkosten innerhalb der Großstädte ist ein Trend, der sich langfristig weiter fortsetzen dürfte. Wanderungsverluste von Großstädten an die umliegenden Kreise müssen jedoch nicht zu einem Bevölkerungsrückgang in den Metropolen führen. So wiesen beispielsweise die Großstädte entlang der Rheinschiene in den letzten zehn Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum auf, die benachbarten Gemeinden wuchsen jedoch in ähnlichem Maße.

Die Entwicklung der Anzahl Haushalte ist eine relevante Kenngröße für das Geschäftsmodell der LEG. Das IT.NRW erwartet langfristig, bis zum Jahr 2050, eine nahezu stabile Gesamtanzahl von 8,9 Mio. Haushalten sowie gleichzeitig eine strukturelle Verschiebung hin zu Ein- und Zwei-Personen-Haushalten.

Insgesamt lässt sich eine gesteigerte Nachfrage nach Mietwohnungen beobachten. Viele Haushalte sind unter anderem infolge gestiegener Finanzierungskosten nicht mehr in der Lage, sich den Erwerb von Eigentum zu leisten. Die Kombination aus Bevölkerungswachstum und Mangel an neuem Angebot erhöht den Nachfragedruck. Insbesondere im unteren bis mittleren Preissegment ist die Situation sehr angespannt. Für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen, Familien mit mehreren Kindern, Haushalte mit niedrigem Einkommen sowie Alleinerziehende und ältere Menschen sinken die Chancen am Wohnungsmarkt. Die sinkende Zahl an preisgebundenen Wohnungen in den kommenden Jahren in Verbindung mit der rückläufigen Bautätigkeit wird diese Entwicklung weiter verstärken.

Bautätigkeit

Die Wohnungsbauaktivitäten in Deutschland und NRW wurden im Jahr 2023 von verschiedenen wirtschaftlichen und politischen Faktoren beeinflusst, die insgesamt zu einem Rückgang der Baugenehmigungen und insbesondere der Fertigstellung von neuen Wohnungen führten. Die Anzahl der von Januar bis November 2023 genehmigten 238.500 Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden war laut Statistischem Bundesamt um –25,9 % geringer als im Vorjahreszeitraum. Das Ziel der Bundesregierung von 400.000 Fertigstellungen pro Jahr kann somit bei weitem nicht erreicht werden.

Für die Auswirkungen auf das Angebot am Wohnungsmarkt muss das Verhältnis zwischen den tatsächlichen Fertigstellungen und den Baugenehmigungen betrachtet werden. In NRW stieg der Bauüberhang im Jahr 2022 zum achten Mal in Folge auf ein neues Rekordniveau von rund 138.000 Wohnungen. Dies deutet auf eine signifikante Verzögerung bei den Fertigstellungen hin. Für das Jahr 2023 lagen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch keine Daten zu Baufertigstellungen vor. Die deutliche Zunahme an Insolvenzen im deutschen Bau- und Immobiliengewerbe wird jedoch ebenfalls zu einem Rückgang der Baufertigstellungen im Jahr 2023 geführt haben. Allein in der Landeshauptstadt Düsseldorf wurden zehn Bauprojekte aufgrund von Insolvenzen gestoppt.

Preisgebundener Wohnungsbestand

Nach Erhebungen der NRW.BANK lag die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen in NRW zum Jahresende 2022 bei rund 434.000. Dies entspricht einer weiter rückläufigen Quote von 8,6 % aller Geschosswohnungen in NRW (Vorjahr: 8,9 %). Besonders in den Großstädten ist der Anteil der preisgebundenen Wohnungen gering. Er lag beispielsweise in Düsseldorf bei lediglich 5 %. In insgesamt 142 Gemeinden in NRW waren über 50 % der preisgebundenen Wohnungen in der

sogenannten Nachwirkungsfrist und werden somit in den kommenden Jahren aus der Preisbindung fallen. Für das Jahr 2023 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten vor. Nach derzeitigem Stand werden ohne die Berücksichtigung von preisgebundenem Neubau bis zum Jahr 2035 in NRW insgesamt rund die Hälfte aller preisgebunden Mietwohnungen aus der Bindung fallen. Perspektivisch wird sich dadurch die Situation für Haushalte mit niedrigem Einkommen weiter erschweren.

Entwicklung der Mieten

Im Jahr 2023 verzeichnete Deutschland einen weiteren Anstieg der Angebotsmieten. Nach Angaben der Value AG wiesen die Mieten für Bestandswohnungen zwischen dem ersten und dem vierten Quartal 2023 einen Anstieg des Medians um 4,6 % auf. Diese Entwicklung spiegelt einen anhaltenden Trend steigender Wohnkosten wider, der vor allem durch Wohnungsknappheit und steigende Baukosten angetrieben wird.

In NRW stiegen die Angebotsmieten sogar um 5,2 % (auf 8,33 Euro je qm im Median), was die Dynamik des Wohnungsmarkts in diesem Bundesland unterstreicht.

Innerhalb von NRW bestanden im Jahr 2023 zwar weiterhin deutliche Unterschiede bei der Höhe der Angebotsmieten in Wachstumsregionen und Märkten mit höheren Renditen, dennoch war in allen Kreisen ein Wachstumstrend zu erkennen.

Die Angebotsmieten in Märkten mit tendenziell niedrigem Mietniveau wie Gelsenkirchen (+4,5 % auf 6,55 Euro je qm) oder dem Kreis Höxter (+3,7 % auf 6,10 Euro je qm) wiesen dabei einen ähnlichen Zuwachs auf wie in den Großstädten Köln (+3,9 % auf 13,21 Euro je qm) oder Düsseldorf (+3,7 % auf 12,11 Euro je qm).

Der Trend zur Suburbanisierung spiegelte sich ebenfalls in der Entwicklung der Mietpreise. So konnten beispielsweise die Kreise Mettmann (+5,7 % auf 9,64 Euro je qm) oder Steinfurt (+6,3 % auf 8,13 Euro je qm) ein überdurchschnittliches Wachstum der Angebotsmieten verzeichnen. Die Angebotsmiete am größten LEG-Standort Dortmund lag im Jahr 2023 bei durchschnittlich 8,56 Euro je qm (+3,2 %).

Bei Neubauten sind die Mietpreise im Median zwischen dem ersten und dem vierten Quartal 2023 bundesweit um 6,7 % gestiegen. In NRW standen die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im Median bei 11,97 Euro je qm (+4,7 %). In der Spitze (95 % Perzentil) waren es bereits über 20,00 Euro je qm, so z. B. an Standorten wie Köln (22,66 Euro), Düsseldorf (22,00 Euro) oder Meerbusch (20,15 Euro).

Die Angebotsmieten in weiteren für das LEG-Portfolio relevanten Bundesländern stiegen im Jahr 2023 im Median wie folgt: in Niedersachsen um 2,7 %, in Rheinland-Pfalz um 3,8 %, in Baden-Württemberg um 2,5 %, in Schleswig-Holstein um 3,6 % und in Bremen um 3,4 %. Ähnliche Wachstumsraten zeigten sich auch an größeren Einzelstandorten mit signifikantem LEG-Bestand außerhalb NRWs, wie beispielsweise in Flensburg (+3,9 %), Kiel (+3,1 %), Wilhelmshaven (+4,5 %) und in der Region Hannover (+2,9 %).

Entwicklung der Kaufpreise

Für die Auswertung der Kaufangebote im Jahr 2023 müssen sowohl regionale als auch zeitliche Differenzierungen vorgenommen werden. So lässt sich bei der Entwicklung von Angeboten für Eigentumswohnungen ein Abflachen der negativen Preisentwicklung über die Quartale im Berichtsjahr feststellen. Zwar vergünstigten sich die Angebotspreise bundesweit im vierten Quartal 2023 um -6,1 % zum Vorjahr, jedoch lag der Preisrückgang im Vergleich zum dritten Quartal 2023 bei lediglich -1,0 %.

Regional sind ebenfalls Unterschiede erkennbar. So betrug der Preisrückgang für Eigentumswohnungen in NRW zwischen dem ersten und vierten Quartal 2023 lediglich -0,8 %. Zudem spielt auch die Produktdifferenzierung eine wesentliche Rolle. Der Preisrückgang bei Mehrfamilienhäusern im Vergleich zwischen dem vierten Quartal 2023 zum Vorjahr lag sowohl bundesweit als auch in NRW bei -6,0 %.

Der größte Preisrückgang in NRW bei den Angeboten für Eigentumswohnungen ließ sich im Kreis Höxter mit einem Minus von 14,1 % (auf 1.461 Euro je qm) feststellen. Gleichzeitig wiesen jedoch auch einige Kreise über das Gesamtjahr 2023 einen Zuwachs bei den Angebotspreisen auf. So verteuerte sich der Medianangebotspreis beispielsweise in Münster um 4,1 % (auf 4.138 Euro je qm).

Bei den Angebotspreisen von Mehrfamilienhäusern waren im Jahr 2023 in den meisten NRW-Kreisen Preisrückgänge zu erkennen. So verringerten sich die Preise im Kreis Mettmann um -7,6 % (auf 2.193 Euro je qm), in Dortmund um -8,1 % (auf 1.752 Euro je qm) und im Kreis Recklinghausen um -9,7 % (1.450 Euro je qm).

Der Median der Angebotspreise für neu gebaute Eigentumswohnungen in NRW lag bei 4.500 Euro je qm. In der regionalen Verteilung reichen die Preisunterschiede im Median jedoch von 7.522 Euro je qm in Düsseldorf bis hin zu 3.480 Euro je qm im Märkischen Kreis.

Leerstandsentwicklung

Zum Ende des Jahres 2022 lag der marktaktive Leerstand laut des im Dezember 2023 veröffentlichten CBRE-empirica-Leerstandsindex bei 2,5 %. Dies stellt den höchsten Rückgang des marktaktiven Leerstands seit Veröffentlichung des Index vor über 20 Jahren dar. Deutschlandweit ist in keinem der 400 Kreise ein Anstieg des marktaktiven Leerstands zu verzeichnen.

In NRW sank die Leerstandsquote um 20 Basispunkte auf 2,7 %. Die niedrigsten Quoten wiesen wie in den Vorjahren die Städte Münster (0,2 %), Bonn (0,6 %) und Köln (0,9 %) auf. Insbesondere in Münster zeigte sich die angespannte Lage in Form von lediglich 200 verfügbaren Wohnungen. Auch Standorte mit tendenziell höherem Leerstand wiesen weiter rückläufige Zahlen auf. So sank beispielsweise die Leerstandsquote im Hochsauerlandkreis von 9,5 % im Vorjahr auf nunmehr 8,9 %.

Für die Entwicklung in den kommenden Jahren ist weiterhin von sinkenden Leerstandsquoten auszugehen. Zwar wirken die nachlassende Zuwanderung aus dem Ausland und die Binnenwanderung schwächer als in den Vorjahren auf die Nachfragesituation, jedoch wird der Rückgang bei den Baufertigstellungen auch in den kommenden Jahren für Anspannung am Wohnungsmarkt sorgen.

Transaktionsmarkt

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2023 führte insbesondere aufgrund der Rezession, des Zinsanstiegs und der anhaltenden Inflation, die auch die Baukosten und Energiepreise betraf, zu einer Korrektur des Wohnimmobilienmarktes. Die Erwartung weiterer Preisrückgänge und Ungewissheiten in Bezug auf eine mögliche stärkere Regulierung des deutschen Wohnungsmarkts waren nach Einschätzung des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate (BNP) neben den makroökonomischen Unsicherheiten ebenfalls Ursachen des gedämpften Interesses und der Zurückhaltung auf der Käuferseite.

Nach Angaben von BNP erreichten die Transaktionen mit Wohnimmobilien (ab 30 Wohneinheiten) daher im Jahr 2023 lediglich ein Volumen von 5,2 Mrd. Euro. Dies stellt ein Minus von rund 60% zum Vorjahr dar (13,1 Mrd. Euro im Jahr 2022) und ist zugleich das niedrigste Investitionsvolumen seit dem Jahr 2010.

Eine besonders geringe Aktivität wurde bei Transaktionen im Volumen von über 100 Mio. Euro verzeichnet. Derartige großvolumige Abschlüsse summierten sich auf lediglich 2,0 Mrd. Euro und lagen damit deutlich sowohl unter dem Durchschnittsniveau der letzten 10 Jahre, das sich auf 12,0 Mrd. Euro belief, als auch unter dem bereits niedrigeren Vorjahreswert (2022: 5,2 Mrd. Euro). Zudem machten die Transaktionen über 100 Mio. Euro nur einen Anteil von ca. 39% am Gesamtumsatz aus, gegenüber ca. 57% im 10-Jahresdurchschnitt.

Als Reaktion des Marktes auf die neuen Gegebenheiten fanden Investitionen stattdessen zunehmend im Bereich bis ca. 25 Mio. Euro pro Transaktion statt. In diesem Segment erhöhten sich die Umsatzanteile von 14,8% im Jahr 2022 auf 25,8% im Jahr 2023 (10-Jahresdurchschnitt: 14%).

Die Zinsentwicklung sowie gestiegene Anforderungen an die Energieeffizienz blieben im Marktumfeld des Jahres 2023 weiterhin der dominierende Trend. Der Anstieg des Zinsniveaus führte vor allem in der ersten Hälfte des Berichtsjahres zu höheren Finanzierungskosten. Da weiterhin Unwägbarkeiten und Risiken in der Regulatorik und dem politischen Umfeld bestanden, agierten Investoren zurückhaltender.

Hinsichtlich der Preisentwicklung erwarten die Immobilienberater BNP und Colliers eine Stabilisierung der Renditen trotz weiterhin erhöhter Zinsen. Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern dürften sich während des Jahres 2023 angenähert haben. Es zeigt sich somit ein neues Marktpreis- und Renditeniveau.

Deutsche Investoren haben im Jahr 2023 weiterhin den heimischen Wohnimmobilienmarkt mit einem Anteil von ca. 68% dominiert. Jedoch zeigt sich hier ein Rückgang des Anteils um 8%-Punkte im 10-Jahresvergleich. Deutlich spürbar ist der Anstieg der Investitionen aus den USA sowie der steigende Investitionsanteil der Family Offices. Auf US-Investoren, die im Durchschnitt der letzten 10 Jahre einen Anteil von 6% hatten, entfielen im Berichtsjahr rund 24%. Bei den Family Offices ist dieser Trend ähnlich mit einem Investitionsvolumen von ca. 19% gegenüber 4% im Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Als drittgrößte Investorengruppe hatten Family Offices im Jahr 2023 ca. 1 Mrd. Euro investiert.

Im Bundesland Nordrhein-Westfalen wurde laut Marktresearch von Jones Lang Lasalle im Jahr 2023 ein Transaktionsvolumen von rund 480 Mio. Euro für 3.200 Wohneinheiten erreicht. Der Anteil Nordrhein-Westfalens am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen lag somit bei ca. 9% und unter dem Vorjahresniveau (2022: 13%).

Für das laufende Geschäftsjahr 2024 gehen BNP und Colliers von einem weitaus höheren Transaktionsvolumen bei deutschen Wohnimmobilien aus. Dies wird vor allem vor dem Hintergrund des weiterhin hohen Interesses an Wohnimmobilien und der höheren Attraktivität des Wohnsegments aufgrund des korrigierten Preisniveaus bei anhaltend starker mieterseitiger Nachfrage nach Bestandswohnraum erwartet.

Aufgrund der vorherrschenden Marktdynamik mit hoher Nachfrage und zunehmend kleinerer Neubau-Pipeline dürften sich nach Einschätzung der LEG Mietsteigerungspotenziale ergeben, die mittelfristig zu einem Anstieg der Mietrenditen führen.

Mitarbeiter

Die Anzahl der Mitarbeiter zum 31. Dezember 2023 hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 1,8% auf 2.003 verringert. Weitere Kennzahlen zur Mitarbeiter-Entwicklung und -Struktur sind in der Tabelle dargestellt.

● Mitarbeiter der LEG-Gruppe per 31. Dezember

	2023	2022
Anzahl	2.003	2.040
davon Männer in %	65,7	65,2
davon Frauen in %	34,3	34,8
Vollzeit	1.752	1.750
Teilzeit	251	290
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	1.799	1.792
Fluktuationsquote in % ¹	10,5	13,4
arbeitnehmerseitig	6,2	6,2
arbeitgeberseitig	4,3	7,2
Altersdurchschnitt in Jahren ¹	42,9	42,4

¹ GJ 2022 ohne TechnikServicePlus

Laufende Geschäftstätigkeit

Trotz eines Marktumfelds, das weiterhin durch globale Krisen, Inflation und gestiegene Zinsen geprägt war, konnte die LEG ihre positive Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2023 fortsetzen. Der AFFO als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 72,4 Mio. Euro auf 181,2 Mio. Euro. Als Zielwert für den AFFO hatte die LEG zuletzt im November 2023 das obere Ende der Bandbreite von 165 Mio. Euro bis 180 Mio. Euro kommuniziert. Der erzielte AFFO für das Geschäftsjahr 2023 lag mit 181,2 Mio. Euro somit leicht oberhalb dieses Erwartungsbereichs.

Wesentliche Treiber waren insbesondere die Erhöhung der Bestandsmieten, eine weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum mit einer entsprechend hohen Vermietungsquote und niedrigere Investitionen. Ein positiver Einmaleffekt ergab sich zudem aus dem Terminverkauf von grünem Strom. Demgegenüber standen höhere operative Aufwendungen und ein Anstieg der durchschnittlichen Finanzierungskosten zum Bilanzstichtag um 32 Basispunkte auf 1,58%.

Das Portfolio der LEG stellt die Basis für ihre Geschäftstätigkeit dar. Es bestand zum 31. Dezember 2023 aus 166.546 Wohneinheiten, 1.550 Gewerbeeinheiten und 46.621 Garagen bzw. Stellplätzen. In der Tabelle werden die wesentlichen Bestandsdaten und operativen Kennzahlen des Portfolios im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Die Anzahl der Wohneinheiten im LEG-Portfolio ist im Vorjahresvergleich leicht um –0,3% bzw. 494 Wohneinheiten gesunken und war somit erstmals seit dem Börsengang der LEG im Jahr 2013 leicht rückläufig. Diese Entwicklung spiegelt die strategischen Anpassungen der LEG als Reaktion auf das veränderte Makroumfeld wider. Hierzu zählen ein Verkaufsprogramm von insgesamt bis zu 5.000 Wohneinheiten, das vollständige Einstellen der Akquisitionstätigkeiten seit Oktober 2022 sowie die Einstellung des Neubaus nach Fertigstellung der laufenden Projektentwicklungen. Die Zugänge im Geschäftsjahr 2023 resultierten insbesondere aus Neubauten, unter anderem in Bremen, Essen und Düsseldorf. Dem standen Abgänge von insgesamt 1.316 Wohneinheiten gegenüber.

Die durchschnittliche Miete des Wohnungsbestands auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 31. Dezember 2023 bei 6,58 Euro je qm. Dies stellt einen Anstieg um 4,0% gegenüber dem Vorjahresstichtag dar. Im frei finanzierten Bestand betrug der Zuwachs 3,6%. Bei den preisgebundenen Wohnungen, die zum Bilanzstichtag 19% des Gesamtbestands ausmachten, erhöhte sich die durchschnittliche Miete auf vergleichbarer Fläche aufgrund der turnusmäßigen Anpassung der Kostenmieten um 5,7% bzw. 0,29 Euro auf 5,36 Euro je qm.

Die Mietzahlungsquote (Collection Rate) lag mit 99,4% auf dem hohen Niveau der vergangenen fünf Jahre.

● Entwicklung des Immobilienbestands

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	in%
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	166.546	167.040	-494	-0,3
	Gewerbe	1.550	1.611	-61	-3,8
	Summe Wohnen und Gewerbe	168.096	168.651	-555	-0,3
	Parken	46.621	46.636	-15	0,0
	Gesamtsumme	214.717	215.287	-570	-0,3
Vermietbare Fläche in qm	Wohnen	10.564.274	10.581.565	-17.291	-0,2
	Gewerbe	284.824	276.127	8.697	3,1
	Summe Wohnen und Gewerbe	10.849.097	10.857.692	-8.595	-0,1
Ist-Miete in €/qm	Wohnen	6,59	6,33	0,26	4,1
	Wohnen (l-f-l)	6,58	6,33	0,25	4,0
	Gewerbe	8,86	8,29	0,57	6,9
	Summe Wohnen und Gewerbe	6,64	6,37	0,27	4,3
Anzahl Leerstände	Wohnen	4.769	4.913	-144	-2,9
	Gewerbe	247	261	-14	-5,4
	Summe Wohnen und Gewerbe	5.016	5.174	-158	-3,1
EPRA-Leerstand in %	Wohnen	2,9	2,9	0 bps	
	Wohnen (l-f-l)	2,4	2,7	-30 bps	
	Gewerbe	13,6	9,1	450 bps	
	Summe Wohnen und Gewerbe	2,9	3,1	-20 bps	

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) sank zum Jahresende 2023 um weitere 30 Basispunkte auf 2,4%. Damit ist die LEG so gut wie vollvermietet und der Leerstand ergibt sich ausschließlich aus einer fluktuationsbedingten, zur Herrichtung der Wohnung erforderlichen Anschlussvermietungszeit.

Die LEG hat im Geschäftsjahr 2023 Gesamtinvestitionen (bereinigt um Konsolidierungseffekte, Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen und Fördermittel) in Höhe von 379,8 Mio. Euro vorgenommen. Die durchschnittlichen Investitionen pro qm sanken im Vergleich zum Vorjahr planmäßig um 5,60 Euro auf 35,01 Euro. Bei der Allokation der Investitionen berücksichtigt die LEG sowohl eine Cash-optimierte Steuerung als auch die Steigerung von Portfolioqualität und Energieeffizienz.

Für eine stetige Verbesserung des operativen Geschäfts wurden im Berichtsjahr verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Die operativen und administrativen Prozesse wurden in den vergangenen Jahren detailliert dokumentiert und werden im Sinne eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses permanent analysiert und weiterentwickelt. Ein besonderes Anliegen der LEG in diesem Zusammenhang ist die weitere Optimierung der Kommunikationskanäle (Mieter-App, Telefonanlage etc.), um mit den Mieterinnen und Mietern in einem offenen und effizienten Austausch zu sein.

Finanzierung

Finanzierungsportfolio

Die LEG hat im Laufe des Geschäftsjahres 2023 zahlreiche Finanzierungsmaßnahmen durchgeführt.

Kapitalmarktseitig hat die LEG zwei ihrer ausstehenden Anleihen um einen Nominalbetrag von jeweils 100 Mio. Euro erhöht. Hierbei handelte es sich zum einen um die nachhaltige Anleihe 2021/2031, welche nun über ein ausstehendes Nominalvolumen von 700 Mio. Euro verfügt, und zum anderen um die Anleihe 2022/2029, mit einem ausstehenden Nominalbetrag von nunmehr 600 Mio. Euro. Die im Januar 2024 fällige Anleihe über nominal 500 Mio. Euro wurde im Oktober 2023 vorzeitig zurückgeführt.

Weiterhin wurden im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 langfristige besicherte Bankdarlehen über insgesamt 546 Mio. Euro abgeschlossen. Zugleich wurden Darlehensverbindlichkeiten über insgesamt 295 Mio. Euro getilgt. Darüber hinaus wurden im Jahr 2023 Darlehensverträge über 280 Mio. Euro abgeschlossen, mit denen Fälligkeiten im Jahr 2024 prolongiert bzw. abgelöst werden.

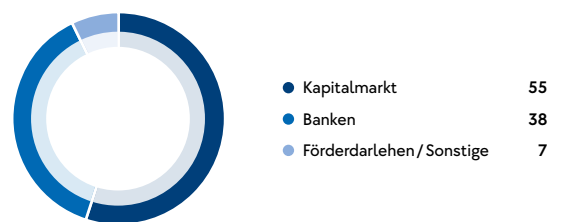
Zudem hat die LEG im Berichtsjahr ihre syndizierte Betriebsmittellinie über 600 Mio. Euro bis Oktober 2026 frühzeitig verlängert. In Ergänzung dazu wurden zwei zusätzliche bilaterale Betriebsmittellinien in Höhe von jeweils 75 Mio. Euro abgeschlossen. Entsprechend stehen der LEG nun insgesamt 750 Mio. Euro an Betriebsmittellinien zur Verfügung. Diese sind zum Stichtag ungenutzt.

Die Durchschnittsverzinsung der LEG lag am 31. Dezember 2023 bei 1,58% gegenüber 1,26% zum Ende des Vorjahrs. Die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten sank leicht von 6,5 Jahren auf 6,2 Jahre.

Finanzierungsstruktur

Von den gesamten Fremdkapitalia der LEG entfallen zum Stichtag 55% auf Kapitalmarktfinanzierungen (Anleihen und Wandelschuldverschreibungen), 38% auf Bankdarlehen sowie 7% auf Förderdarlehen und sonstige Verbindlichkeiten. Die Darlehensverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf 14 Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Entsprechend der LEG-Finanzierungsstrategie ist der Anteil eines Instituts an den Gesamtverbindlichkeiten auf maximal 20% begrenzt, um eine zu hohe Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden. Der größte Gläubiger der LEG hat derzeit einen Anteil von 8% an den Gesamtverbindlichkeiten bzw. von 19% am Darlehensportfolio der Banken.

Finanzierungsquellen (in %)



Fälligkeitsprofil

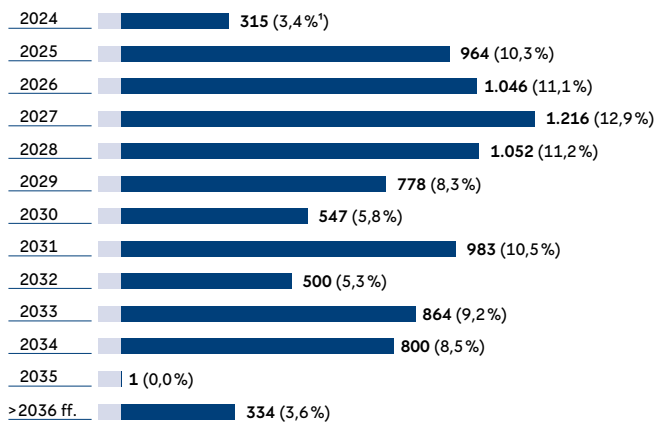
Entsprechend ihrem langfristigen Geschäftsmodell und zur Absicherung eines defensiven Risikoprofils verfügt die LEG nach eigener Einschätzung über eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Finanzierungsverträge mit Bankpartnern werden auf der Basis von mittel- und langfristigen Vereinbarungen mit Darlehenslaufzeiten von bis zu zwölf Jahren kontrahiert. Im Durchschnitt ergibt sich über das gesamte Finanzierungsportfolio inklusive der langfristigen Förderdarlehen (mit durchschnittlicher Laufzeit von 21,8 Jahren) eine Laufzeit von 6,2 Jahren. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 25% der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden.

Zum Jahresende 2023 hatte die LEG nur geringe Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit innerhalb eines Jahres, da die Verbindlichkeiten des Geschäftsjahres 2024 bereits durch Refinanzierungsvereinbarungen gedeckt wurden. Darüber hinaus hat die LEG damit begonnen, erste Teile der im Geschäftsjahr 2025 fälligen besicherten Verbindlichkeiten zu adressieren.

Die Absicherung von Bankdarlehen erfolgt im Wesentlichen durch die dingliche Sicherung an den Beleihungsobjekten sowie weiteren Sicherheiten, die im Rahmen der Finanzierung von Immobilienportfolios üblicherweise gestellt werden. Bei Kapitalmarktinstrumenten und Finanzierungen mit sonstigen Kreditgebern handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen.

● Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios

(Kreditvolumen in Mio. €, Anteil an Gesamtverschuldung in %)

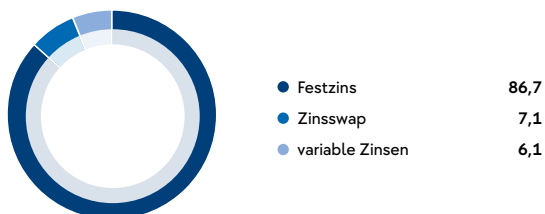


¹ Im Jahr 2023 wurden Darlehensverträge über 280 Mio. Euro abgeschlossen, mit denen Fälligkeiten im Jahr 2024 prolongiert bzw. abgelöst werden.

Zinssicherung

Die Finanzierungsvereinbarungen sind entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 94 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Derivative Zinssicherungsinstrumente sind hierbei an das jeweilige Darlehensgrundgeschäft (Microhedge) gekoppelt.

● Zinssicherungsinstrumente (in %)



Covenants

Die Finanzierungsverträge der LEG beinhalten im Normalfall Regelungen zur Einhaltung von definierten Finanzkennzahlen (Covenants), die über die Laufzeit der Finanzierungsverträge vom jeweiligen Finanzierungsnehmer eingehalten werden müssen.

Die besicherten Finanzierungsverträge enthalten marktübliche Covenants.

Im Hinblick auf unbesicherte Finanzierungsinstrumente gelten nachfolgende wesentliche Covenants auf Ebene der LEG Immobilien SE.

● Covenants

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

Im Rahmen der unternehmensweiten Risikosteuerung hat die LEG einen Prozess zur kontinuierlichen Überwachung der Einhaltung der Covenants bei der besicherten und unbesicherten Finanzierung implementiert. Im Geschäftsjahr 2023 wurden die mit den Finanzierungspartnern vereinbarten Regelungen zu den Finanzkennzahlen eingehalten. Verstöße hiergegen werden auch zukünftig nicht erwartet.

Unternehmensratings

Die LEG verfügte seit dem Jahr 2015 über ein Baa1 Long-Term Issuer Rating, welches in den Folgejahren kontinuierlich durch die Ratingagentur Moody's bestätigt wurde. Aufgrund des veränderten Markt- und Zinsumfeldes wurde der Ausblick im Geschäftsjahr 2022 von stable auf negative angepasst. Im Oktober 2023 änderte Moody's das Long-Term Issuer Rating von Baa1 (negative) in Baa2 (stable). Das Rating reflektiert weiterhin eine starke Marktposition, das führende Portfoliomangement sowie die langfristig orientierte Finanzierungsstrategie der LEG.

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

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2023 werden Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE der Hauptversammlung am 23. Mai 2024 vorschlagen, 100 % des AFFO I in Höhe von 181,2 Mio. Euro auszuschütten.

Auf Basis von 74.109.276 dividendenberechtigten Stückaktien ergibt sich daraus eine Dividende von 2,45 Euro je Aktie.

Die Netto-Erlöse aus Verkäufen im Geschäftsjahr 2023 sollen zur Stärkung der Kapitalbasis vollständig im Unternehmen verbleiben.

In Abhängigkeit von unternehmensspezifischen Entwicklungen und der Situation auf dem Kapitalmarkt beabsichtigt die LEG, der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2023 vorzuschlagen, dass die Aktionäre zwischen einer Dividende in bar oder in Aktien wählen können.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle ergänzend auf das > [Glossar](#) des Geschäftsberichts verwiesen.

Ertragslage

Aggregierte Gewinn- und Verlustrechnung

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

● Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	ungeprüft Q4 2023	ungeprüft Q4 2022	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	131,4	13,1	581,6	413,5
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-0,3	-1,7	-1,5
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-927,8	-785,9	-2.422,8	382,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,3	-0,1	-0,5	-0,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	13,6	5,7	36,3	16,4
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-13,2	-97,9	-57,7	-182,6
Andere Erträge	0,1	0,0	0,3	0,1
Operatives Ergebnis	-796,7	-865,4	-1.864,5	628,1
Zinserträge	7,0	2,5	16,4	2,5
Zinsaufwendungen	-46,1	-39,7	-165,0	-143,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	82,8	-45,1	39,5	-101,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-0,1	0,3	-0,1	0,3
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-8,8	-27,4	-8,6	121,5
Finanzergebnis	34,8	-109,4	-117,8	-120,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	-761,9	-974,8	-1.982,3	508,0
Ertragsteuern	166,9	24,6	417,5	-270,6
Periodenergebnis	-595,0	-950,2	-1.564,8	237,4

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 40,7% gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten sowie der Rückgang der Abschreibungen aufgrund der Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 181,4 Mio. Euro im Vergleichszeitraum.

Das bereinigte EBITDA ist um 5,4% von 638,1 Mio. Euro auf 672,8 Mio. Euro gestiegen. Die bereinigte EBITDA-Marge beträgt im Berichtszeitraum 80,6% (Vergleichszeitraum: 79,9%).

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtsjahr -2.422,8 Mio. Euro (Vorjahr: 382,4 Mio. Euro).

Der Haupttreiber für die Erhöhung des Ergebnisses aus sonstigen Leistungen ist die Verbesserung der Vermarktung der LEG-eigenen Stromproduktion in Höhe von 20,7 Mio. Euro.

Der Rückgang der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 112,4 Mio. Euro im Vergleichszeitraum zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen eingebetteter Derivate aus Wandelschuldverschreibungen von -7,4 Mio. Euro (Vorjahr: 123,0 Mio. Euro).

Der Steuerertrag entfällt nahezu vollständig auf die Auflösung latenter Steuern.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzt sich in 2023 wie folgt zusammen:

● **Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung**

in Mio. €	ungeprüft Q4 2023	ungeprüft Q4 2022	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Nettokaltmieten	210,8	202,5	834,3	799,1
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-5,0	-7,2	-21,8	-12,4
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-35,6	-6,2	-99,3	-57,1
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-29,6	-27,7	-109,0	-107,5
Wertberichtigung Mietforderungen	-2,4	-12,8	-16,4	-25,2
Abschreibungen	-1,8	-129,4	-13,5	-196,9
Sonstiges	-4,9	-6,2	7,3	13,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	131,5	13,0	581,6	413,5
Net Operating Income-Marge (in %)	62,4	6,4	69,7	51,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	4,8	1,6	7,6	10,6
Abschreibungen	1,8	129,4	13,5	196,9
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	35,6	6,2	99,3	57,1 ¹
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-2,2	-	-2,2	- ¹
Aktiviert Eigenleistungen	-4,6	-1,5	-16,0	-17,7 ¹
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	166,9	148,7	683,8	660,4¹
Net Operating Income-Marge (bereinigt in %)	79,2	73,4	82,0	82,6¹

¹ Wert des Vergleichszeitraums angepasst

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 168,1 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 35,2 Mio. Euro sowie der Rückgang der Abschreibung aufgrund der Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 181,4 Mio. Euro im Vergleichszeitraum. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 4,0% zulegen. Gegenläufig wirken sich im Wesentlichen die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 42,2 Mio. Euro und die Reduzierung des Ergebnisses aus Betriebskosten um 9,4 Mio. Euro aus.

Die Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung und die damit verbundene Cash-optimierte Steuerung erfordert eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden bei der Ermittlung des AFFO der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die bisher in der Position „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt) ausgewiesen, sondern als Anpassung des bereinigten EBITDA erfasst. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt) des Vergleichszeitraums ist durch diese Umgliederung von 621,0 Mio. Euro um 39,4 Mio. Euro auf 660,4 Mio. Euro angepasst worden. Wäre im Berichtsjahr keine Umgliederung erfolgt, hätte sich ein Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt) in Höhe von 602,6 Mio. Euro ergeben.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 82,6% auf 82,0% gesunken.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse ins Verhältnis zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung auf Basis der Marktmieten zum aktuellen Abschlussstichtag setzt, konnte gegenüber dem Vorjahr in der like-for-like Betrachtung um 30 bps auf 2,4% reduziert werden.

● **EPRA-Leerstandsquote**

in Mio. €	2023	2022
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	23,3	24,0
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	28,1	26,4
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	967,3	900,3
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	979,4	911,4
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	2,4	2,7
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	2,9	2,9

Die EPRA-Capex Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 16,6 Mio. Euro) und Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (247,9 Mio. Euro), im Berichtszeitraum auf 264,5 Mio. Euro verringert. Da gleichzeitig auch die Akquisitionen auf 169,7 Mio. Euro zurückgegangen sind, beträgt der EPRA-Capex im Berichtszeitraum 434,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 689,4 Mio. Euro).

● EPRA-Capex

in Mio. €	2023	2022
Akquisitionen	169,7	324,4
Development	16,6	23,3
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	247,9	341,7
davon durch Mietflächenerweiterung	1,6	5,0
davon ohne Mietflächenerweiterung	246,3	336,7
EPRA-Capex	434,2	689,4
Inanspruchnahme (Vergleichszeitraum: Zuführung) Rückstellungen für Capex	5,8	-20,8
Zuführung (Vergleichszeitraum: Inanspruchnahme) Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-52,9	79,6
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	387,1	748,2

Der Instandhaltungsaufwand von 156,8 Mio. Euro und die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen von 283,3 Mio. Euro führten im Berichtszeitraum zu Gesamtinvestitionen von 440,1 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 497,2 Mio. Euro). Der Instandhaltungsaufwand umfasst neben dem in der Gesamtergebnisrechnung erfassten Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen von 99,3 Mio. Euro (Vorjahr: 57,1 Mio. Euro) ebenfalls den konzerninternen erbrachten Instandhaltungsaufwand in Höhe von 57,5 Mio. Euro (Vorjahr: 54,2 Mio. Euro). Die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen (Capex) sowie Capex (recurring) enthalten Erweiterungsinvestitionen in Form von Neubauaktivitäten in Eigenregie, aber keine angekauften Projektentwicklungen. Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind Konsolidierungseffekte, die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, die aktivierten Eigenleistungen und die ergebniswirksam erfassten Fördermittel in Höhe von insgesamt 60,3 Mio. Euro (Vorjahr: 58,0 Mio. Euro) aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 379,8 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 35,01 Euro (Vorjahr: 40,61 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen verringerte sich im Berichtszeitraum auf 59,3 % (Vergleichszeitraum: 75,2 %), da das Unternehmen seit dem 1. Januar 2023 nicht mehr auf den FFO I, sondern auf den AFFO als wesentliche Kennzahl steuert.

● Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	ungeprüft Q4 2023	ungeprüft Q4 2022	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-35,6	-6,2	-99,3	-57,1
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	-16,6	-20,3	-57,5	-54,2
Instandhaltungsaufwand	-52,2	-26,5	-156,8	-111,3
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	0,7	-0,4	2,1	2,6
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-51,5	-26,9	-154,7	-108,7
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-96,2	-110,0	-275,1	-377,7
Investitionen in Sachanlagen	-5,8	-6,3	-8,2	-8,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-102,0	-116,3	-283,3	-385,9
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	5,0	2,8	10,6	12,7
Capex (recurring)	-97,0	-113,5	-272,7	-373,2
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	11,1	12,5	47,6	42,7
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-85,9	-101,0	-225,1	-330,5
Gesamtinvestition	-154,2	-142,8	-440,1	-497,2
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	16,8	14,9	60,3	58,0
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-137,4	-127,9	-379,8	-439,2
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,86	10,85	10,85	10,82
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	12,65	11,79	35,01	40,61
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	4,74	2,48	14,26	10,05
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	7,91	9,31	20,75	30,56

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

● EPRA-Kostenquote

in Mio. €	2023	2022
EBIT	-1.864,5	628,1
Abschreibungen	17,2	314,3
EBITDA	-1.847,3	942,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.422,8	-382,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter	14,0	37,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,7	1,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,5	0,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	99,3	57,1 ¹
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-2,2	- ¹
Aktiviert Eigenleistungen	-16,0	-17,7 ¹
EBITDA (bereinigt)	672,8	638,1¹
Mieteinnahmen	-834,3	-799,1
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	2,2	- ¹
Aktiviert Eigenleistungen	16,0	17,7 ¹
Bewirtschaftungskosten (Vorzeichenumkehr)	143,3	143,3
Aufwendungen für Instandhaltung	99,3	57,1
Erbbauzinsen	-3,4	-3,7
EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	239,2	196,7
Direkte Leerstandskosten	-15,2	-13,6
EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	224,0	183,1
Mieteinnahmen	834,3	799,1
Erbbauzinsen	-3,4	-3,7
Bruttomieteinnahmen	830,9	795,4
EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	28,8%	24,7%
EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	27,0%	23,0%
Anpassung Instandhaltung	99,3	57,1
Angepasste EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	139,9	139,6
Angepasste EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	124,7	126,0
Angepasste EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	16,8%	17,6%
Angepasste EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	15,0%	15,8%

¹ Wert des Vergleichszeitraums angepasst

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit Vorperioden wird das EBITDA um Sondereffekte mit Einmalcharakter bereinigt. Bereinigt werden alle Sachverhalte, die aus operativer Sicht nicht der Periode zuzurechnen sind und die einen nicht unwesentlichen Einfluss auf das EBITDA haben, wie Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung, personalbezogene Sachverhalte, Ankaufs- und Integrationskosten, Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten sowie sonstige atypische Sachverhalte, die das nachhaltige Periodenergebnis verfälschen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

● Sondereffekte mit Einmalcharakter

in Mio. €	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	4,3	5,2
Personalbezogene Sachverhalte	6,3	4,2
Ankaufs- und Integrationskosten	-1,1	20,5
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	1,3	2,1
Sonstige atypische Sachverhalte	3,2	5,0
Sondereffekte mit Einmalcharakter	14,0	37,0

Der Rückgang der Ankaufs- und Integrationskosten im Vergleich zum Vorjahr ist auf die Positionierung der LEG als Nettoverkäufer von Immobilien zurückzuführen.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich in 2023 wie folgt zusammen:

● **Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

in Mio. €	ungeprüft Q4 2023	ungeprüft Q4 2022	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	28,3	12,1	80,3	51,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-28,3	-12,1	-80,6	-51,3
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,3	-1,4	-1,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,3	-1,7	-1,5
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne (im Ergebnis aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten)	-	-	-	-
Verkaufsergebnis (bereinigt)	-0,4	-0,3	-1,7	-1,5

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 80,3 Mio. Euro (Vorjahr: 51,0 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen drei größere Blockverkäufe, deren Verträge im Geschäftsjahr 2022 abgeschlossen wurden, aber deren Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2023 erfolgte.

Darüber hinaus erfolgte ein größerer Blockverkauf, dessen Vertrag im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen wurde und dessen Besitzübergang am 1. Dezember 2023 erfolgte.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtsjahr -2.422,8 Mio. Euro (Vorjahr: 382,4 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (20.204,4 Mio. Euro) und unter Berücksichtigung der bewerteten Ankäufe (143,3 Mio. Euro) entspricht dies einem Rückgang im Berichtsjahr von 11,9% (Vorjahr: Anstieg um 2,0%). Der Rückgang im ersten Halbjahr 2023 beträgt 7,4% sowie 4,9% im zweiten Halbjahr 2023.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekten und Ankäufen) liegt zum 31. Dezember 2023 bei 1.619 Euro je qm (Vorjahr: 1.789 Euro je qm) sowie exkl. Ankäufen bei 1.617 Euro je qm (Vorjahr: 1.788 Euro je qm).

Als Reaktion auf die Inflationsentwicklung haben die wichtigsten Zentralbanken die Leitzinsen deutlich angehoben. Die entsprechenden Auswirkungen auf die Kapitalkosten führten mit dem für Immobilienmärkte typischen Zeitversatz zu einer Erhöhung der Diskontierungszinssätze bei der Wertermittlung für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Der durchschnittliche Diskontierungszinssatz für den Immobilienbestand liegt zum 31. Dezember 2023 bei 4,7% (31. Dezember 2022: 3,7%).

EPRA-Nettoanfangsrendite

Die Berechnung der EPRA-Nettoanfangsrendite wird anhand der annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres, dividiert durch den Bruttoverkehrswert des Immobilienportfolios, durchgeführt. Die Berechnung erfolgt im Berichtsjahr erstmals auf Basis des Bruttoverkehrswerts des gesamten Immobilienportfolios (bisher nur Wohnimmobilien) abzüglich Anlagen im Bau, Erbbaurechte und unbebaute Grundstücke. Die aufgestockte („topped-up“) Nettoanfangsrendite ergibt sich durch die Anpassung der annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen um Kosten für gewährte Vermietungsanreize.

● **EPRA-Nettoanfangsrendite**

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2022
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	17.850,5	19.630,7 ¹
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.719,9	1.889,9 ¹
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	19.570,4	21.520,6¹
Annualisierte Brutto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres	862,7	789,6 ¹
Annualisierte Objektaufwendungen	-120,1	-74,0 ¹
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres	742,6	715,6¹
Anpassungen für Vermietungsanreize	5,5	5,2
Aufgestockte („topped-up“) annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres	748,1	720,8¹
EPRA-Netto-Anfangsrendite in %	3,8	3,3¹
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite in %	3,8	3,3¹

¹ Wert zum 31. Dezember 2022 angepasst

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beläuft sich das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien auf –0,5 Mio. Euro. Bei dem zum 31. Dezember 2023 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,1 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen● **Sonstige Leistungen**

in Mio. €	ungeprüft Q4 2023	ungeprüft Q4 2022	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Erlöse aus sonstigen Leistungen	16,8	10,1	48,6	28,4
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-3,2	-4,4	-12,3	-12,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	13,6	5,7	36,3	16,4

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

Der Haupttreiber für die Erhöhung des Ergebnisses aus sonstigen Leistungen ist die Verbesserung der Vermarktung der LEG-eigenen Stromproduktion in Höhe von 20,7 Mio. Euro.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

● **Verwaltungs- und andere Aufwendungen**

in Mio. €	ungeprüft Q4 2023	ungeprüft Q4 2022	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,6	-17,2	-16,5	-35,7
Personalaufwand – Verwaltung	-12,1	-7,6	-35,2	-28,4
Bezogene Leistungen	-0,8	-0,1	-2,7	-1,9
Abschreibungen	-0,9	-73,0	-3,3	-116,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-13,2	-97,9	-57,7	-182,6
Abschreibungen	0,9	73,0	3,3	116,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	-2,9	14,8	6,5	26,4
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-15,2	-10,1	-47,9	-39,6

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den im Rahmen des Ankaufs der Adler-Gesellschaften im Vorjahr entstandenen Nebenkosten.

Der Personalaufwand ist im Wesentlichen aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 Mio. Euro höheren Zuführung zur Rückstellung für das Long Term Incentive Programm angestiegen. Bereinigt um Sondereffekte mit Einmalcharakter beträgt der Effekt 3,7 Mio. Euro.

Der Rückgang der Abschreibungen ist im Wesentlichen auf die Wertberichtigung des auf diese Position entfallenden Geschäfts- oder Firmenwerts im Vorjahr in Höhe von 112,4 Mio. Euro zurückzuführen.

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 8,3 Mio. Euro bzw. 21,0% gestiegen.

Finanzergebnis

● Finanzergebnis

in Mio. €	ungeprüft Q4 2023	ungeprüft Q4 2022	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Zinserträge	7,0	2,5	16,4	2,5
Zinsaufwendungen	-46,1	-39,7	-165,0	-143,0
Zinsergebnis (netto)	-39,1	-37,2	-148,6	-140,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	82,8	-45,1	39,5	-101,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-0,1	0,3	-0,1	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-8,8	-27,4	-8,6	121,5
Finanzergebnis	34,8	-109,4	-117,8	-120,1

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um –22,0 Mio. Euro auf –165,0 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem erhöhten Zinsniveau.

Die Verbesserung des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen ist in Höhe von 132,3 Mio. Euro auf die Fair Value Änderung der weiteren Beteiligungen und Beteiligungserträge in Höhe von 6,9 Mio. Euro zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich die Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von –99,7 Mio. Euro aus.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen eingebetteter Derivate aus Wandelschuldverschreibungen von –7,4 Mio. Euro (Vorjahr: 123,0 Mio. Euro).

Im Jahresvergleich ergibt sich ein Anstieg der Durchschnittsverzinsung auf 1,58 % zum 31. Dezember 2023 (31. Dezember 2022: 1,26 %) bei einer Verringerung der Durchschnittslaufzeit auf 6,2 Jahre (31. Dezember 2022: 6,5 Jahre).

Ertragsteuern

● Ertragsteuern

in Mio. €	ungeprüft Q4 2023	ungeprüft Q4 2022	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Laufende Ertragsteuern	2,0	2,9	-6,2	1,3
Latente Steuern	164,9	21,7	423,7	-271,9
Ertragsteuern	166,9	24,6	417,5	-270,6

Zum 31. Dezember 2023 ergibt sich eine tatsächliche effektive Konzernsteuerquote von 21,1 % (Vorjahr: 53,3 %). Der Rückgang der Konzernsteuerquote gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Einmaleffekt im Vorjahr einer steuerlich nicht zu berücksichtigenden Geschäfts- und Firmenwertabschreibung und dem daraus resultierenden niedrigeren Konzernergebnis.

Die effektive Konzernsteuerquote ist durch die Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung geprägt.

Die Ertragsteuern sind im Wesentlichen auf im Vergleich zum Vorjahr geringere aus der Portfoliobewertung resultierende passive latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zurückzuführen.

Für das Geschäftsjahr 2023 ergibt sich ein Aufwand aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von 6,2 Mio. Euro. Im Vorjahr ergab sich ein Ertrag in Höhe von 1,3 Mio. Euro. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf einen Einmaleffekt bei einer Konzerntochtergesellschaft zurückzuführen. Die Verrechnung von steuerlichen Verlustvorträgen wirkt sich wie schon im Vorjahr weiterhin steuermindernd aus.

Überleitung zum AFFO

Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung ist der AFFO (Capex-adjustierter FFO I) als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung der LEG definiert worden.

Die LEG unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I). Für weiterführende Erläuterungen wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen.

Für die Berechnung des FFO I werden ausgehend vom EBITDA (bereinigt) die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträge sowie die zahlungswirksamen Steuern berücksichtigt. Außerdem werden der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die bisher im Posten

„Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im bereinigten Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen, sondern als Anpassung des bereinigten EBITDA erfasst. Die Cash-optimierte Steuerung erfordert eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben.

Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert (zur Darstellung wird auf die [Tabelle Instandhaltung und Modernisierung](#) verwiesen).

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

● Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	ungeprüft Q4 2023	ungeprüft Q4 2022	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Nettokaltmieten	210,8	202,5	834,3	799,1
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-5,0	-7,2	-21,8	-12,4
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-29,6	-27,7	-109,0	-107,5
Wertberichtigungen Mietforderungen	-2,4	-12,8	-16,4	-25,2
Sonstiges	-11,7	-7,7	-10,9	-4,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	4,8	1,6	7,6	10,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	166,9	148,7	683,8	660,4
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	13,7	5,9	36,8	17,3
Personalaufwand – Verwaltung	-12,1	-7,6	-35,1	-28,4
Sachaufwand	-0,2	-17,2	-19,3	-37,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	-2,9	14,8	6,5	26,4
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-15,2	-10,0	-47,9	-39,6
andere Erträge (bereinigt)	0,1	0,0	0,1	0,0
EBITDA (bereinigt)	165,5	144,6	672,8	638,1
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-36,4	-30,8	-131,3	-113,2
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO I	-0,1	-1,7	-4,7	-1,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-35,6	-6,2	-99,3	-57,1
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	2,2	-	2,2	-
Aktivierte Eigenleistungen	4,6	1,5	16,0	17,7
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	100,2	107,4	455,7	483,8
Nicht beherrschende Anteile	1,1	0,3	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	101,3	107,7	453,9	482,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	2,4	-0,1	2,8	0,8
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO II	0,6	2,9	-3,0	0,9
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	104,3	110,5	453,7	483,7
Capex (recurring)	-97,0	-113,5	-272,7	-373,2
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	4,3	-5,8	181,2	108,8

Der AFFO liegt im Berichtszeitraum mit 181,2 Mio. Euro um 72,4 Mio. Euro höher als im Vorjahr (108,8 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der Capex-Maßnahmen bei gesteigerter EBITDA-Marge (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu Nettokaltmieten) von 80,6 % (Vorjahr: 79,9%).

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz

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

● Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.101,8	20.204,4
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	60,8
Andere langfristige Vermögenswerte	559,0	518,2
Langfristige Vermögenswerte	18.660,8	20.783,4
Forderungen und andere Vermögenswerte	287,4	179,5
Flüssige Mittel	277,5	362,2
Kurzfristige Vermögenswerte	564,9	541,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	77,9	35,6
Summe Aktiva	19.303,6	21.360,7
Eigenkapital	7.488,2	9.083,9
Finanzschulden (langfristig)	8.930,1	9.208,4
Andere langfristige Schulden	2.110,2	2.491,1
Langfristiges Fremdkapital	11.040,3	11.699,5
Finanzschulden (kurzfristig)	445,7	252,4
Andere kurzfristige Schulden	329,4	324,9
Kurzfristiges Fremdkapital	775,1	577,3
Summe Passiva	19.303,6	21.360,7

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verringerten sich im Wesentlichen aufgrund des Bewertungsergebnisses (- 2.422,8 Mio. Euro) und Umgliederungen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (- 121,1 Mio. Euro) um 2.102,6 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Gegenläufig wirkten sich Ankäufe (+ 169,5 Mio. Euro) und wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen (+ 264,5 Mio. Euro) aus. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 93,8%.

In den anderen langfristigen Vermögenswerten zeigt sich die Veränderung der übrigen Beteiligungen. Dort kam es im Saldo zu Aufwertungen in Höhe von 32,6 Mio. Euro. Daneben werden hier die aktiven latenten Steuern ausgewiesen (+ 26,6 Mio. Euro).

Der Anstieg der Mietforderungen (+ 8,0 Mio. Euro), der Forderungen aus Versicherungsschäden (+ 5,1 Mio. Euro) und die Investition in kurzfristige Geldanlagen (+ 88,0 Mio. Euro) bestimmen maßgeblich die Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2022 war im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von - 1.593,3 Mio. Euro geprägt.

Die Finanzschulden erhöhten sich im Wesentlichen durch Aufnahmen neuer Darlehen in Höhe von 546,4 Mio. Euro und die Begebung von Unternehmensanleihen von 152,9 Mio. Euro. Durch die Rückführung von Unternehmensanleihen in Höhe von 500,0 Mio. Euro und Tilgungen laufender Darlehen mit 294,6 Mio. Euro ergibt sich zum 31. Dezember 2023 eine Änderung des Ausweises der Fristigkeiten.

Die passiven latenten Steuern (ausgewiesen in andere langfristige Schulden) sanken – insbesondere aufgrund des Ergebnisses aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – um - 404,4 Mio. Euro auf 1.915,3 Mio. Euro.

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Für die Immobilienwirtschaft und für die LEG relevante Kennzahlen sind der EPRA-NRV, -NTA und -NDV. Die LEG hat den EPRA-NTA als maßgebliche Kennzahl definiert. Eine weitere relevante finanzielle Kennzahl stellt der EPRA-NTA je Aktie dar.

● **EPRA Net Tangible Asset**

in Mio. €	31.12.2023			31.12.2022		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.463,2	7.463,2	7.463,2	9.058,6	9.058,6	9.058,6
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	28,5	28,5	28,5	31,0	31,0	31,0
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	7.491,7	7.491,7	7.491,7	9.089,6	9.089,6	9.089,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.943,4	1.935,2	-	2.371,9	2.371,9	-
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-42,0	-42,0	-	-78,5	-78,5	-
Immaterielle Vermögenswerte	-	-5,0	-	-	-5,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	744,0	-	-	1.208,3
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	-156,7	-	-	-643,6
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.759,4	-	-	1.955,3	-	-
NAV	11.152,5	9.379,9	8.079,0	13.338,3	11.377,2	9.654,3
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276
NAV pro Aktie	150,49	126,57	109,01	179,98	153,52	130,27

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem EPRA-NTA in Höhe von 11.127,5 Mio. Euro bzw. 150,15 Euro pro Aktie (Vorjahr: 13.332,4 Mio. Euro bzw. 179,90 Euro pro Aktie) führen.

Die LEG weist zum 31. Dezember 2023 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.379,9 Mio. Euro bzw. 126,57 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

● **Loan to Value Ratio (LTV)**

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2022
Finanzschulden	9.375,8	9.460,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	15,9	22,0
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	405,5	402,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	8.954,4	9.036,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.101,8	20.204,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	77,9	35,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	60,8
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	340,1	306,7
Immobilienvermögen	18.519,8	20.607,5
Loan to Value Ratio (LTV) in %	48,4	43,9

Loan to Value Ratio (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Berichtszeitraum aufgrund der Immobilienabwertung, bei leicht gesunkener Fremdfinanzierung, gestiegen.

Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 48,4% (Vorjahr: 43,9%)

EPRA-LTV

Im Vergleich zum LTV werden hybride Schuldinstrumente mit Eigenkapitalkomponente wie Pflichtwandelschuldverschreibungen bis zum Zeitpunkt der Umwandlung als Finanzverbindlichkeiten behandelt. Die Finanzschulden werden mit dem Nominalbetrag berücksichtigt und die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entsprechen der Definition der IFRS. Des Weiteren werden Nettoverschuldung und Nettovermögen von Joint Ventures und wesentlichen assoziierten Unternehmen mit einbezogen sowie von wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen herausgerechnet.

Als wesentliche assoziierte Unternehmen werden die Kommunale Haus und Wohnen GmbH sowie die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH einbezogen. Darüber hinaus wird die Brack Capital Properties N. V. aus Transparenzgründen berücksichtigt, obwohl es sich aus Sicht der LEG nicht um ein assoziiertes Unternehmen handelt.

● **EPRA-LTV zum 31. Dezember 2023**

in Mio. €	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	4.027,3	144,9	- 38,0	4.134,2
Hybride Finanzinstrumente	950,0	-	-	950,0
Anleihen	4.480,0	37,9	-	4.517,9
Nettoverbindlichkeiten	-	37,8	-	37,8
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)	57,8	-	-	57,8
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	277,5	22,3	- 5,9	293,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.237,6	198,3	- 32,1	9.403,8
Eigegenutzte Immobilien	82,8	-	- 0,2	82,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.026,2	435,3	- 156,3	18.305,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	77,9	17,9	- 2,9	92,9
Anlagen im Bau	75,5	2,2	0,0	77,7
Immaterielle Vermögenswerte	5,0	0,0	0,0	5,0
Nettoforderungen	103,5	-	1,3	104,8
Immobilienvermögen	18.370,9	455,4	- 158,1	18.668,2
EPRA-LTV	50,3	-	-	50,4

● **EPRA-LTV zum 31. Dezember 2022**

in Mio. €	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	3.780,0	134,0	- 36,8	3.877,2
Hybride Finanzinstrumente	950,0	-	-	950,0
Anleihen	4.780,0	87,4	-	4.867,4
Nettoverbindlichkeiten	14,3	114,6	- 6,4	122,5
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)	57,8	-	-	57,8
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	362,2	62,4	- 6,1	418,5
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.219,9	273,7	- 37,1	9.456,5
Eigegenutzte Immobilien	86,4	-	- 0,4	86,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.880,8	367,5	- 174,5	20.073,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	35,6	139,8	0,0	175,4
Anlagen im Bau	323,6	89,4	- 0,1	412,9
Immaterielle Vermögenswerte	5,8	0,0	0,0	5,8
Immobilienvermögen	20.332,2	596,8	- 175,0	20.754,0
EPRA-LTV	45,3	-	-	45,6

Finanzlage

Finanzierungsstruktur

Es wurde ein Periodenergebnis in Höhe von –1.564,8 Mio. Euro (Vorjahr: 237,4 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 7.488,2 Mio. Euro (Vorjahr: 9.083,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 38,8% (Vorjahr: 42,5%).

Aus den kumulierten sonstigen Rücklagen wurde im Berichtsjahr keine Bardividende ausgeschüttet.

Für weitere Erläuterungen wird auf das Kapitel Finanzierung im Wirtschaftsbericht verwiesen.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der LEG stellt sich für 2023 in verkürzter Form wie folgt dar:

● Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	447,9	389,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-421,5	-1.058,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-111,1	356,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-84,7	-313,4

Der Bestand des Finanzmittelfonds hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 362,2 Mio. Euro um –84,7 Mio. Euro auf 277,5 Mio. Euro verringert.

Höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten wirken sich positiv auf die Entwicklung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit aus und kompensieren die gestiegenen Zinszahlungen. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit steigt somit im Saldo gegenüber dem Vergleichszeitraum um 58,9 Mio. Euro auf 447,9 Mio. Euro.

Akquisitionen und Modernisierungen des bestehenden Immobilienportfolios führen zu Auszahlungen in Höhe von 387,1 Mio. Euro, ausgewiesen im Cashflow aus Investitionstätigkeit. Dazu kommen die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte von 15,5 Mio. Euro, für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen von 15,9 Mio. Euro und kurzfristig investierter Finanzmittel von 87,7 Mio. Euro. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus veräußerten Immobilien in Höhe von 84,7 Mio. Euro.

Valutierungen neuer Darlehen in Höhe von 546,4 Mio. Euro, Tilgungen in Höhe von 294,6 Mio. Euro, die Rückführung von Unternehmensanleihen in Höhe von 500,0 Mio. Euro und die Begebung von Unternehmensanleihen in Höhe von 152,9 Mio. Euro tragen zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei. Die Dividendenzahlung betrug im Vorjahr 183,3 Mio. Euro, im Jahr 2023 erfolgte keine Dividendenzahlung.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risiko- und Chancenbericht

Governance, Risk & Compliance

Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

Die LEG prüft regelmäßig Chancen, um die Weiterentwicklung sowie das Wachstum des Konzerns zu fördern. Um Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Daher ist es von essenzieller Bedeutung, alle wesentlichen Risiken zu kennen, zu bewerten und professionell zu steuern. Zur Gewährleistung des verantwortungsvollen Umgangs mit Risiken ist bei der LEG eine konzernweite Struktur zur Identifikation, Bewertung und Überwachung der Risiken implementiert. Zentrale Bestandteile sind das Risikomanagementsystem (RMS), das Interne Kontrollsystem (IKS), das Compliance-Management-System (CMS) und die Interne Revision.

Rechnungslegungsprozess

Die LEG verfügt über eine klare und transparente Organisations-, Kontroll- und Steuerungsstruktur. Die Aufgaben im Rechnungslegungsprozess sind eindeutig definiert und expliziten Rollen zugewiesen. Die Selbstkontrolle, das Mehraugenprinzip, die Funktionstrennung und analytische Prüfungshandlungen sind die zentralen Kontrollelemente im Rechnungslegungsprozess. Dieser wird durch Standard-Software unterstützt, indem die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse über IT-Berechtigungen abgebildet werden und somit eine systemseitige Kontrolle gewährleistet ist. Es besteht eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein Controlling der wesentlichen Konzerngesellschaften. Die konzerneinheitlichen Vorgaben zu Bilanzierung, Kontierung und Bewertung werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Als integraler Bestandteil der Corporate Governance trägt das IKS dazu bei, Risiken mit einem Bezug zur (Finanz-)Berichterstattung, den operativen Tätigkeiten sowie der Regeleinhaltung („Compliance“) durch prozessintegrierte Maßnahmen (z. B. interne Kontrollen und organisatorische Sicherungsmaßnahmen) sowie prozessunabhängige Maßnahmen (z. B. Kontrollselbst- und Drittbeurteilungen) zu reduzieren. Das IKS ermöglicht die Steigerung und Sicherung des Unternehmenserfolgs und dient dem Schutz des Unternehmensvermögens sowie der Vermeidung oder Aufdeckung von dolosen Handlungen.

Die LEG hat in den vergangenen Jahren, unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards, ein IKS eingerichtet, welches Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Rechnungslegung und Prozessdurchführung umfasst. Im Rahmen eines konzernweiten Projektes wurde das bereits bestehende IKS methodisch weiterentwickelt. Dabei wurden auch die Inhalte des Gesetzes zur Stärkung der Finanzmarktintegrität (FISG), welches am 1. Juli 2021 in Kraft getreten ist, berücksichtigt. Die zugrunde liegende Methodik wurde in Abstimmung mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft entwickelt und umgesetzt. Das IKS wird im Rahmen regelmäßiger Kontrollselbstbeurteilungen durch das IKS-Management der LEG überprüft. Die einhergehende Berichterstattung wird vom Risiko- und Prüfungsausschuss der LEG zur Kenntnis genommen.

Das IKS der LEG setzt sich in enger Anlehnung an das COSO Internal Control – Integrated Framework aus den Komponenten „Kontrollumfeld“, „Risikobeurteilung“, „Kontrollaktivitäten“, „Information und Kommunikation“ sowie „Überwachungsaktivitäten“ zusammen. Ziel ist die:

- Erfüllung und Einhaltung der für die LEG maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Richtlinien
- Gezielte Überwachung der unternehmerischen Geschäftsprozesse
- Sicherstellung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit (insbesondere Schutz des Vermögens, einschließlich der Verhinderung und Aufdeckung von Vermögensschädigungen)
- Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit, Vollständigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel und Zweck des IKS, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Hinsichtlich der Geschäftsprozesse, die sich in strategische Prozesse, operative Prozesse sowie Support-Prozesse unterteilen, dient das IKS der LEG dazu, alle relevanten wiederkehrenden Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen richtig und vollständig zu erfassen, darzustellen, zu überprüfen und laufend zu überwachen. Das IKS hat somit eine präventive und aufdeckende Funktion, mit dem Ziel, die gewünschten Abläufe der Unternehmensprozesse sicherzustellen.

Die im Rahmen einer quantitativen und qualitativen Risikobeurteilung als wesentlich definierten LEG-Prozesse werden in einer Prozessmanagementsoftware zentral erfasst und ausführlich dokumentiert. Auf der Grundlage dieser Prozessdarstellungen wurden wesentliche Risiken ermittelt und entsprechende Kontrollen implementiert. Die hieraus abgeleitete Risiko-Kontroll-Matrix ist die verbindliche Basis für eine regelmäßige Berichterstattung an Vorstand und Risiko- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats. Die Umsetzung und Durchführung der internen Kontrollen sowie Definition und Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Behebung ggf. auftretender Kontrollschwächen hat der Vorstand der LEG an die jeweiligen Prozess- und Kontrollverantwortlichen delegiert. Die methodische und fachliche Weiterentwicklung sowie die Wirksamkeitsbeurteilung werden vom Bereich Controlling gesteuert. Im Rahmen ihrer Regelprüfungen unterstützt die Interne Revision zudem die Wirksamkeitsbeurteilung. Die Aktualität der Prozesse sowie der implementierten IKS-Kontrollen wird vom Prozessmanagement sichergestellt.

Um die Funktionsfähigkeit aller wesentlichen Geschäftsabläufe sicherzustellen, ist ein angemessenes und wirksames IKS notwendig. Dies erfordert, dass die im Unternehmen eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen regelmäßig auf Angemessenheit und Wirksamkeit geprüft werden. Die Beurteilung der Angemessenheit und Wirksamkeit erfolgt bei der LEG im Rahmen sog. Kontrollselbstbeurteilungen (CSA). Die jährliche Durchführung des CSA basiert auf einer standardisierten Methodik und erfolgt auf der Grundlage von zwei aufeinander aufbauenden Modulen:

- Angemessenheitsprüfung (Test of Design)
- Wirksamkeitsprüfung (Test of Effectiveness)

Ziel der Angemessenheitsprüfung ist es, zu beurteilen, ob die Kontrollbeschreibungen aktuell, inhaltlich hinreichend präzise formuliert und somit angemessen sind, das zugrunde liegende Kontrollrisiko zu reduzieren. Die Wirksamkeitsprüfung erfolgt gemäß einer rollierenden, jährlich neu verabschiedeten risikoorientierten CSA-Prüfungsplanung. Das Ziel der Wirksamkeitsprüfung besteht darin, zu beurteilen, ob die Kontrollaktivitäten im zeitlich definierten Betrachtungszeitraum wie in der Kontrollbeschreibung beschrieben in der operativen Praxis gelebt wurden. Dieser Soll-Ist-Abgleich wird unter Berücksichtigung der Grundgesamtheit auf Stichprobenbasis für wesentliche Kontrollaktivitäten durchgeführt. Im Falle von Abweichungen werden entsprechende Maßnahmen zur Behebung der Kontrollschwächen eingeleitet. Ergänzt wird das CSA durch eine Qualitätssicherung des Bereichs Controlling sowie durch rollierende Teilprüfungen der Internen Revision. Der Vorstand berichtet regelmäßig über die Ergebnisse der Angemessenheits- und Wirksamkeitsprüfung an den Risiko- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats. Auf dieser Basis überprüft der Risiko- und Prüfungsausschuss die Funktionsfähigkeit des IKS.

Compliance-Management

Bei der LEG ist Compliance ein wesentliches Element der verantwortungsvollen und erfolgreichen Unternehmensführung (Corporate Governance). Die LEG ist darauf angewiesen, dass Mieter, Kunden, Geschäftspartner, Mitarbeiter, Aktionäre und Öffentlichkeit auf die ordnungsgemäße Unternehmensführung bei der LEG vertrauen. In diesem Bewusstsein ist das Compliance-Management-System (CMS) der LEG ausgestaltet. Es enthält insbesondere folgende Elemente:

Grundwerteerklärung

Die Grundwerteerklärung der LEG enthält das Ziel und die Strategie des Unternehmens sowie die Werte, welche die Grundlage für den Umgang der LEG mit Kunden, Mitarbeitern, Investoren, Geschäftspartnern und der Gesellschaft darstellen.

Code of Conduct

Der Code of Conduct der LEG konkretisiert die Grundwerteerklärung der LEG und setzt die darin enthaltenen Werte für den Geschäftsalltag in Verhaltensregeln um. Der Verhaltenskodex enthält unter anderem Regelungen für Bereiche wie Ethik, Compliance, Korruptionsprävention, Interessenkonflikte, Informations- und Datenschutz sowie zum Schutz von Menschenrechten und Umwelt und gilt für alle Personen, die für die LEG tätig sind. Einzelheiten zu diesen Verhaltensstandards sind in der Konzernrichtlinie Menschenrechte und

Umweltschutz (zugleich Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt) sowie in anderen konzernweit gültigen internen Regelungen und Richtlinien festgelegt, die im Intranet veröffentlicht sind.

Konzernrichtlinie Menschenrechte und Umweltschutz (zugleich Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt)

Die LEG bekennt sich zur Achtung der Menschenrechte für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und all diejenigen, auf die sich ihre Geschäftstätigkeit auswirkt. Sie ist sich ihrer Verantwortung in der Gesellschaft sowie ihrer menschen- und umweltrechtlichen Sorgfaltspflichten bewusst. Verstöße gegen Menschenrechte und gegen nationale und internationale Umweltschutzvorschriften werden nicht toleriert. Die LEG richtet ihr unternehmerisches Handeln entsprechend aus und erwartet dies auch von ihren Geschäftspartnern.

Weitere konzernweit gültige Richtlinien

Zu den weiteren konzernweit gültigen Richtlinien gehört insbesondere auch die Richtlinie gegen Korruption und Interessenkonflikte. Sie dient der Förderung der Integrität der Mitarbeiter und der Vermeidung von Korruption und Interessenkonflikten. In der Richtlinie werden die Begriffe Integrität und Interessenkonflikte erläutert und es werden bestehende Verbote im Zusammenhang mit Bestechung und Korruption erklärt und festgelegt. Die Richtlinie bezweckt, die Mitarbeiter über die Entstehung und die Gefahren von Situationen, die für Korruption anfällig sind, in allen Geschäftsbereichen der LEG zu sensibilisieren und die bestehenden Compliance-Anforderungen zu verdeutlichen. Sie dient damit der Korruptionsprävention. Jedem Mitarbeiter und jeder Führungskraft obliegt es, die geltenden rechtlichen Bestimmungen genau einzuhalten. Hier besteht eine Null-Toleranz-Politik. Weitere Richtlinien betreffen unter anderem die Themen Mitarbeiter und Diversität, Whistleblower bzw. Umwelt und Wasser.

Geschäftspartnerkodex

Der Geschäftspartnerkodex der LEG wird verbindlich mit Geschäftspartnern vereinbart und enthält Grundsätze der Zusammenarbeit zur Gewährleistung von Integrität, Zuverlässigkeit sowie wirtschaftlich und ethisch korrekten Verhaltensstandards. Der Geschäftspartnerkodex legt außerdem besonderen Wert auf die Einhaltung von menschenrechtlichen und umweltrechtlichen Sorgfaltspflichten.

Auf der Basis dieser grundlegenden Regelungen bündelt das CMS Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien. Zu den Maßnahmen des CMS gehören unter anderem auch die regelmäßigen und anlassbezogenen Schulungen der Mitarbeiter. Alle neuen Mitarbeiter der LEG werden auf dem Gebiet Compliance, insbesondere auch im Datenschutz, geschult. Über die Lernplattform der LEG, die Akademie, absolvieren die Mitarbeiter zusätzlich jährliche Online-Schulungen auf diesem und anderen Gebieten. Das LEG CMS verfügt außerdem über ein elektronisches Hinweisgebersystem, über das Mitarbeiter und auch Dritte rund um die Uhr und auf Wunsch anonym Hinweise zu möglichen Compliance-Verstößen im Verantwortungsbereich der LEG geben können. Allen Hinweisen wird sorgfältig nachgegangen und bei festgestellten Verstößen werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

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

Zur Steuerung des CMS hat die LEG einen Compliance-Beauftragten ernannt. Der Compliance-Beauftragte unterstützt die Führungskräfte bei der Sicherstellung der Compliance. Zudem übernimmt er die Beratung und Schulung der Mitarbeiter in Compliance-Fragen. In regelmäßigen Sitzungen beraten die Verantwortlichen aus Interner Revision, Recht und Personal die Ausgestaltung des Systems. Ebenso wird durch das stetige Benchmarking mit anderen CMS wie auch durch die unabhängige Beurteilung durch externe Fachleute eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung des CMS gefördert. Das CMS der LEG wurde im Jahr 2019 durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft zertifiziert. Nach erfolgreicher Wiederholungsauditierung wurde das Zertifikat 2021 erneut verliehen und besitzt nun Gültigkeit bis zum September 2024.

Compliance ist in der Abteilung Recht & Compliance angesiedelt, deren Leiter unmittelbar an den Vorstandsvorsitzenden der LEG berichtet.

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

Risikomanagement

Die LEG verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Ein wichtiger Bestandteil ist das konzernweite Risikofrüherkennungssystem (RFS), welches am IDW Prüfungsstandard 340 n. F. ausgerichtet ist. Das System wird durch das IT-Tool Risk2Chance (R2C) unterstützt.

Die Koordination und Überwachung des Gesamtsystems, die Organisation der Ablaufprozesse, die methodische Vorgehensweise sowie die Verantwortung für das eingesetzte IT-Tool obliegen dem Bereich Controlling. Diese Organisationsstruktur sowie die fortlaufende Abstimmung mit den Verantwortlichen zu Planung, Reporting, Rechnungswesen, Projektmanagement und Interne Revision ermöglichen ein einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und kontinuierliches Vorgehen. Damit sind die Voraussetzungen zur Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation und Historisierung von Risiken geschaffen.

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

Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen. So wurde innerhalb des Geschäftsjahres ein Projekt zum neuen EU-Lieferkettengesetz aufgesetzt (für die LEG ab 1. Januar 2024 relevant). Im Rahmen dieses Projekts werden auch die Implikationen für das Risikomanagement geprüft. Des Weiteren wurde ein Projekt aufgesetzt, um die Auswirkungen des Klimawandels auf die LEG in verbesserter Form einordnen zu können. Ziel ist es, für die von der LEG bereits im Jahr 2021 eingeführten TCFD-Risiken (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) eine noch fundiertere Risikobewertung gemäß der ab 2024 verbindlichen, durch die Europäische Union aufgestellten Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) zu generieren.

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

Übergeordnet werden Risikobegrenzungsmaßnahmen angewendet. Neben den aus IFRS-Regelungen abgeleiteten Rückstellungen sind dies insbesondere Gebäudeversicherungen (z. B. Rohrbrüche, Extremwittersituationen, Naturereignisse). Neben diesen gebäudespezifischen Risiken sind auch diverse Compliance-Sachverhalte und Cyber Risiken versichert.

Die aus der Risikoinventur abgeleiteten Risikoinventurberichte beinhalten auch einen sogenannten Trendradar, welcher potenzielle strategische Risiken und Chancen frühzeitig erfassen soll. Die Basis aller Berichterstattungen bilden die Risikoinventuren, deren einheitliches, systematisches und permanentes Vorgehen auf der folgenden Bewertungsmethodik beruht.

Bewertungsmethodik für die interne Risikoberichterstattung

Über die einheitliche Systematik eines Risikokataloges – unterteilt nach Kategorien und Subkategorien – werden Risiken durch die Risikoverantwortlichen im Rahmen einer dezentralen Selbsterfassung (Bottom-up-Analyse) identifiziert und bewertet. Der Risikokatalog umfasst sowohl strategische als auch operative Risiken. Zwecks Konkretisierung und Priorisierung werden bei der LEG die Risiken hinsichtlich ihrer Nettoauswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Als wesentliche Bezugsgröße für die Einschätzung der potenziellen Auswirkung dient der Effekt auf Liquidität sowie Gewinn- und Verlustrechnung gegenüber der aktuellen Wirtschaftsplanung. Die einzelne Risikobewertung bezieht sich demnach immer auf die entsprechende Liquiditätsveränderung sowie die vom Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedete Gewinn- und Verlustrechnung der fünfjährigen Wirtschaftsplanung.

Bei der LEG wird zur internen Bewertung der Risiken eine Bewertungsmatrix herangezogen, welche für die Liquiditäts- bzw. Ergebnisauswirkung der einzelnen Risikomeldungen vier Bewertungsgruppen (Y-Achse) vorsieht. Für die Eintrittswahrscheinlichkeit (X-Achse) ist ebenfalls ein Bewertungsschema mit vier Gruppen eingerichtet.

Im Einzelnen werden die Klassen für die Liquiditätsauswirkung als führende Perspektive wie folgt definiert:

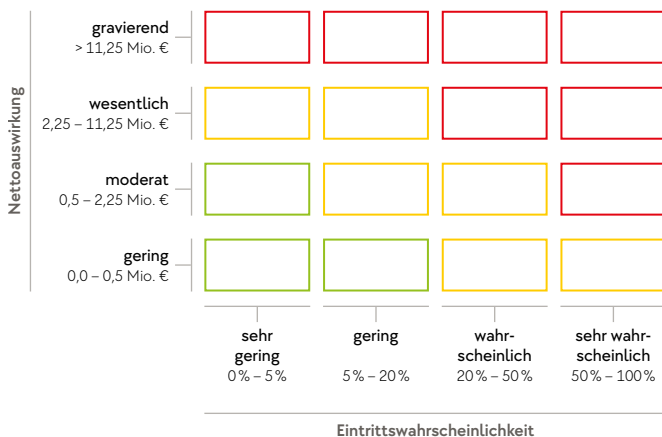
- Gering: Nettoauswirkung 0,0 Mio. Euro < x < 0,5 Mio. Euro
- Moderat: Nettoauswirkung 0,5 Mio. Euro ≤ x < 2,25 Mio. Euro
- Wesentlich: Nettoauswirkung 2,25 Mio. Euro ≤ x < 11,25 Mio. Euro
- Gravierend: Nettoauswirkung 11,25 Mio. Euro ≤ x

Für die Klassen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- Sehr gering: 0% < x < 5%
- Gering: 5% ≤ x < 20%
- Wahrscheinlich: 20% ≤ x < 50%
- Sehr wahrscheinlich: 50% ≤ x < 100%

Nach diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, über welche Risikomeldungen eingruppiert und über ein Ampelsystem einer roten, gelben, oder grünen Kategorie mit entsprechender Priorisierung zugeordnet sind.

● **Risikomatrix**



Darstellung der Risiken und Chancen im Konzernlagebericht

Im Kontext der makroökonomischen Rahmenbedingungen wird in den folgenden Kapiteln eingeordnet, inwiefern sich hieraus Risiken oder Chancen für die LEG ergeben können. Zudem erfolgt eine grobe Einschätzung des Immobilienmarktes. Anschließend werden in der Risikokategorisierung alle Hauptrisikokategorien beschrieben sowie solche Subkategorien, die wesentliche Einzelrisiken beinhalten. Unterhalb der Subkategorien werden schließlich die vorgenannten Einzelrisiken dargestellt. Als wesentlich wird ein Einzelrisiko definiert, wenn es aktuell bzw. innerhalb eines der nächsten beiden Geschäftsjahre (2024 und 2025) eine Nettoliquiditätsauswirkung größer 2,25 Mio. Euro im Basis-Szenario aufweist. Die Eintrittswahrscheinlichkeit bleibt dabei unberücksichtigt, um ein Bewusstsein für Risiken mit geringer Wahrscheinlichkeit, jedoch wesentlicher oder gravierender Auswirkung zu erhalten. Zusammenfassend sieht der Vorstand zum Zeitpunkt der Berichterstattung für den gesamten fünfjährigen

Planungshorizont/Risikoerfassungszeitraum (2024 – 2028) sowie das abgeschlossene Geschäftsjahr 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken für die gesamte LEG. Die Risikotragfähigkeit bleibt auch bei simultanem Eintritt aller bekannten Risiken gewahrt.

Im Anschluss an die Risikoberichterstattung werden wesentliche Chancen der LEG aufgeführt und erläutert. Diese sind aus dem Trendradar (Teil des quartalsweise erstellten Risikoinventurberichts) abgeleitet. Insbesondere die Themenbereiche Digitalisierung/ Robotic Process Automation und Klimaneutralität (u. a. energetische Sanierung, Ausbau und Einsatz grüner Energie) werden mittel- und langfristig als Chance angesehen.

Risikoberichterstattung

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden kompakt die aktuellen makroökonomischen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung gegenwärtiger geopolitischer Entwicklungen dargestellt. Auf dieses Umfeld hat die LEG keinen Einfluss, wohingegen sich von dieser Seite potenziell Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der LEG ergeben können, die sowohl negativer wie auch positiver Natur sein können.

Als wesentliches Ereignis des Jahres 2023 ist allen voran der andauernde Krieg in der Ukraine zu nennen, infolgedessen die Sanktionen gegen die Russische Föderation weiter verschärft wurden. Hieraus resultieren weiterhin hohe Preisniveaus insbesondere in den Bereichen Lebensmittel und Energieträger, welche die Kaufkraft der Bevölkerung belasten. Für die LEG bedeutet dies einerseits ein höheres Risiko durch Zahlungsausfälle, gegenläufig können Kaufkraftverluste die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum erhöhen.

Die EZB nimmt trotz eines energiepreisbedingten aufwärtsgerichteten Basiseffekts einen rückläufigen Trend bei der Inflation wahr. Zudem dämpfen die durch die bisherigen Zinserhöhungen erschwerten Finanzierungsbedingungen volkswirtschaftlich die Nachfrage. Zur Erreichung des mittelfristigen Inflationsziels von 2,0% ist es aus EZB-Sicht erforderlich, das gegenwärtig restriktive Zinsniveau (Leitzins 4,5%) lang genug beizubehalten. Insofern erscheinen kurzfristige Zinssenkungen unwahrscheinlich bzw. ist damit nur bei deutlicher Veränderung der Inflationsdaten zu rechnen. Unternehmen agieren folglich weiterhin in einem Umfeld hoher Refinanzierungskosten. Hohe Renditen auf festverzinsliche Wertpapiere wirken tendenziell belastend auf andere Assetklassen wie Aktien oder Immobilien.

Der kurzfristige Refinanzierungsbedarf der LEG ist moderat, fällige Verbindlichkeiten sind in diesem Zusammenhang bereits bis Mitte 2025 gedeckt. Bei einem länger anhaltend hohen Zinsniveau besteht die Gefahr, dass sich der Zinsaufwand für die LEG sukzessive deutlich erhöht. Darüber hinaus birgt das hohe Zinsniveau das Risiko weiterer Abwertungen des Immobilienportfolios.

Der Terrorangriff der Hamas auf Israel hat den Nahostkonflikt deutlich verschärft. Der Krieg in Gaza sowie die Angriffe der Huthi-Rebellen und weiterer proiranischer Gruppierungen, u. a. auf Handelsrouten im Roten Meer und auf dort stationierte US-Soldaten, erschweren eine abschließende Einschätzung, ob bzw. in welchem Umfang sich der Konflikt ausweit und von einem Lokal- zu einem Regionalkonflikt werden könnte. In der Folge sind zunehmende Fluchtbewegungen und steigende Ölpreise denkbar. Mit Blick auf die Beeinträchtigung der Handelsrouten ist bereits eine Erhöhung der Materialkosten zu verzeichnen.

Weitere geopolitische Risiken bestehen aufgrund der wirtschaftlichen Rivalität zwischen den USA und China, die zusätzlich vom Konflikt um die Unabhängigkeit Taiwans angefacht wird. Darüber hinaus sind potenzielle Konfliktherde auf der koreanischen Halbinsel, in Südamerika (Venezuela/Guyana) und in Westafrika (Niger, Burkina Faso, Mali, Guinea) lokalisiert. Zudem finden im Jahr 2024 zahlreiche Wahlen statt (u. a. USA, Indien und Europawahl), die je nach Ausgang die globalen politischen Verhältnisse signifikant beeinflussen werden. Eine konkrete Beurteilung etwaiger Auswirkungen auf die LEG ist derzeit noch nicht abschließend möglich.

Die wirtschaftliche Situation in Deutschland ist aktuell vor allem durch mangelhafte Verfügbarkeit an Fachkräften sowie an bezahlbarem Wohnraum geprägt. Letztere Herausforderung wird dabei durch hohe Finanzierungskosten sowie durch regulatorische Auflagen weiter verstärkt. In der Folge werden die von der Bundesregierung avisierten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr auf absehbare Zeit nicht erreicht werden. Nach Schätzungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird sich die Anzahl Neubauten im Jahr 2023 nur auf 242.000 Wohnungen und im Jahr 2024 auf 214.000 Wohnungen belaufen. Laut Statistischem Bundesamt hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 einen BIP-Rückgang von $-0,3\%$ verzeichnet. Für das Jahr 2024 wird aktuell ein Anstieg des BIP von $1,3\%$ veranschlagt. Dies stellt eine Verschlechterung gegenüber früheren Prognosen dar, die auf eine Verlangsamung im Bausektor sowie auf ein weniger dynamisches Exportwachstum zurückzuführen ist.

Die verhaltenen wirtschaftlichen Aussichten, insbesondere der inflationsbedingte Rückgang der Kaufkraft, können für die LEG das Risiko von Zahlungsausfällen erhöhen. Gleichzeitig vermindert jedoch die verlangsamte Neubautätigkeit das Angebot am Wohnungsmarkt, sodass die Durchsetzbarkeit von Mieterhöhungen steigt.

In der demografischen Entwicklung verzeichnet Deutschland eine zunehmende Alterung der Erwerbsbevölkerung und damit einhergehend einen steigenden Anteil an Rentnern. Hieraus resultiert ein struktureller Bedarf an neuen Arbeitskräften. Der sich verstärkende Fachkräftemangel birgt das Risiko steigender Personalkosten und wird ohne einen deutlichen Anstieg an Zuwanderung von Arbeitskräften nur schwer zu bewältigen sein.

Aus einem Bevölkerungswachstum infolge von Zuwanderung ergibt sich die Chance einer erhöhten Nachfrage nach dem von der LEG angebotenen bezahlbaren Wohnraum. Eine negative demografische Entwicklung könnte hingegen langfristig die Nachfrage entsprechend mindern.

Das Klimaschutzgesetz sowie die Anforderungen der EU-Taxonomie treiben den strukturellen Wandel in fast allen Bereichen, insbesondere der Energiewirtschaft, der Industrie, dem Verkehrswesen, aber auch der Immobilienwirtschaft. In der Zukunft werden große Investitionen erforderlich sein, um das Wirtschaftsmodell CO₂-neutral und gleichzeitig wettbewerbsfähig zu gestalten. Für die LEG resultiert hieraus das Risiko hoher Investitionskosten, ohne die Mieten aufgrund möglicher gesetzlicher Vorgaben in angemessenem Maße steigern zu können. Einhergehend besteht jedoch die Chance, von staatlichen

Fördermaßnahmen zu profitieren, über welche ein signifikanter Anteil dieser Investitionen unterstützt werden könnte. Zudem können sich aus strengerer Regulierung, etwa im Bereich Energieeffizienz, verbesserte Marktchancen für Innovationen der LEG (RENOWATE, termios, dekarbo) ergeben.

Einschätzung des Immobilienmarktes

Der Immobilienmarkt unterliegt einem langfristigen Zyklus. Niedrige Zinsen und Inflationsraten haben bis ins vergangene Jahr eine lang anhaltende Wachstumsphase befördert. Infolge der sich ab 2021 beschleunigenden Inflation haben die Notenbanken ab 2022 eine Abkehr von der Niedrigzinspolitik vollzogen. Dies hatte zunächst eine rückläufige Preisdynamik an den Immobilienmärkten zur Folge. Mittlerweile sind bei geringen Transaktionsvolumina Preisrückgänge zu beobachten. Da es zwischen der notariellen Beurkundung eines Verkaufs, dem Nutzen-/Lastenwechsel und der Veröffentlichung der Transaktionsdaten im Rahmen der offiziellen Marktberichte einen – teilweise mehrmonatigen – Zeitversatz gibt, ist für eine aktuelle Einschätzung der Entwicklung eine große Marktnähe erforderlich.

Als Vermögensanlage stehen Immobilien in Konkurrenz zu anderen Anlageklassen. Insbesondere die deutlich gestiegenen Renditen am Anleihemarkt führen zu einer geringeren Attraktivität von Immobilieninvestments. Der Immobilienkauf zur Eigennutzung ist aufgrund des weiterhin hohen Preisniveaus bei gleichzeitig stark gestiegenen Finanzierungskosten für immer mehr Haushalte unerschwinglich geworden. Hieraus resultiert eine Steigerung der Nachfrage nach Mietwohnraum.

Die Wohnraumnachfrage wird zudem stark beeinflusst durch die regionale Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung. Die gestiegenen Lebenshaltungskosten und verbesserte technische Möglichkeiten zur Arbeit im Homeoffice bewirken Ausweichbewegungen von tendenziell teuren Stadtlagen hin zu Randlagen und ländlicheren Gebieten.

Zum 3. März 2023 hat das Bundesministerium für Arbeit und Soziales einen aktualisierten Referentenentwurf zur „Verordnung zur Änderung der Gefahrstoffverordnung und anderer Arbeitsschutzverordnungen“ veröffentlicht. Diesem Referentenentwurf folgend soll ein Asbest-Generalverdacht für alle Gebäude formuliert werden, deren Baubeginn vor dem 31. Oktober 1993 liegt. Für einen Großteil des LEG-Immobilienbestandes liegt der Baubeginn vor dem genannten Datum, sodass künftig umfangreiche Erkundungs- und in der Folge Sanierungsarbeiten durchzuführen wären, die mit entsprechenden direkten, aber u. a. durch verlängerte Leerstandszeiten der zu beprobenden bzw. sanierenden Wohnungen auch indirekten Kosten verbunden wären. Der Referentenentwurf geht voraussichtlich in seiner aktuellen Form ins weitere parlamentarische Verfahren, sodass sich noch Änderungen am Entwurf ergeben können. Derzeit gibt es Verzögerungen im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren, u. a. durch weiteren inhaltlichen Abstimmungsbedarf. Die ursprünglich zum 1. Januar 2024 geplante Umsetzung ist daher aus heutiger Sicht nicht realistisch und wird frühestens zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr 2024 erfolgen können.

Aktuell steht ein Beschluss zur Novellierung der Gebäudeeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive kurz: EPBD) aus. Ein erster Entwurf der EU-Kommission zur EPBD aus Dezember 2021 sah vor, dass die energetisch schwächsten 15 % der Bestände eines Mitgliedsstaates einer Sanierungspflicht bis zum Jahr 2030 unterliegen sollten. Dieser ursprüngliche Ansatz wurde inzwischen im Rahmen des Trilog-Verfahrens verworfen. Nunmehr soll es anstelle verpflichtender Sanierungsvorgaben für bestimmte Energieeffizienzklassen einen nationalen Energieeinsparpfad für den Wohngebäudebestand bis zum Jahr 2050 geben. Der Zielpfad bezüglich der Einsparungen im durchschnittlichen Primärenergieverbrauch ist aktuell noch Gegenstand laufender Diskussionen auf EU-Ebene.

Das Immobilienportfolio der LEG befindet sich zum großen Teil im bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen. Weitere Schwerpunkte liegen in Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Bremen. Das Portfolio umfasst dabei sowohl nachfragestarke A- und B-Städte (z. B. Köln, Münster oder Bremen) als auch ländlich geprägte Gebiete mit der Tendenz zum Angebotsüberhang (z. B. Wilhelmshaven). Der Fokus des Portfolios liegt auf preisgünstigem Wohnraum. Diese breite Diversifikation ermöglicht es der LEG, vom aktuellen Marktumfeld zu profitieren und sinkende Erträge bei sich abschwächenden Preis- bzw. Nachfrageentwicklungen an bestimmten Orten durch Ausweichbewegungen hin zu anderen Orten zu kompensieren.

Investitionsentscheidungen werden anhand von Prognosen zur zukünftigen Marktentwicklung des jeweiligen Standorts sowie der generellen Immobilienmarktentwicklung getroffen. Daneben werden insbesondere die technischen Bedürfnisse der jeweiligen Immobilie, die Anforderungen an die Bewirtschaftung sowie die CO₂-Reduktionsziele berücksichtigt.

Zweimal jährlich nimmt die LEG eine Wertermittlung ihrer Immobilien vor. Wesentliche extern ermittelte Eingangsparameter der Bewertung sind der Diskontierungszinssatz, die marktüblichen Mieten, Makro- und Mikrolageeinschätzungen, der marktübliche strukturelle Leerstand und die offiziellen Bodenrichtwerte. Zudem werden tatsächlich am Markt durchgeführte Transaktionen als Vergleichsmaßstab herangezogen. Dem zeitlichen Versatz zwischen Transaktion und Bekanntwerden der Transaktionsdaten begegnet die LEG mit permanenter Marktbeobachtung und regelmäßigem Austausch mit wichtigen Marktakteuren. Weitere Parameter, die bei der Wertermittlung berücksichtigt werden und für die keine unabhängig ermittelten Daten vorliegen, müssen näherungsweise ermittelt werden. Dies betrifft vor allem Annahmen zur zukünftigen Inflationsentwicklung, zur Einschätzung des technischen Zustands der Immobilien sowie die Gewichtung der unterschiedlichen Wertermittlungsparameter. Insbesondere zukunftsgerichtete Parameter und Einschätzungen unterliegen einem naturgemäß höheren Risiko von Fehleinschätzungen trotz sorgfältiger Erhebung der zugrunde liegenden Daten. Derartige Abweichungen können sich sowohl negativ als auch positiv auf die ermittelten Immobilienwerte auswirken.

Aufgrund von hoher Inflation und gestiegenen Zinsen sind die Kapitalkosten der LEG in der jüngeren Vergangenheit stark angestiegen. Im Rahmen der jährlich durchzuführenden Bewertung der Beteiligungsbuchwerte gemäß IDW RS HFA 10 kann sich hierdurch bei einzelnen Gesellschaften innerhalb des LEG-Konzerns ein Abschreibungsbedarf ergeben.

Risikokategorisierung

Bei der LEG werden alle identifizierten Einzelrisiken einer Risikohaupt- und Risikosubkategorie zugeordnet. Haupt- und Subkategorien werden im Folgenden durch Überschriften repräsentiert.

Als relevant im Sinne des Lageberichts werden im Folgenden Einzelrisiken betrachtet, die innerhalb der beiden Jahre 2024 und 2025 bei Risikoeintritt eine potenzielle Netto-Liquiditätsauswirkung von über 2,25 Mio. Euro aufweisen (unabhängig von ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit). Handelt es sich bei den identifizierten Einzelrisiken um rückstellungsrelevante Sachverhalte, so wurde zum 31. Dezember 2023 eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Hauptkategorie A: Allgemeine Unternehmensrisiken

Die Hauptkategorie Allgemeine Unternehmensrisiken vereint Risiken rund um die Unternehmensorganisation, Unternehmenssteuerung und Kommunikation sowie weitere Risiken, die sich aus dem Betrieb des Unternehmens ergeben und sich nicht explizit einer der übrigen Hauptkategorien zuordnen lassen. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken nahezu unverändert.

Kommunikation und Image

Externe oder interne Ereignisse, unabhängig davon, ob sie in direkter Verantwortung der LEG liegen, können einen Imageverlust herbeiführen. Die potenziellen Ursachen sind breit gefächert und können neben den klassischen Imagerisiken auch ESG- bzw. Klimaaspekte umfassen. Zunehmend höhere Erwartungen bzw. Anforderungen seitens Gesetzgeber, Investoren und Gesellschaft führen dazu, dass die bloße Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen kein Garant für ein positives Unternehmensimage ist. Die Außenwahrnehmung muss demnach nicht zwingend kongruent mit dem tatsächlichen Engagement der LEG sein. Die LEG begegnet diesem Risiko unter anderem durch eine aktive Pressearbeit, externe Zertifizierungen (auch für ESG-Bereiche) und Erfüllung der Vorgaben im Rahmen der EU-Taxonomie. Dennoch kann das Eintreten eines Imageverlustes nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Unternehmenssteuerung

Unter dem Sammelbegriff Unternehmenssteuerung werden Risiken zusammengefasst, die aus Planung und Berichtswesen erwachsen. Die Wirtschaftsplanungen, Forecasts und Businesspläne der LEG können Planungsungenauigkeiten beinhalten. Diese können sich sowohl durch inhaltliche, fachliche Fehleinschätzungen oder Missverständnisse sowie durch technische Fehler ergeben. Zudem bedingen sowohl die aggregierte Betrachtung kleinteiliger Sachverhalte als auch die mit längerem Planungshorizont zunehmend herausfordernde Vorhersage planungsrelevanter Parameter naturgemäß Ungenauigkeiten. Das Risiko besteht folglich darin, dass die geplanten Ergebnisse, bzw. einhergehend kommunizierte Schwankungsbreiten, verfehlt werden können. Die LEG ist bestrebt, dieses Risiko durch regelmäßige Plausibilitätskontrollen, Abweichungsanalysen und Rückkopplungsgespräche so gering wie möglich zu halten.

Hauptkategorie B: Compliance-Risiken

Compliance-Risiken resultieren daraus, dass Mitarbeiter der LEG sich nicht an gesetzliche Vorgaben oder interne Richtlinien halten, welche das Ziel haben, Schaden von der LEG abzuwenden. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken unverändert. Zu Compliance- und / oder kartellrechtlichen Verstößen kann es insbesondere dort kommen, wo Geschäfts-, Vertrags- oder auch persönliche Beziehungen zwischen Mitarbeitern der LEG und externen Personen bestehen. So könnten im Bereich der Vermietung regelwidrige Mietervergünstigungen entstehen. Ebenso kann es insbesondere in Märkten, die durch Wohnungsknappheit geprägt sind, zu unlauteren Praktiken bei der Erteilung des Wohnungszuschlags kommen. Diesen Risiken wird durch organisatorische Maßnahmen entgegengewirkt. Zu nennen sind hier unter anderem die Anwendung standardisierter Mietverträge, die Festlegung von Zielmieten und die Aufklärung von Mietinteressenten über die Provisionsfreiheit von LEG-Wohnungen.

Bei der Leistungserbringung durch Dritte besteht grundsätzlich das Risiko von nicht marktkonformen Beauftragungen bzw. Abrechnungen von Leistungen. Betroffen sein kann jede Form von Dienstleistung und Beratung, etwa die Leistungserbringungen in der Instandhaltung, die Geschäftsbesorgung oder die Finanzierung. Zur Vermeidung doloser Handlungen sind Verträge mit Anti-Korruptions-Klauseln als Standardverträge erarbeitet worden. Weiterhin existiert ein Code of Conduct, der für alle LEG-Mitarbeiter verbindlich ist, sowie ein Geschäftspartnerkodex, dessen Beachtung von allen Vertragspartnern erwartet wird. Als weitere organisatorische Maßnahme ist zwischen der Auftragsvergabe und der Rechnungsprüfung eine klare Funktionstrennung eingeführt. Weiterhin werden IT-gestützt Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Regelungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes eingeführt, welche für die LEG ab dem Jahr 2024 Geltung entfalten.

Sonstiges

Kartellrechtliche Verstöße fallen in die Subkategorie Sonstiges und können bereits durch konkludentes Handeln mit Wettbewerbern oder Dienstleistern begangen werden. Die Führung eines entsprechenden Entlastungsbeweises kann sich als Herausforderung erweisen. Aufgrund der signifikanten Pönalisierung sowie dem mit einer Kartellstrafe einhergehenden Imageschaden kann bei Eintritt des Risikos ein wirtschaftlicher Schaden entstehen. Dem Risiko wird unter anderem über umfangreiche Schulungsmaßnahmen zur Sensibilisierung der Mitarbeiter entgegengewirkt.

Hauptkategorie C: Immobilienrisiken

In dieser Hauptkategorie werden Risiken zusammengefasst, die sich aus dem Kerngeschäft der LEG ergeben. Entsprechend werden Sachverhalte abgebildet, die sich aus dem An- und Verkauf von Immobilien, aus der Vermietung und Verpachtung, der Modernisierung bzw. Instandhaltung oder der Steuerung und Bewertung des Portfolios ergeben. In dieser Kategorie hat sich die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken deutlich verbessert.

Akquisition

In der Subkategorie Akquisition werden Risiken aggregiert, die sich aus dem Ankauf von Immobilienportfolios ergeben können. Aufgrund der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Entwicklungen sind zurzeit keine wesentlichen Akquisitionen geplant.

Grundsätzlich durchlaufen Akquisitionen einen strukturierten Ankaufsprozess. Interne und externe Experten werden in die Prüfungen eingebunden und gewährleisten somit hochwertige Einschätzungen zur Qualität der Bestände. Des Weiteren ermöglicht dieses Vorgehen die Erarbeitung von Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und deren (Mietpreis-)Entwicklung. Die Ermittlung von benötigten Personalressourcen und Finanzierungsmöglichkeiten wird einhergehend durch die Prüfungen gewährleistet. Es besteht das Risiko, dass abgesehen von Fehleinschätzungen im Rahmen des Ankaufs Informationen bzw. Kenntnis von Mängeln erst nach dem Abschluss des Ankaufs ersichtlich werden. Hier besteht das Risiko, dass diese Informationen die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf die Bewertung der Bestände und / oder deren Profitabilität haben. Eine Absicherung dieser Risiken erfolgt weitestgehend über Garantien oder Kenntniserklärungen des Verkäufers in den Kaufverträgen, hinter denen entsprechend bonitätsstarke Garantiegeber stehen oder zu denen vereinzelt Geldbeträge auf Notaranderkonten hinterlegt wurden. Grundsätzlich werden diese Garantien jedoch mit Mindesteintrittsschwellen sowie einem Maximalgesamtschadensbetrag versehen. Sofern der Verkäufer nicht die Bonität oder den Willen zur Garantieerklärung aufweist, werden in diesen Einzelfällen relevante Sachverhalte einer zusätzlichen Prüfung unterzogen, um etwaige Risiken zu ermitteln. Gegenläufig besteht die Chance, dass sich die angekauften Bestände in Bezug auf Mietpreise, Qualität und Vermietungsquote durch umfangreiches Mieten- und Quartiersmanagement der LEG besser entwickeln als erwartet. In Einzelfällen kann es zu (außer-)gerichtlichen Auseinandersetzungen kommen, ob bzw. in welchem Umfang Maklerprovisionen aus Immobilientransaktionen begründet werden. Je nach zugrunde liegendem Transaktionsvolumen und Ausgang der Auseinandersetzung (Abwehr der Forderung, Vergleich oder Zahlung der Provision) kann hieraus ein Risiko entstehen.

Bewirtschaftung

In der Subkategorie Bewirtschaftung werden Risiken abgebildet, die sich aus der Vermietung und Verpachtung ergeben. Dies umfasst vor allem Investitionen in den Bestand, Unstimmigkeiten bei Mieterhöhungen, potenzielle Mietausfälle, Verkehrssicherung sowie Versicherungen im Immobilienkontext.

Die LEG tätigt fortlaufend umfangreiche Investitionen in ihre Immobilienbestände. Dies reicht von Kleinreparaturen über die Leerwohnungsanierung bis hin zu groß angelegten Modernisierungsprojekten. Bei all diesen Maßnahmen besteht das Risiko einer Überschreitung des veranschlagten Budgets. Bedingt durch Qualität, Konstruktion und Alter der bewirtschafteten Gebäude können technische Risiken auftreten, die bei bestimmten Baujahresgruppen bzw. baulichen Typen auch vermehrt in Erscheinung treten können. Die Folge ist ein erhöhter Instandhaltungsaufwand, um die weitere Nutzbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Insbesondere bei Portfolios, die aus Ankäufen vergangener Jahre stammen, besteht trotz sorgfältiger technischer Prüfung im Rahmen des Ankaufsprozesses unter Hinzunahme von internen und externen Experten ein erhöhtes Risiko, dass bauliche Mängel erst im Zeitverlauf offensichtlich werden. Sofern im Rahmen von Ankäufen auch Vertragsverhältnisse mit Dienstleistern übernommen werden, können die vereinbarten Konditionen im Vergleich zu selbst verhandelten Verträgen mitunter schlechter ausfallen. Auch bereits

vorhandene Verträge zur Instandhaltung können sich unter Umständen gegenüber marktüblichen Konditionen im Zeitverlauf bzgl. ihres Preis-/Leistungsverhältnisses verschlechtern. Die zwingende Berücksichtigung des Bauordnungsrechts, insbesondere in Bezug auf Verkehrssicherheit und Brandschutz, kann zu erhöhtem Personal- und Instandhaltungsaufwand führen. Zur Risikominimierung der technischen Bewirtschaftung setzt die LEG weiterhin auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen, Prozessoptimierung und integriertes Dienstleistermanagement.

Hauptkategorie D: Finanzen

Die Hauptkategorie Finanzen umfasst Risiken, die eng mit den Themenbereichen Cashflows, Refinanzierung und Financial Covenants der LEG verbunden sind. Auch Risiken im Zusammenhang mit Vermögenswerten abseits von Immobilienbeständen fallen in diese Kategorie. In dieser Kategorie hat sich die Risikosituation durch einen entfallenen wesentlichen Risikosachverhalt deutlich verbessert.

Die Subkategorie Forderungsausfälle bildet das Risiko ab, dass debitorische Vertragspartner der LEG ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. Im Wesentlichen sind dies Zahlungen für Mieten und Nebenkosten. Zur Minimierung dieses Risikos werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen bei Vermietungen sowie durch die Identifizierung von problembehafteten Mietverhältnissen im Rahmen eines aktiven Forderungsmanagements angemessene Gegenmaßnahmen eingeleitet. In Einzelfällen ist das Risiko von Mietausfällen weiterhin gegeben.

Infolge der Energiekrise und den damit einhergehenden allgemeinen Inflationstendenzen kommt es zu deutlich erhöhten Nebenkosten für die Mieter der LEG. Da die vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen in vielen Fällen nicht ausreichen, um die tatsächlich angefallenen Kosten zu decken, kann es im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen zu hohen Nachforderungen kommen. Hieraus resultiert das Risiko steigender Wertberichtigungen bzw. Ausbuchungen von Forderungen. Die LEG begegnet diesem Sachverhalt mit einer aktiven Kommunikation gegenüber Mietern mit dem Ziel einer auch unterjährigen Anpassung von Vorauszahlungen.

Prolongation

Die Subkategorie Prolongation beschreibt Risiken im Rahmen der Refinanzierung. Der Zugang zum Kapitalmarkt und die Höhe der Refinanzierungskosten sind bonitätsabhängig. Etwaige Veränderungen im Rating der LEG können sich folglich auf die Refinanzierung auswirken. Grundsätzlich besteht in diesem Zusammenhang das Risiko, dass Refinanzierungen nicht bzw. nicht zu den erwarteten Konditionen abgeschlossen werden können und eine Rückführung der Finanzierung erfolgen muss. Ferner werden Risiken abgebildet, die daraus erwachsen, dass geplante Finanzierungsmittel nicht im benötigten Umfang eingeworben werden können. Aufgrund der auf Langfristigkeit angelegten Finanzierungsstruktur und der zeitlichen Diversifikation der Fälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum ist dieses Risiko für die LEG derzeit begrenzt. Durch regelmäßige Überprüfung bestehender Finanzierungen und Fälligkeiten sowie frühzeitige Verhandlungen über Refinanzierungen wird das Risiko minimiert. Zudem werden fortlaufend alternative Formen der Innen- bzw. Außenfinanzierung geprüft. Zum aktuellen Zeitpunkt sind die fälligen Verbindlichkeiten der LEG bis Mitte 2025 gedeckt.

Stabilität Bankpartner

Die Stabilität der bestehenden Partner im Bankensektor ist insbesondere vor dem Hintergrund einer stärkeren Konzentration auf einzelne Gläubiger (Restrukturierung der Finanzierung, Geldanlagegeschäfte) von wesentlicher Bedeutung für die LEG. Sowohl die Kontinuität der Geschäftspolitik als auch die wirtschaftliche Substanz der Finanzierungspartner sind hierbei wesentliche Elemente. Im Falle der Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation eines einzelnen Kreditinstitutes bzw. des Bankenmarktes im Allgemeinen kann sich aus Sicht der LEG das Risiko einer veränderten Geschäftspolitik ergeben. Mögliche Konsequenz ist die Verschlechterung von (Refinanzierungs-)Konditionen.

Insbesondere gilt dies auch für Vertragsbeziehungen, aus denen Leistungsansprüche der LEG resultieren (z. B. derivative Zinssicherungsgeschäfte). So können für die Wiedereindeckung bei Ausfall eines Finanzierungspartners höhere Kosten anfallen. Die internen Richtlinien für die Abschlüsse von Zinssicherungsgeschäften enthalten daher entsprechende Mindestanforderungen hinsichtlich der Bonität des Geschäftspartners. Weiterhin ist die LEG bestrebt, dieses Risiko durch eine Diversifizierung der Bankpartner sowie ein regelmäßiges Monitoring der betreffenden Banken fortlaufend zu vermindern.

Hauptkategorie E: Rechnungswesen

Risiken können aus der Nichtbeachtung gesetzlicher Regelungen entstehen mit der Folge eines fehlerhaften Jahres-, Konzern- oder Quartalsabschlusses. Zudem können Verstöße gegen sonstige regulatorische Anforderungen wie z. B. den Deutschen Corporate Governance Kodex oder Offenlegungsverpflichtungen zu einem eingeschränkten Bestätigungs- oder Versagungsvermerk, einem Reputationsverlust oder zu negativen Auswirkungen auf den Aktienkurs führen. Ein internes Kontrollsystem für den Rechnungslegungsprozess wirkt diesem Risiko entgegen. Die Hauptkategorie Rechnungswesen weist keine Einzelrisiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten. Zudem ist in dieser Kategorie die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken unverändert.

Hauptkategorie F: Steuerrisiken

Steuerrisiken erwachsen im Wesentlichen daraus, dass sich Sachverhalte der steuerlichen Bemessung aufgrund unerwarteter gesetzlicher Änderungen oder durch Rechtsprechung innerhalb eines planerisch bereits fixierten Zeitraums verändern. In dieser Kategorie wird die Risikosituation durch einen neuen wesentlichen Risikosachverhalt belastet.

Steuer/ Abgaben

Im Fokus der Subkategorie Steuer/ Abgaben stehen die Gewerbesteuer, die Grunderwerbsteuer, die Grundsteuer, die Körperschaftsteuer und die Umsatzsteuer.

Steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. Die aktuell laufenden Betriebsprüfungen für die Jahre 2009 bis 2012 sowie 2013 bis 2016 sind weitgehend abgeschlossen, Prüfungsanordnungen für die Jahre 2017 bis 2019 sind bereits erlassen worden.

Im Vorfeld des Erwerbs von Anteilen an Immobiliengesellschaften durch die LEG wurden Immobilien auf diese Gesellschaften übertragen. Auf die Gesamttransaktion könnte eine höhere Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage zur Anwendung kommen.

Die LEG macht sich die erweiterte Grundstücks Kürzung gem. §9 GewStG zunutze, über welche die Gewerbesteuerlast erheblich gemindert wird. Voraussetzung für die Anwendung der Vorschrift ist, dass für die Erhebungszeiträume bis 2020 ausschließlich Einkünfte aus der Nutzung und Verwaltung von Grundbesitz generiert werden. Es besteht einhergehend das Risiko, dass diese Regelung für einzelne LEG-Bestandsgesellschaften nicht anwendbar ist.

Im Rahmen der Novellierung der Grundsteuer wurden Forderungen laut, deren Umlagefähigkeit abzuschaffen bzw. einzuschränken. Unter den aktuellen politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass es zu einer entsprechenden Änderung der Umlagefähigkeit im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen kommt.

Die im Jahr 2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes, insbesondere die Erweiterung um den neuen fiktiven Tatbestand des Gesellschafterwechsels bei Kapitalgesellschaften, könnten auch bei börsennotierten Immobiliengesellschaften zu Grunderwerbsteuer bei bestehenden Strukturen führen.

Die LEG beliefert ihre Mieter zum Teil über ihre Tochtergesellschaft EnergieServicePlus GmbH mit Energie. Es besteht das Risiko, dass Vermietung und Energielieferung wirtschaftlich als getrennt angesehen werden könnten, sodass für die Energielieferung als eigenständige Hauptleistung Umsatzsteuer anfallen könnte.

In Deutschland unterliegen gem. § 2 Abs. 2 UStG die Innenumsätze zwischen den Mitgliedern einer Organschaft grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer, da die Organgesellschaft als unselbständiger Teil des Gesamtunternehmens des übergeordneten Organträgers angesehen wird. Aufgrund aktueller Rechtsunklarheit auf europäischer Ebene besteht das Risiko, dass Organgesellschaften zukünftig der Umsatzsteuer unterworfen werden könnten.

Hauptkategorie G: Personal

Die Hauptkategorie Personal behandelt Risiken, die sich im Zusammenhang mit dem Personalbestand der LEG ergeben. In dieser Kategorie hat sich die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken moderat verbessert. Das Personalmanagement steht durch nicht umkehrbare Megatrends, wie zum Beispiel den demografischen und technologischen Wandel sowie Wertewandel in den jüngeren Generationen, vor großen strategischen Aufgaben. Die LEG begegnet diesen Herausforderungen vor allem durch eine zielgerichtete Personalentwicklung und mit an den Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Mitarbeiter ausgerichteten Maßnahmen und Aktionen, die sich auf das Employer Branding der LEG und auf die Zufriedenheit der Beschäftigten auswirken. Die LEG hat in diesem Zusammenhang u. a. eine Betriebsvereinbarung zur Flexibilisierung der Arbeitszeit und zum mobilen Arbeiten abgeschlossen.

Entwicklung FTE und Personalbudget

Die Subkategorie Entwicklung FTE und Personalbudget erfasst Risiken, die aus Veränderungen der Mitarbeiterkapazitäten und der Vergütung von Mitarbeitern resultieren. Im gegenwärtigen von Inflation geprägten Umfeld besteht das unternehmerische Risiko, dass die Ergebnisse aus den Tarifverhandlungen höher ausfallen als per Wirtschaftsplanung erwartet.

Hauptkategorie H: Rechtliche Risiken

Die Hauptkategorie Rechtliche Risiken bildet alle Risiken ab, die sich aus Datenschutzaspekten, Gesetzesänderungen, Haftungs- und Versicherungsfragen, Verträgen und Rechtsstreitigkeiten ergeben. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken nahezu unverändert.

Datenschutz

Die Subkategorie Datenschutz befasst sich mit Risiken, die aus Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften zum Datenschutz resultieren. Im Zusammenhang mit datenschutzrechtlichen Verstößen können hohe Bußgelder erhoben werden, die sich am Konzernumsatz orientieren. Die LEG begegnet diesem Risiko über verschiedene Maßnahmen, um Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung des Risikos zu mindern, etwa die Umsetzung eines Gesamtkonzeptes zum Datenschutz sowie eine Auslagerung von IT-Prozessen in ein externes Rechenzentrum.

Haftungs-/Versicherungsrisiken

Die Subkategorie Haftungs- und Versicherungsrisiken erstreckt sich unter anderem auf Risiken im Zusammenhang mit gesetzlichen Insiderregeln (Marktmissbrauchsverordnung). Diese sind von allen Mitarbeitern und Organen der LEG einzuhalten. Verstöße bedeuten persönliche Haftung der Betroffenen und Reputationseinbußen der LEG. Darüber hinaus bestehen im Zweifel signifikante Bußgeldrisiken für die LEG. Hieraus kann für die LEG ein relevantes Risiko erwachsen. Informationen über die LEG werden regelmäßig auf ihre Bedeutung für die LEG analysiert und, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, mitunter auch vorsorglich als Insiderinformationen kategorisiert. Sofern Informationen tatsächlich unter die Kategorie Insiderinformationen fallen, werden diese nur einem besonderen Teilnehmerkreis kommuniziert und die Teilnehmer ausdrücklich auf die Vertraulichkeit hingewiesen. Darüber hinaus werden gesetzlich vorgeschriebene Insiderverzeichnisse geführt und die darauf verzeichneten Personen sowie Personen, bei denen eine Berührung mit Insiderinformationen – sobald diese vorliegen – wahrscheinlich ist, besonders belehrt. Weiterhin ist ein Ad-hoc-Ausschuss eingerichtet, der zum einen mittels eigens dafür angelegter Gruppen-E-Mail-Adresse und entsprechender Telefonverzeichnisse ständig erreichbar ist, um kurzfristige Entwicklungen zu diskutieren, und sich zum anderen regelmäßig trifft, um Projektthemen und andere grundsätzliche, die Ad-hoc-Pflicht der LEG betreffende Themen zu besprechen. Schließlich sind technische Maßnahmen eingeleitet, um die technische Veröffentlichung von Ad-hoc-Meldungen jederzeit zu gewährleisten. Letztlich hat sich die LEG mit einer Basisversicherung gegen etwaige wertpapierhandelsrechtliche Ansprüche abgesichert.

Weiterhin existieren im immobilienpezifischen Kontext Risiken zur Haftung bei Bergschäden an einzelnen Gebäuden. Gemäß Gutachten besteht im konkreten Fall lediglich ein Restrisiko für das Eintreten eines entsprechenden Schadens. Weiterhin bestehen in diesem Zusammenhang Ansprüche gegenüber dritten Beteiligten, welche gegebenenfalls vor der LEG haften könnten.

Hauptkategorie I: Informations- und Kommunikationstechnik

Die Hauptkategorie Informations- und Kommunikationstechnik bezieht sich auf Risiken, welche aus IT-Prozessen innerhalb der LEG entstehen. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf

Anzahl und Bewertung der Risiken unverändert. IT-Anwendungen und -systeme sind für eine reibungslose Unterstützung der LEG-Geschäftsprozesse essenziell. Lösungen im Eigenbetrieb werden daher durch entsprechende redundante Komponenten abgesichert. Sind IT-Services ausgelagert, so wird über Service-Level-Vereinbarungen mit dem Dienstleister deren Verfügbarkeit sichergestellt. Aufgrund der steigenden Bedrohungslage durch Cyberkriminelle hat die LEG neben den bereits etablierten IT-Sicherheitsmaßnahmen (z. B. Penetrationstests) umfangreiche weitere Maßnahmen (u. a. Compromise Assessment) implementiert. Durch diese wird das Risiko von Cyberangriffen oder von Zugriffen durch Unbefugte deutlich reduziert, wenngleich nicht vollständig ausgeschlossen.

Systemsicherheit/Technologie

Die Subkategorie Systemsicherheit/Technologie stellt insbesondere auf Risiken ab, die sich aus dem Ausfall von Hard- oder Software ergeben. Mittels eines Notfallrechenzentrums können die Auswirkungen einer IT-bedingten Betriebsunterbrechung minimiert werden.

Hauptkategorie J: Projektgeschäft

Die Hauptkategorie Projektgeschäft bildet Sachverhalte ab, die aus der Umsetzung von Bauprojekten oder dem Betrieb von Tochtergesellschaften erwachsen. Angesichts eines gegenwärtig wenig attraktiven Verhältnisses von Baukosten zu künftigen Mieterlösen hat die LEG das Projektgeschäft eingestellt. Bereits angelaufene Projekte werden plangemäß realisiert. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken nahezu unverändert.

Subkategorie: Kaufmännisches Projektgeschäft

Das Projektgeschäft der LEG erfolgt unter Wirtschaftlichkeitsaspekten. Veränderungen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können ein Projekt unattraktiv machen. Die Einstellung eines Projekts kann dazu führen, dass behördliche Auflagen verletzt werden. In der Folge kann es auf Basis wirtschaftlicher Abwägungen sinnvoller sein, Geldauflagen, Strafzahlungen oder Kosten zur Abwendung dieser in Betracht zu ziehen, anstatt Projekte fortzuführen.

Subkategorie: Technisches Projektgeschäft

Die LEG ist Mehrheitsgesellschafter an einem Biomasse-Heizkraftwerk. Aufgrund der technischen Komplexität sind ungeplante Stillstandzeiten möglich, die zu Risiken führen können. Zu diesen Risiken gehören Einnahmeausfälle und ungeplante Reparaturkosten. Zur Vermeidung solcher Risiken werden regelmäßig Revisionen durchgeführt.

Hauptkategorie K: Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsrisiken beziehen sich auf die potenziell negativen Auswirkungen, die das Geschäftsmodell der LEG auf Umwelt und Gesellschaft hat. Diese Sachverhalte manifestieren sich folglich in Schäden, die Dritten entstehen und sich monetär allenfalls indirekt über etwaige Haftungsverpflichtungen auf die LEG auswirken. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken nahezu unverändert.

Die Hauptkategorie Nachhaltigkeit weist in ihren Subkategorien keine Einzelrisiken auf, welche im Betrachtungszeitraum die quantitative Wesentlichkeitsgrenze überschreiten; vielmehr erfolgt die Bewertung von Nachhaltigkeitsrisiken auf qualitativer Basis und ist Bestandteil der nichtfinanziellen Berichterstattung.

Hauptkategorie L: TCFD

Um künftige klimabezogene physische und transitorische Risiken abzufedern, hat die LEG im Jahr 2021 mit der Integration von Risiken im Sinne der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) in das Risikomanagementsystem begonnen. Die Empfehlungen des internationalen TCFD-Gremiums bieten einen strukturierten Ansatz, um den Klimawandel und seine potenziellen Auswirkungen auf Finanzen, Betrieb und Strategie zu bewerten und offenzulegen. Die TCFD-Risikobewertung der Gruppe umfasst alle Risiken, die sich aus dem Klimawandel (physische Risiken) ergeben. Weiterhin werden Risiken einbezogen, die sich aus dem Wandel zu einer klimafreundlichen Wirtschaft (transitorische Risiken) ergeben. Das Risikopotenzial wird in quantitativer Größenordnung erfasst. Ebenso werden TCFD-Risiken im Rahmen der quartalsweisen Risikoberichterstattung an den Vorstand wie auch den Risiko- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet. Die Integration der entsprechenden Risikomaßnahmen wird kontinuierlich ausgebaut. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken nahezu unverändert.

Im Hinblick auf die Risiken des Klimawandels geht die LEG davon aus, dass der Klimawandel und die sich ändernden Wetterbedingungen langfristig zu physischen Risiken führen werden. Um mögliche Risiken für die Bestandsgebäude aufgrund des Klimawandels besser einschätzen zu können, hat die LEG mithilfe einer renommierten Software eine umfassende Analyse über die Gefährdungslage der einzelnen Gebäude durchgeführt. Die Erkenntnisse hieraus versetzen die LEG in die Lage, entsprechende Maßnahmen zur Verringerung der Risiken zu ergreifen. Akute Risiken wie Extremwetter sind in der Regel durch entsprechende Gebäudeversicherungen abgedeckt. Hier besteht das Risiko von steigenden Versicherungsprämien, Selbsthalten und Entschädigungshöchstgrenzen oder einem möglichen Wegfall der Versicherbarkeit einzelner Risiken. Grundsätzlich beobachtet LEG kontinuierlich die Entwicklung der physischen und transitorischen Risiken. Weiter können sich technologische Risiken aufgrund disruptiver/neuer technologischer Entwicklung ergeben, z. B. durch die Substitution von Öl- und Gasheizungen durch grüne bzw. klimaneutrale Lösungen. Ebenso können veränderte Marktpreise für Produkte und Dienstleistungen sowie geringere Materialverfügbarkeiten ein Risiko darstellen.

Chancenberichterstattung

Zusätzlich zu den im Risikoteil erläuterten Chancen werden nachfolgend weitere wesentliche Chancen der LEG aufgeführt. Diese werden mittel- bis langfristig (im Rahmen des fünfjährigen Planungshorizonts) ein wesentlicher Treiber für die weitere Ergebnisentwicklung sein.

Der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2023 umfasste 166.546 Wohneinheiten, 1.550 Gewerbeeinheiten sowie 46.621 Garagen und Stellplätze. Die LEG zählt somit zu den führenden börsennotierten Bestandshaltern von Wohnimmobilien in Deutschland. Der regionale Schwerpunkt liegt weiterhin in Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus ist die LEG in den Bundesländern Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg präsent. Das nachhaltig wertorientierte Geschäftsmodell verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Die Strategie der LEG hat zum Ziel, ihr Geschäftsmodell unter Berücksichtigung der externen

Rahmenbedingungen zukunftsfähig aufzustellen und die Interessen aller wesentlichen Stakeholder zu berücksichtigen. Die Strategie ruht auf drei Säulen: Optimierung des Kerngeschäfts, Ausbau der Wertschöpfungskette sowie Konsolidierung und Optimierung der Bewirtschaftungsplattform. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst weiterhin, während das Angebot bezahlbaren Wohnraums deutlich zurückgeht.

In der Vergangenheit stand die Ausschöpfung von Skaleneffekten durch selektives, externes Wachstum deutlich stärker im Fokus der LEG. Als Reaktion auf ein verändertes Makroumfeld reagierte die LEG bereits im Geschäftsjahr 2022 mit strategischen Anpassungen und stellte ab Oktober 2022 ihre Akquisitionstätigkeiten vollständig ein. Bei einer Verbesserung der Rahmenbedingungen besteht jedoch die Flexibilität, den Wachstumsmodus wieder aufzunehmen. Die wesentlichen Faktoren für das zurückgestellte Transaktionsgeschäft sind die folgenden:

- Stärkere Fokussierung auf Innenfinanzierung angesichts eines deutlich höheren Zinsniveaus
- Höhere Unsicherheit der weiteren Immobilienbewertung, damit auch stark eingeschränktes Transaktionsgeschäft, aufgrund der Unsicherheit zur weiteren Zinsentwicklung
- Rückgang des Aktienkurses und damit deutlicher Anstieg der Eigenkapitalkosten

Trotz zunehmender Knappheit bezahlbaren Wohnraums, verstärkt durch zurückgehende Neubauaktivitäten und starke Zuwanderung, führen die Unsicherheiten an den Finanzmärkten zu einer hohen Investitionsrückhaltung sowohl nationaler als auch internationaler Investoren. Angesichts der erheblichen zur Investition in europäische Immobilien eingeworbenen Kapitalien ist jedoch nur von einem temporären Verzicht auf Investitionen und unverändert hohem Interesse an deutschen Wohnimmobilien als Assetklasse auszugehen.

Die LEG sieht sich sehr gut positioniert und weist ein kontinuierliches Mietwachstum oberhalb des Marktdurchschnitts auf. Diese Entwicklung spiegelt die Qualität des Immobilienbestands, die hohe Bewirtschaftungskompetenz sowie die Resilienz gegenüber Konjunkturschwankungen wider. Im frei finanzierten Wohnraum sind regelmäßige Mietspiegelanpassungen, Anpassungen an Marktmieten unter anderem in Neuvermietungen und wertsteigernde Investitionen als wesentliche Wachstumstreiber zu betrachten. Im preisgebundenen Bestand werden in regelmäßigen Abständen, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und Erhöhungsrestriktionen, Anpassungen der Kostenmieten durchgeführt. In 2028 läuft für einen großen Teil der preisgebundenen Bestände die Bindung aus, sodass sich mittelfristig weitere Mieterhöhungspotenziale bieten. Eine zusätzliche Chance besteht in der Erhöhung der Vermietungsquote auf vergleichbarer Fläche.

Gerade die Herausforderungen, die sich für die deutsche Wohnimmobilienwirtschaft aus dem deutschen Klimaschutzgesetz ergeben, bieten erhebliche Chancen für die LEG. Die LEG hat im Jahr 2021 einen Klimapfad zur Erreichung der Klimaneutralität im Jahr 2045 – gemäß dem Klimaschutzgesetz – veröffentlicht und drei Treiber dazu identifiziert: (1) die energetische Sanierung, (2) den Ausbau und Einsatz grüner Energie sowie (3) Beiträge der Mieter durch verantwortungsvolles Handeln. Zur Umsetzung dieser Treiber ist die LEG unterschiedliche strategische Partnerschaften eingegangen, um einen innovativen Lösungsansatz zu entwickeln und sich dadurch auch als

externer Lösungsanbieter für nachhaltige Geschäftsmodelle zu positionieren. Darüber hinaus verfügt die LEG bereits heute sowohl über ein Netzwerk von Handwerkern und damit auch über entsprechende Kapazitäten als auch über das Know-how zur Umsetzung dieser Projekte. Dies wird ein Hauptdifferenzierungsfaktor für Immobilieneigentümer werden. Für die LEG bieten sich hierdurch nicht nur Chancen zur Verbesserung des eigenen Bestands, sondern perspektivisch auch Geschäftschancen, da nicht alle Immobilienhalter ihre Bestände in die Klimaneutralität führen können. Die positive Entwicklung des von der LEG zusammen mit dem österreichischen Bauunternehmen Rhomberg bereits Anfang 2022 gegründeten Joint Ventures RENOWATE zur seriellen Sanierung von Bestandsgebäuden bestätigt diesen Ansatz. So wurden im Bestand der LEG schon mehr als 200 Wohneinheiten angegangen. Darüber hinaus konnte RENOWATE bereits drei externe Kunden in Deutschland gewinnen und expandiert aktuell nach Österreich und in die Schweiz. Im Jahr 2023 entstand termios als gemeinsames Projekt von LEG, Oventrop und mantro, um durch einen adaptiven hydraulischen Abgleich permanent den Einsatz bestehender Heizanlagen mit KI-gesteuerten Thermostaten zu optimieren. Mit einem geringen Kapitaleinsatz pro Wohnung können hierbei bis zu 30% Energie eingespart werden. Seit dem laufenden Geschäftsjahr 2024 werden erste Modelle des Thermostats erprobt. Das Joint Venture dekarbo, welches gemeinsam mit der Klimatechnikfirma Soeffing gegründet wurde, ist spezialisiert auf die schnelle und kostengünstige Installation von Luft-Luft-Wärmepumpen und schafft einen wesentlichen Hebel zur grünen Transformation der Heizungsanlagen in den LEG-Beständen.

Daneben erwartet die LEG auch Chancen aus der Digitalisierung. Eine effiziente und professionelle Bewirtschaftung der Bestände wird ein maßvolles Niveau an Nebenkosten für die Mieter bedeuten und damit auch zunehmend ein Zufriedenheits- und Unterscheidungskriterium für bestehende Mieter und potenzielle Mietinteressenten werden. Die LEG sieht sich hier mit ihren Digitalisierungsangeboten wie dem digitalen Mietvertrag oder dem Einsatz von RPA (Robotics Process Automation)-Lösungen sowie ihrem im Jahr 2021 gegründeten digitalen Start-up Youtilly gut aufgestellt. Weitere Effizienzgewinne können durch die Implementierung von KI in geeigneten Prozessen gehoben werden.

Zusammenfassung der Chancenlage

Die aufgeführten Chancen bieten über den zugrunde liegenden Prognosezeitraum hinaus Möglichkeiten für die LEG. Insbesondere die Thematiken Digitalisierung / Robotic Process Automation und Klimaneutralität (u. a. energetische Sanierung, Ausbau und Einsatz grüner Energie) werden mittel- und langfristig als Chance angesehen. Zudem ermöglichen strategische Partnerschaften zur Entwicklung von Innovationen die Positionierung als externer Anbieter für nachhaltige Geschäftsmodelle. Sofern sich zusätzlich zu den prognostizierten Entwicklungen Chancen ergeben oder diese schneller als erwartet eintreten sollten, kann dies positive Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG haben.

Insgesamt hat sich die Chancenlage der LEG im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Prognosebericht

Die LEG konnte die Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2023 gesetzt hatte, erreichen. Nachfolgend werden die Werte, die bei den wesentlichen Steuerungsgrößen erzielt wurden, mit der Prognose aus dem Vorjahr verglichen.

Als Zielwert für den AFFO des Geschäftsjahres 2023 hatte die LEG im November 2022 zunächst eine Bandbreite von 110,0 Mio. Euro bis 125,0 Mio. Euro definiert. In einer Ad-hoc-Meldung am 8. März 2023 gab die LEG bekannt, dass die Prognose für den AFFO angehoben wurde auf eine Bandbreite von 125,0 Mio. Euro bis 140,0 Mio. Euro. Die Haupttreiber hierfür waren die Verringerung von Neubauaktivitäten sowie das Aussetzen der Dividende, die zu einer Reduktion des Zinsaufwands und damit einer Verbesserung des AFFO führte. Am 29. Juni 2023 gab die LEG darüber hinaus bekannt, dass die Prognose für den AFFO weiter auf eine Bandbreite von 165,0 Mio. Euro bis 180,0 Mio. Euro angehoben wurde. Diese Verbesserung war im Wesentlichen getrieben durch zwei etwa gleich große Einmaleffekte: eine gegenüber der Planung geringere Übergewinnbesteuerung von LEG-eigener Stromproduktion sowie eine weitere AFFO-relevante Streichung geplanter Neubauaktivitäten. Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten konkretisierte die LEG im November 2023, dass sie nunmehr einen AFFO am oberen Ende der 165,0 Mio. Euro bis 180,0 Mio. Euro Bandbreite erwartete. Der erzielte AFFO in Höhe von 181,2 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2023 lag leicht oberhalb dieses Erwartungsbereichs.

Für die bereinigte EBITDA-Marge hatte die LEG zunächst einen Zielwert von ca. 78% prognostiziert. Dieser wurde analog zur AFFO-Prognose mit der Ad-hoc-Meldung vom 29. Juni 2023 auf ca. 80% erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge erreichte im Berichtsjahr 80,6% und entsprach damit der kommunizierten Prognose.

Der LTV (Verschuldungsgrad) ist auch von externen Faktoren abhängig, die von der LEG nicht beeinflusst werden können. Hierzu zählen die Entwicklung des Zinsniveaus und des Transaktionsmarkts, die sich wiederum auf die Bewertung der Immobilien auswirken. Für das Jahresende 2023 ging die LEG unter der Annahme einer stabilen Bewertung sowie ohne Veräußerungseffekte von einem LTV von ca. 43% aus, wobei eine Überschreitung aufgrund externer Einflüsse nicht ausgeschlossen werden konnte. Aufgrund der Abwertung des Immobilienbestands zum Ende des ersten und zweiten Halbjahrs 2023 lag der LTV am Bilanzstichtag bei 48,4%. Als mittelfristiges Ziel für den LTV hatte die LEG ursprünglich einen Maximalwert von 43% festgelegt. Dieses Ziel wurde im November 2023 in maximal 45% geändert.

Für das Mietwachstum je qm auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) hatte die LEG zunächst einen Anstieg von 3,3% bis 3,7% prognostiziert. Am 29. Juni 2023 gab die LEG bekannt, dass sie nunmehr ein erhöhtes Mietwachstum von 3,8% bis 4,0% erwartete, da sie operativ von der Nachfragesituation im Mietmarkt profitiere. Das erzielte Mietwachstum je qm lag mit 4,0% (like-for-like) zum Stichtag 31. Dezember 2023 am oberen Ende dieses Erwartungsbereichs.

Hinsichtlich der durchschnittlichen Gesamtinvestitionen (bereinigt) hatte die LEG für das Geschäftsjahr 2023 mit ca. 35,00 Euro pro qm für Instandhaltungen und Modernisierungen geplant. Die tatsächlichen Investitionen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 35,01 Euro je qm und entsprachen somit dem Erwartungswert. Zur Berechnung der durchschnittlichen Investitionen je qm (bereinigt) werden Konsolidierungseffekte, Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen und ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel eliminiert.

Mit der Berichterstattung zum 30. September 2022 (Q3-2022) hatte die LEG zudem die ESG-Ziele für das Jahr 2023 kommuniziert. Diese sind Bestandteil der Vergütung von Vorstand und Führungskräften und wurden wie folgt erfüllt:

● ESG-Ziele Geschäftsjahr 2023

	Zielsetzung	Zielerreichung
Environmental	Reduktion um 4.000 Tonnen CO ₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung	200% 8.728 Tonnen CO ₂ -Einsparung
Social	Stabilisierung der Lösungsgeschwindigkeit für Anfragen von Mietern im Umgang mit offenen Forderungen	130% 11,5 Tage
Governance	Absolvierung der digitalen Compliance-Schulung durch 85% der Mitarbeiter der LEG Nord FM, TechnikServicePlus GmbH, Biomasse Heizkraftwerk KG sowie 99% aller anderen Mitarbeiter der LEG-Konzerngesellschaften	191,1% 1.794 Mitarbeiter geschult

Im Hinblick auf die ESG-Ziele wird im Übrigen auf den Vergütungsbericht 2023 verwiesen.

Ausblick 2024

Für die zukünftige Entwicklung des Geschäftsmodells der LEG sind vor allem die Nachfrage sowie das Angebot auf dem Wohnungsmarkt, die allgemeine Wirtschaftslage und daraus resultierende Auswirkungen auf die Einkommenssituation der Haushalte, politische Entwicklungen und Regulierungen, inflationäre Entwicklungen sowie das Zinsniveau von Bedeutung.

Die LEG geht davon aus, dass auf dem Wohnungsmarkt auch zukünftig ein Nachfrageüberhang bestehen wird, insbesondere in dem von der LEG bewirtschafteten bezahlbaren Segment. Für den deutschen Wohnungsmarkt insgesamt wird das von der Bundesregierung gesetzte Ziel von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr in den kommenden Jahren nicht erreicht werden. Nach Schätzungen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) wird sich die Anzahl Neubauten im Jahr 2024 auf 214.000 Wohnungen belaufen. Gleichzeitig erwartet die Bundesbank eine Nettoeinwanderung von etwa 400.000 Personen im Jahr 2024 sowie mittelfristig von 300.000 Personen jährlich.

Für das laufende Jahr 2024 prognostiziert die Bundesbank, dass die Wirtschaft in Deutschland allmählich wieder expandiert. Die Impulse hierfür sollten insbesondere vom privaten Konsum kommen, denn dank eines stabilen Arbeitsmarkts, gestiegener Löhne und rückläufiger Inflation sollten sich die realen Einkommen erhöhen. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass die Tariflöhne um 5,0% bzw. die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer um 5,3% steigen.

Fördernd sollten zudem verschiedene staatliche Maßnahmen wirken wie Steuererleichterungen durch das Inflationsausgleichsgesetz oder die bereits seit Januar 2023 geltende Wohngeldreform.

Die Europäische Zentralbank hat in der ersten Zinssitzung des Jahres 2024 den Leitzins unverändert gelassen. Auf Basis des höheren Zinsniveaus in Folge der Zinserhöhungen in der Vergangenheit und den abgeschlossenen Refinanzierungen geht die LEG jedoch davon aus, dass die Durchschnittsverzinsung zum 31. Dezember 2024 gegenüber dem Vorjahreswert ansteigen wird. Die Verbindlichkeiten des Geschäftsjahres 2024 wurden bereits durch Refinanzierungsvereinbarungen gedeckt. Darüber hinaus hat die LEG damit begonnen, erste Teile der im Geschäftsjahr 2025 fälligen besicherten Verbindlichkeiten zu adressieren.

Die Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden wird durch gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen beeinflusst. Seit dem 1. Januar 2024 regelt das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbindlich den Umstieg auf erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungsanlagen. Zeitgleich wurde im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ein neues Förderprogramm aufgelegt. Relevant dabei sind für die LEG beim Heizungstausch die Grundförderung in Höhe von 30% sowie ggf. eine weitere Förderung von zusätzlich 5% (Effizienz-Bonus). Für weitere Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind eine Grundförderung von 15% erhältlich sowie ggf. weitere 5% bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans. Bei systemischen energetischen Sanierungen, wie sie durch das Joint Venture RENOWATE (Anteil der LEG: 50%) vorgenommen werden, kann ein Fördersatz von bis zu 45% erzielt werden. Dieser setzt sich zusammen aus einem Prozentwert in Abhängigkeit von der erreichten Effizienzgebäude-Stufe (z. B. EH 55, EH 40) sowie seriellen Sanierungs-, Worst-Performing-Building- und Effizienzhaus-EE-Boni. Bei allen Förderprogrammen sind die förderfähigen Ausgaben gedeckt.

Nach wie vor bestehen für das Geschäftsmodell der LEG fundamentale Rahmenbedingungen wie der hohe Nachfrageüberhang im Segment des bezahlbaren Wohnens und der daraus folgende kontinuierliche Anstieg der Mieten, die aus Sicht der LEG positiv für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens sind. Auf veränderte negative Rahmenbedingungen, insbesondere Kosteninflation und Zinserhöhung sowie eine weitere Verschärfung der Mietregulierung, hat die LEG bereits im Geschäftsjahr 2022 mit einer Umsteuerung des Geschäfts reagiert.

Auf dieser Basis und vorbehaltlich der weiteren Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus sowie der Mietregulierung hat die LEG bereits im November 2023 die folgende Prognose für das Geschäftsjahr 2024 abgegeben, die sie im Rahmen der Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023 bestätigt.

Für die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird folgende Entwicklung prognostiziert:

AFFO

Die LEG erwartet für das Geschäftsjahr 2024 einen AFFO in der Bandbreite von 180 Mio. Euro bis 200 Mio. Euro.

Bereinigte EBITDA-Marge

Für das Geschäftsjahr 2024 erwartet die LEG, eine bereinigte EBITDA-Marge von ca. 77% zu erreichen.

LTV

Der LTV wird wesentlich bestimmt durch die Bewertung des Immobilienportfolios, die wiederum von der Entwicklung des Zinsniveaus und des Transaktionsmarkts abhängig ist. Diese externen Faktoren können von der LEG weder beeinflusst noch vorausgesagt werden. Sofern sowohl Immobilienbewertung und -bestand als auch die Finanzierungsstruktur im Jahr 2024 stabil bleiben sollten, ist auch von einem stabilen LTV auszugehen.

Als mittelfristiges Ziel für den LTV hat die LEG einen Wert von maximal 45% festgelegt.

Die Herleitung der Kennzahlen AFFO, bereinigtes EBITDA sowie LTV wird in der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dargestellt.

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche

Für das Geschäftsjahr 2024 geht die LEG von einem Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) von 3,2% bis 3,4% aus.

Gesamtinvestitionen (bereinigt)

Die LEG nimmt Investitionen zur Qualitätssicherung, Wertsteigerung und Erhöhung der Energieeffizienz ihres Portfolios vor. Im Geschäftsjahr 2024 sollen durchschnittlich ca. 32,00 Euro pro qm in Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden.

ESG-Ziele

Mit der Berichterstattung zum 30. September 2023 (Q3-2023) hat die LEG zudem die ESG-Ziele festgelegt, die Bestandteil der Vergütung von Vorstand und Führungskräften sind. Für das Geschäftsjahr 2024 wurden folgende ESG-Ziele definiert:

- Environmental: Reduktion um 4.000 t CO₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung
- Social: Einsatz von 100 LEG Mitarbeiter-Stunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung interkultureller Projekte bis zum 31. Dezember 2024
- Governance: 85% der TSP sowie 99% aller anderen Mitarbeiter der LEG-Konzerngesellschaften haben die Schulung „IT Sicherheit“ zum 31. Dezember 2024 absolviert

Vergütungsbericht

Der vorliegende Vergütungsbericht erläutert Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Der jährlich zu erstellende Bericht richtet sich nach den aktienrechtlichen Vorschriften gemäß § 162 AktG in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) sowie nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der Fassung vom 28. April 2022.

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien SE am 17. Mai 2023 hat den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 mit 85,66 % der gültig abgegebenen Stimmen gebilligt. Vorstand und Aufsichtsrat hatten Anmerkungen der Investoren zum Vergütungsbericht 2021 Rechnung getragen und in den Vergütungsbericht 2022 aufgenommen. Das betraf zum Beispiel die detaillierten Ausführungen zur Zielerreichung bei der variablen Vergütung sowie zur Beschreibung der für das Geschäftsjahr 2023 festgelegten Ziele der variablen Vergütung.

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG sehen sich dem Prinzip der Transparenz verpflichtet. Dementsprechend sind im Vergütungsbericht 2023 zusätzliche grundlegende Ausführungen zu den finanziellen Kennzahlen und deren Bandbreiten im Short Term Incentive (STI), nähere Erläuterungen zur Zielerreichung sowie Ausführungen zu den Vergütungshöhen der Vorstandsmitglieder im Branchenvergleich enthalten.

Das Vergütungssystem des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 entspricht grundsätzlich dem von der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022 dazu gefassten Beschluss. In diesem Rahmen von dem Aufsichtsrat der Hauptversammlung vorgeschlagenen Anpassungen ergeben sich aus der Tatsache, dass Vorstand und Aufsichtsrat im November 2022 für das Geschäftsjahr 2023 beschlossen haben, die Geschäftsstrategie noch deutlicher auf Kapitaleffizienz und Zukunftsfestigkeit zu fokussieren. Dementsprechend hat der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 das Vergütungssystem mit Blick auf die finanziellen Leistungskriterien des STI fortgeschrieben und diese stärker auf den Cashflow ausgerichtet:

- Leistungskriterium AFFO je Aktie anstelle FFO I je Aktie: Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung ist der AFFO (Capex-bereinigter FFO I) als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung der LEG definiert worden. Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.
- Leistungskriterium bereinigte EBITDA-Marge anstelle des Ergebnisses aus Vermietung & Verpachtung: Die Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung und die damit verbundene Cash-optimierte Steuerung erfordert eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden bei der Ermittlung des AFFO der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die bisher in der Position „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt) ausgewiesen, sondern als Anpassung des bereinigten EBITDA erfasst.

Das mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 hinsichtlich der kurzfristigen variablen Vergütungsanteile fortgeschriebene Vergütungssystem wurde der Hauptversammlung der LEG Immobilien SE am 17. Mai 2023 zur Billigung vorgelegt. Die Hauptversammlung hat das Vergütungssystem mit 76,44 % der gültig abgegebenen Stimmen gebilligt. Dieses Vergütungssystem gilt mit Abschluss der angepassten Vorstandsstellungsverträge rückwirkend ab dem 1. Januar 2023 für alle zum Zeitpunkt der Hauptversammlung der LEG Immobilien SE am 17. Mai 2023 bestellten Vorstandsmitglieder.

Im Zusammenhang mit der Anpassung der Steuerung der LEG Immobilien SE aufgrund der aktuellen Marktbedingungen erachtete der Aufsichtsrat es als sachgerecht, die finanziellen Leistungskriterien, die 80 % des STI darstellen, ab dem Geschäftsjahr 2023 umzustellen und als neue finanzielle Leistungskriterien zu 40 % den AFFO je Aktie und zu 40 % die bereinigte EBITDA-Marge heranzuziehen.

Die Investoren begrüßen den Ansatz, die Geschäftsstrategie auf den Cashflow auszurichten. Angesichts der Tatsache, dass im Kapitalmarkt der bisher auch bei der LEG verwandte FFO I und dessen Logik als Steuerungskennzahl weit verbreitet und etabliert ist, hat der Vorstand der LEG einen intensiven Dialog mit Investoren über die mit der neuen Geschäftsstrategie einhergehenden Veränderungen geführt. Im Ergebnis ist der AFFO als relevante und zielgerichtete, deutlich Cashflow-nähere Steuerungsgröße im Kapitalmarkt akzeptiert, zumal bei internationalen Investoren diese Kennzahl ohnehin bereits verankert ist. Diskussionspunkte ergaben sich insofern in erster Linie hinsichtlich der adäquaten Umsetzung dieser Neuausrichtung im Vergütungssystem bei dem finanziellen Leistungskriterium AFFO je Aktie im STI.

Aus Sicht der Investoren waren Teile des AFFO im Geschäftsjahr 2023 direkt durch den Vorstand beeinflussbar. Als beeinflussbare Elemente des AFFO wurden im Wesentlichen ersparte Zinsen aufgrund der Aussetzung der Dividende, die Einstellung des Neubauprogramms, die Reduzierung des Investments je qm und der Übergewinn des Biomasseheizkraftwerks angeführt. Die Kritik der Investoren beruht unter anderem auf der Ad-hoc-Meldung vom 29. Juni 2023, in der veröffentlicht wurde, dass die im November 2022 veröffentlichte AFFO-Range für 2023 von 125 bis 140 Mio. Euro auf 165 bis 180 Mio. Euro angepasst wurde. Grundlage der für das Geschäftsjahr 2023 festgelegten Ziele der variablen Vorstandsvergütung war jedoch die ursprüngliche AFFO-Range von 125 bis 140 Mio. Euro.

Um dem Investorenfeedback Rechnung zu tragen, haben sämtliche im Geschäftsjahr 2023 amtierende Vorstandsmitglieder erklärt, auf den Anteil des STI-Betrages 2023 zu verzichten, der im Hinblick auf das finanzielle Leistungskriterium AFFO je Aktie auf die Zinseinsparungen durch den Dividendenverzicht im Geschäftsjahr 2023, die Einstellung der Neubauaktivitäten und das Unterschreiten der prognostizierten Investitionen von 35 Euro/qm zurückzuführen ist. Nicht verzichtet haben die Vorstandsmitglieder dagegen auf den Anteil des STI-Betrages 2023, der im finanziellen Leistungskriterium AFFO je Aktie auf den Übergewinn des Biomasseheizkraftwerks zurückzuführen ist. Der Forward-Verkauf des Stromes im Oktober 2022 ist nach

einheitlicher Beurteilung von Vorstand und Aufsichtsrat als eine aktive und auf einer richtigen Markteinschätzung beruhende Managemententscheidung zu bewerten.

Angesichts der Bedeutung des Vergütungssystems für die Unternehmenssteuerung hat der Aufsichtsrat ferner im November 2023 einen Vergütungsausschuss eingerichtet, der sich mit der Vorstandsvergütung und dem Vorstandsvergütungssystem insgesamt beschäftigt. Der Vergütungsausschuss hat unmittelbar seine Tätigkeit aufgenommen. Den Vorsitz des Vergütungsausschusses führt stets ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrates.

● Übersicht Vergütungssystem 2023

FIXER VERGÜTUNGSBESTANDTEIL	GRUNDVERGÜTUNG	• Fixe vertraglich vereinbarte Vergütung, die in zwölf gleichen Raten ausgezahlt wird	
	NEBENLEISTUNGEN	• Im Wesentlichen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung, für dienstlich veranlasste Fahrten Dienste eines Fahrers nutzbar, verschiedene Versicherungselemente	
	VERSORGUNGSZUSAGE	• Erhalt eines fixen, in dem jeweiligen Dienstvertrag festgeschriebenen Betrags in eine rückgedeckte Unterstützungskasse	
VARIABLE VERGÜTUNGSBESTANDTEIL	KURZFRISTIGER VARIABLER VERGÜTUNGSANTEIL (STI)	Plantyp	• Tantieme
		Begrenzung/Cap	• 200% des Zielbetrags
		Leistungskriterien	• 40%: bereinigte EBITDA-Marge • 40%: AFFO I je Aktie • 20%: ESG-Ziele • Kriterienbasierter Anpassungsfaktor (0,8-1,2) zur Beurteilung der individuellen und kollektiven Leistung des Vorstands sowie von außerordentlichen Entwicklungen
		Auszahlung	• Nach Abschluss des jeweiligen Geschäftsjahres
	LANGFRISTIGER VARIABLER VERGÜTUNGSANTEIL (LTI)	Plantyp	• Performance Share Plan
		Begrenzung/Cap	• 250% des Zielbetrags
		Leistungskriterien	• 80%: Relevanter Total Shareholder Return im Vergleich zu relevantem Index (EPRA NAREIT Germany) • 20%: ESG-Ziele
		Laufzeit einer Performance-Periode	• Vier Jahre
		Auszahlung	• Nach der vierjährigen Performance-Periode • Kaufverpflichtung von LEG-Aktien i. H. v. 25% der Auszahlung
		MALUS/CLAWBACK	• Teilweise oder vollständige Reduzierung bzw. Rückforderung der variablen Vergütung möglich
AKTIENHALTEVERPFLICHTUNG	• Verpflichtung zum Erwerb von LEG-Aktien in Höhe eines Bruttogrundgehalts innerhalb von vier Jahren • Verpflichtung zum Halten der erworbenen Aktien für die Dauer der Vorstandstätigkeit		
MAXIMALVERGÜTUNG	• Vorstandsvorsitzender: 4.800.000 € • Ordentliche Vorstandsmitglieder: 3.100.000 €		

Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2023

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2023 folgende Vorstandsmitglieder an:

- Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender (CEO)
- Dr. Kathrin Köhling, Finanzvorstand (CFO) – seit 1. April 2023
- Dr. Volker Wiegel, operativer Vorstand (COO)
- Susanne Schröter-Crossan, Finanzvorstand (CFO) – bis 31. März 2023

Nebentätigkeiten des Vorstands

Die Übernahme von Nebentätigkeiten von Vorstandsmitgliedern, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des LEG-Konzerns, bedarf der vorherigen Zustimmung des Präsidiums. Auf Wunsch der LEG Immobilien SE übernehmen Vorstandsmitglieder auch Aufgaben oder Organstellungen in verbundenen Unternehmen der LEG Immobilien SE. Gleiches gilt für die Übernahme von Funktionen in Verbänden und ähnlichen Zusammenschlüssen, soweit hieran ein Interesse der LEG Immobilien SE besteht. Die Übernahme solcher Aufgaben begründet kein weiteres Dienstverhältnis der Vorstandsmitglieder. Die Anzahl der Mandate bei Gesellschaften und vergleichbaren Körperschaften, an denen die LEG Immobilien SE direkt oder indirekt zu weniger als 51% des jeweiligen Kapitals oder, wenn höher, der Stimmrechte, beteiligt ist, ist auf vier beschränkt. Von dieser Beschränkung nicht umfasst sind Mandate bei wohnungswirtschaftlichen Verbänden, bei der LEG NRW Mieter-Stiftung und bei der Stiftung „Dein Zuhause hilft“. Für den Fall, dass Vergütungsansprüche des Vorstandsmitglieds gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen, wird die entsprechende Vergütung nicht an das Vorstandsmitglied abgeführt, sondern direkt an die LEG NRW GmbH, eine Konzerntochter der LEG Immobilien SE; damit wird die Vergütung im Ergebnis entsprechend der Empfehlung G.15 DCGK auf die Vergütung angerechnet, die die Vorstandsmitglieder von der LEG Immobilien SE erhalten.

Soweit Vorstandsmitglieder für die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des LEG-Konzerns eine gesonderte Vergütung erhalten, entscheidet der Aufsichtsrat im Einzelfall entsprechend der Empfehlung G.16 DCGK, ob das Vorstandsmitglied diese Vergütung vereinbaren darf oder ob diese Vergütung auf seine gegenüber der LEG Immobilien SE bestehenden Vergütungsansprüche angerechnet wird. Das einzige konzernexterne Aufsichtsratsmandat nimmt derzeit Dr. Kathrin Köhling im Aufsichtsrat der Deutscheeteiligungs AG wahr. Der Aufsichtsrat hat entschieden, dass die Vergütung, die Dr. Kathrin Köhling für diese Tätigkeit erhält, nicht auf ihre Vergütung als Vorstandsmitglied der LEG Immobilien SE angerechnet wird. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats ist es im Interesse der LEG Immobilien SE, dass ihre Vorstandsmitglieder im Rahmen einzelner konzernexterner Aufsichtsratsmandate Impulse erhalten, die sie auch im Rahmen ihrer Vorstandstätigkeit einbringen können.

Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2023 („Fortgeschriebenes Vergütungssystem“)

AFFO als Cash-orientierte Steuerungsgröße

Das fortgeschriebene Vergütungssystem unterstützt die drei grundlegenden Kernaktivitäten der LEG Immobilien SE:

- Optimierung des Kerngeschäfts,
- Ausbau der Wertschöpfungskette sowie
- Portfolio-Stärkung.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder soll diese grundlegenden Elemente des LEG-Geschäftsmodells weiter stärken.

Daher finden sich im Vergütungssystem die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung wieder. Neben internen Kennzahlen wird dabei insbesondere beim langfristigen variablen Vergütungsanteil der Fokus auf externe, kapitalmarktorientierte Kennzahlen gelegt und sich ferner an kurz- und langfristigen Zielen der LEG Immobilien SE orientiert.

Dabei haben die strategischen Entscheidungen der LEG Immobilien SE nicht nur Auswirkungen auf die betriebswirtschaftlichen Interessen des Unternehmens, sondern auch auf die Interessen diverser Stakeholder. Die LEG Immobilien SE ist sich dieser Verantwortung bewusst und hat darum u. a. eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die integraler Teil der Unternehmensstrategie ist und elementare Handlungsfelder in Bezug auf Umwelt, Soziales und Governance betrifft. Dadurch will die LEG Immobilien SE Nachhaltigkeit effizient sowie zuverlässig steuern und gestalten. Die LEG Immobilien SE versteht nachhaltiges Handeln und Wirtschaften als unternehmerische Verpflichtung und erfüllt diese Verpflichtung gegenüber ihren Stakeholdern. Nachhaltigkeitsaspekte werden daher bei der Vergütung des Vorstands sowohl im STI (kurzfristiger variabler Vergütungsanteil) als auch im LTI (langfristiger variabler Vergütungsanteil) mit jeweils 20% berücksichtigt.

Das erfolgreiche Geschäftsjahr 2023 hat gezeigt, dass das LEG-Geschäftsmodell in Verbindung mit der Cash-orientierten Steuerung der richtige Weg ist, die LEG im aktuell herausfordernden Umfeld zu lenken. Der AFFO je Aktie ist im aktuellen Zinsumfeld aus LEG-Sicht das geeignete finanzielle Leistungskriterium und die damit einhergehende Cash-Steuerung ist der richtige Steuerungsmechanismus, um die LEG als Immobilienunternehmen erfolgreich in dem aktuellen geopolitisch und wirtschaftlich unsicheren Umfeld erfolgreich zu steuern.

Zusammenfassung

Zusammenfassend sind neben den aufgegriffenen Investorenanregungen folgende Punkte in die Ausgestaltung des fortgeschriebenen Vergütungssystems eingeflossen:

- Unterstützung der Unternehmensstrategie,
- Fokus auf die langfristige und nachhaltige finanzielle Entwicklung der LEG Immobilien SE,
- ökologisch orientierte Verbesserung im Sinne der Klimaschutzziele, Optimierung der Kunden- und Mitarbeiterorientierung sowie fortwährende Anpassung der Governance an höchste Standards (ESG),
- leistungsabhängige Vergütung des Vorstands bei gleichzeitiger Sicherstellung einer ambitionierten Zielsetzung (Pay-for-Performance),
- Harmonisierung der Interessen von Vorstand und Aktionären,
- Berücksichtigung der Interessen der weiteren Stakeholder der LEG Immobilien SE und eine dementsprechende Ausrichtung der Vorstandsvergütung,
- Berücksichtigung der Marktpraxis.

Konkretisierung des fortgeschriebenen Vergütungssystems

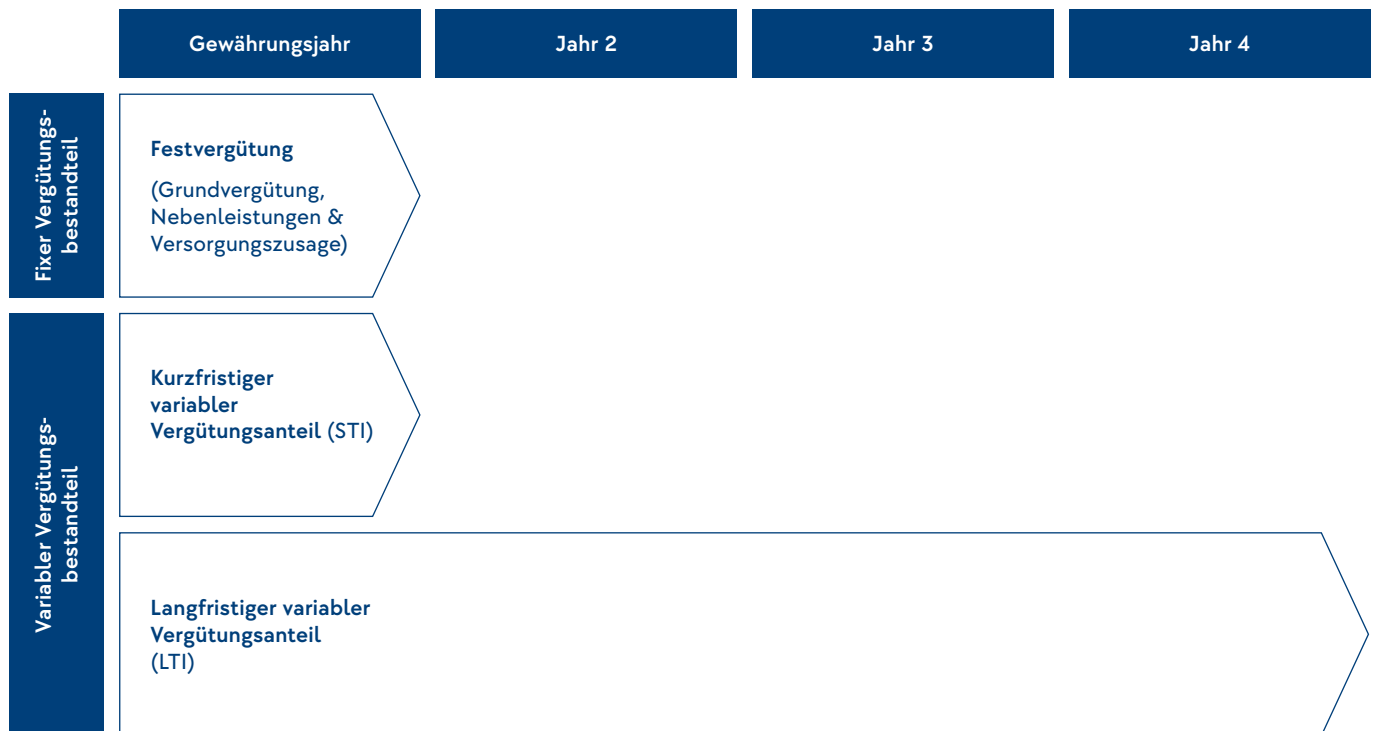
Das fortgeschriebene Vergütungssystem besteht aus fixen und variablen Bestandteilen, deren Summe die Gesamtvergütung eines Vorstandsmitglieds bildet. Im Hinblick auf diese Gesamtvergütung hat der Aufsichtsrat für jedes Vorstandsmitglied einen vertraglich vereinbarten individuellen Maximalbetrag festgelegt (Maximalvergütung) im Sinne von § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG.

Der fixe Vergütungsbestandteil setzt sich aus der Grundvergütung, Nebenleistungen sowie Aufwendungen für die betriebliche Altersvorsorge zusammen.

Der variable Vergütungsbestandteil enthält einen kurzfristigen variablen Vergütungsanteil (Short-Term Incentive = STI) sowie einen langfristigen variablen Vergütungsanteil (Long-Term Incentive = LTI).

Die einzelnen regulären Bestandteile des Vergütungssystems stellen sich im zeitlichen Ablauf wie folgt dar:

● **Vergütungssystem im zeitlichen Ablauf**



Die jeweiligen für das Geschäftsjahr 2023 vertraglich geregelten Jahreszielwerte der einzelnen Vergütungsbestandteile bei 100 %-iger Zielerreichung zeigt nachstehende Übersicht:

● Vergütungsbestandteile

in T€	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling ¹ CFO		Dr. Volker Wiegel COO	Susanne Schröter-Crossan ² ehemals CFO	
		Jahr	Zeitanteilig		Jahr	Zeitanteilig
Grundvergütung	950	375	281	550	550	275
Einjährige variable Vergütung (STI)	600	250	188	375	375	188
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.000	425	319	650	650	325
Zielvergütung	2.550	1.050	788	1.575	1.575	788

¹ Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. April 2023.

² Ende des Vorstandsanstellungsvertrags zum 30. Juni 2023.

Susanne Schröter-Crossan ist zum 31. März 2023 aus dem Vorstand ausgeschieden und hat einen Anspruch auf ihre Vergütung zeitan- teilig bis zum Auslaufen ihres Vorstandsanstellungsvertrags zum 30. Juni 2023. Dr. Kathrin Köhling hat für das Geschäftsjahr 2023 mit Beginn ihres Vorstandsanstellungsvertrages zum 1. April 2023 einen Vergütungsanspruch, der für den STI 2023 und den LTI 2023 zeitan- teilig berechnet wird.

Angemessenheit des fortgeschriebenen Vergütungssystems und der Vergütungshöhe

Die Zielvergütung umfasst die Grundvergütung, den kurzfristigen variablen Vergütungsanteil (STI) und den langfristigen variablen Ver- gütungsanteil (LTI) bezogen auf jeweils 100 % Zielerreichung. Die Zielvergütung wurde mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2022 an- gepasst. Der Aufsichtsrat hat sich bei der Festlegung der Vergütung im Geschäftsjahr 2022 von einem unabhängigen Vergütungsberater (hkp///group) beraten lassen. Bei der Anpassung im Rahmen der Überarbeitung des Vergütungssystems 2022 hat der unabhängige Vergütungsberater (hkp///group) neben dem Wettbewerbsvergleich auch die Lage der LEG Immobilien SE und deren Ertragsentwicklung in den vergangenen Jahren sowie die Aufgaben und Leistungen der Vorstandsmitglieder berücksichtigt.

Die Angemessenheit der Vergütung hat der Aufsichtsrat im Ge- schäftsjahr 2023 erneut durch den externen Berater MB Board Advisory verproben lassen. Gemäß der Empfehlung G.3 DCGK hat der Aufsichtsrat zur Beurteilung der Üblichkeit der Zielvergütung der Vorstandsmitglieder geeignete Vergleichsgruppen anderer Unter- nehmen herangezogen.

Da die LEG Immobilien SE im MDAX gelistet ist, bestand die erste Vergleichsgruppe aus den Unternehmen dieses Indexes. Der MDAX bildet insbesondere hinsichtlich der Marktkapitalisierung eine geeig- nete Vergleichsgruppe.

Ergänzend wurde die LEG Immobilien SE mit ausgewählten Immobilien- gesellschaften verglichen, um den Branchenvergleich zu berück- sichtigen. Im Rahmen der Marktvergleiche wurden neben der Grund- vergütung die kurz- und langfristigen variablen Vergütungsanteile betrachtet.

Die Positionierung in den Vergleichsgruppen erfolgt auf Basis der gleichgewichteten Größenkennzahlen Umsatz, Anzahl der Mitarbeiter und Marktkapitalisierung. Die Zielvergütung des CEO sowie der ordentlichen Vorstandsmitglieder liegt auch nach der Anpassung der Vergütungshöhen zum 1. Januar 2024 in beiden Vergleichsmärkten innerhalb der marktüblichen Bandbreite.

Die Gesamtdirektvergütungen des CEO und COO der LEG Immo- bilien SE liegen innerhalb des marktüblichen Rahmens, die des CFO darunter. Der langfristige variable Vergütungsanteil liegt bei COO und CFO innerhalb des Marktrahmens, wobei die des COO oberhalb des Medians und die des CFO nahe dem unteren Quartil positioniert ist. Der höhere Anteil des langfristigen im Vergleich zum kurzfristigen variablen Vergütungsanteil entspricht den aktienrechtlichen Vorga- ben einer überwiegend langfristigen Bemessungsgrundlage variabler Vergütungskomponenten sowie der entsprechenden Empfehlung des DCGK. Die Vergütungsstruktur der Vorstandsmitglieder der LEG Immobilien SE ist im MDAX marktüblich.

Fixe Vergütungsbestandteile des fortgeschriebenen Vergütungssystems: Grundvergütung

Den Vorstandsmitgliedern wird die Grundvergütung monatlich in zwölf gleichen Raten ausgezahlt (pro rata temporis).

Nebenleistungen

Zusätzlich zur Grundvergütung erhalten die Vorstandsmitglieder ver- traglich festgelegte Nebenleistungen:

- Die Vorstandsmitglieder erhalten Regelbeiträge in Höhe von bis zu 50 % zur privaten Kranken- und Pflegeversicherung, jedoch maximal den Betrag, der sich ergäbe, wenn das Vorstandsmitglied gesetzlich krankenversichert wäre.
- Soweit die Vorstandsmitglieder freiwillig in der gesetzlichen Ren- tenversicherung versichert oder Mitglied eines an die Stelle der gesetzlichen Rentenversicherung tretenden berufsständischen Versorgungswerks sind, erhalten die Vorstandsmitglieder 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Diese Rege- lung gilt auch für arbeitnehmerfinanzierte Versorgungszusagen, bei denen die LEG Immobilien SE Vertragspartner ist. Solche Versorgungszusagen sind begrenzt auf eine jährliche Zahlung von 20 Tsd. Euro für Lars von Lackum und 15 Tsd. Euro für die übrigen Vorstandsmitglieder.

- Des Weiteren stellt die LEG Immobilien SE den Vorstandsmitgliedern jeweils einen angemessenen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung zur Verfügung. Sämtliche Kosten des Unterhalts und des Gebrauchs des Dienstwagens werden von der LEG Immobilien SE getragen. Zudem können die Vorstandsmitglieder für dienstlich veranlasste Fahrten die Dienste eines Fahrers nutzen. Die den Vorstandsmitgliedern durch die Stellung eines Dienstwagens gewährten Leistungen sind für den geldwerten Vorteil, der durch die private Nutzung veranlasst wird, auf einen Gegenwert von 80 Tsd. Euro für jedes Vorstandsmitglied begrenzt. Die Einkommensteuer auf diese Leistungen ist vom jeweiligen Vorstandsmitglied zu tragen. Zudem werden den Vorstandsmitgliedern entstandene Auslagen und Reisekosten erstattet.
- Daneben hat die LEG Immobilien SE für die Vorstandsmitglieder eine Unfallversicherung abgeschlossen, die auch Unfälle im Privatbereich abdeckt. Die Leistungen an den Versicherten bzw. seine Erben betragen maximal 500 Tsd. Euro für den Todesfall bzw. 1.000 Tsd. Euro bei Invalidität.
- Für die Vorstandsmitglieder wurden Vermögenshaftpflichtversicherungen (D&O-Versicherungen) abgeschlossen. Die D&O-Versicherungen enthalten jeweils einen gesetzlichen Selbstbehalt von 10% des Schadens, begrenzt je Kalenderjahr auf das 1,5-Fache der festen jährlichen Vergütung.

Leistungen und Zusagen an Vorstandsmitglieder, deren Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 geendet hat

Susanne Schröter-Crossan ist aus persönlichen Gründen im besten gegenseitigen Einvernehmen zum 31. März 2023 aus dem Vorstand der LEG Immobilien SE ausgeschieden. Die Gesellschaft und Susanne Schröter-Crossan haben vereinbart, dass ihr Vorstandsstellungsvertrag bis zu dessen regulärem Ende zum 30. Juni 2023 weiterläuft. Auf dieser Basis berechnen sich unter anderem die Ansprüche aus dem STI 2023 und den laufenden LTIs 2020, 2021, 2022 und zeitanteilig der LTI 2023. Die Aktienerwerbsverpflichtung aus dem LTI 2022 und dem LTI 2023 findet keine Anwendung.

Konkret wurde unter anderem vereinbart, dass Susanne Schröter-Crossan bis zum Beendigungszeitpunkt ihre Grundvergütung in Höhe von 45.833,33 Euro brutto pro Monat, zahlbar jeweils zum Monatsende nach Maßgabe der Regelungen des Anstellungsvertrags 2022 erhielt. Für das Geschäftsjahr 2023 wurde der STI nach Maßgabe des STI-Plans 2022 nur für den Zeitraum bis zum Beendigungszeitpunkt gewährt und entsprechend auf den zeitanteiligen Zielbetrag in Höhe

von 187,5 Tsd. Euro gekürzt. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde der LTI zu den bisher maßgeblichen Bedingungen des Vorstandsstellungsvertrags 2020 gewährt. Die im Geschäftsjahr 2023 zur Auszahlung anstehende Tranche des Performance-Zeitraums 3 wird unverändert nach Maßgabe des Vorstandsstellungsvertrags 2020 abgerechnet und ausgezahlt. Der LTI für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach Maßgabe des Vorstandsstellungsvertrags 2020 unter Berücksichtigung des unterjährigen Eintritts von Schröter-Crossan zum 1. Juli 2020 gewährt und entsprechend auf den zeitanteiligen Zielbetrag für die Tranche für den Performance-Zeitraum 3 auf 74.166,66 Euro gekürzt. Für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 wird der jeweilige LTI zu den bisher maßgeblichen Bedingungen gemäß der Vorstandsstellungsverträge 2021 und 2022 nach Maßgabe des jeweiligen Long Term Incentive-Plans gewährt. Die maßgeblichen Zielfestlegungen finden weiterhin Anwendung. Eine vorzeitige Auszahlung findet nicht statt. Für das Geschäftsjahr 2023 wird der LTI zu den bisher maßgeblichen Bedingungen des Vorstandsstellungsvertrags 2022 nach Maßgabe des LTI-Plans 2022 gewährt. Der LTI für das Geschäftsjahr 2023 wird nach Maßgabe des LTI-Plans 2022 nur für den Zeitraum bis zum Beendigungszeitpunkt gewährt und entsprechend der Zielbetrag des LTI auf 325.000,00 Euro gekürzt. Die Aktienerwerbsverpflichtung gemäß LTI-Plan 2022 findet keine Anwendung.

Susanne Schröter-Crossan hatte aus dem Anstellungsvertrag 2022 Ansprüche auf Nebenleistungen (Betriebliche Altersvorsorge, Zuschuss Renten- und Krankenversicherung, Unfallversicherung, Dienstwagen etc.). Die Nebenleistungen wurden bis zum Beendigungszeitpunkt nach Maßgabe der vertraglichen Regelung für das Geschäftsjahr 2023 zeitanteilig gewährt.

Versorgungszusage

Zugunsten der Vorstandsmitglieder gewährt die LEG Immobilien SE pro Kalenderjahr als arbeitgeberfinanzierte betriebliche Altersvorsorge einen fixen, in dem jeweiligen Vorstandsstellungsvertrag festgeschriebenen Betrag. Dieser Betrag wird in eine rückgedeckte Unterstützungskasse eingezahlt. Bei einem unterjährigen Ein- oder Austritt wird dieser Betrag pro rata temporis gekürzt. Zusätzlich kann der als Teil der Nebenleistungen vorgesehene Zuschuss zu Altersvorsorgeleistungen des Vorstandsmitglieds anstelle eines solchen Zuschusses ebenfalls in die Unterstützungskasse eingezahlt werden.

Die betriebliche Altersvorsorge der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2023 ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

● Gewährte betriebliche Altersversorgung

in €	Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse mit einem jährlich zu zahlenden fixen Betrag			Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse, Versorgungswerk bzw. Deutsche Rentenversicherung		
	Betrag pro Jahr	Kapitalabfindung Betrag	Kapitalabfindung im Jahr	Betrag pro Jahr	Kapitalabfindung Betrag	Kapitalabfindung im Jahr
Lars von Lackum	100.000	2.325.000	2042	8.147	187.851	2042
Dr. Kathrin Köhling	35.000	928.731	2050	6.110 ¹	³	³
Dr. Volker Wiegel	50.000	1.141.667	2043	8.147 ²	³	³

¹ Die betriebliche Altersversorgung erfolgt für Dr. Kathrin Köhling über die Deutsche Rentenversicherung.

² Die betriebliche Altersversorgung erfolgt für Dr. Volker Wiegel über das Versorgungswerk der Rechtsanwälte.

³ Eine monatliche Auszahlung erfolgt mit Rentenbeginn. Eine Kapitalabfindung ist nicht vorgesehen.

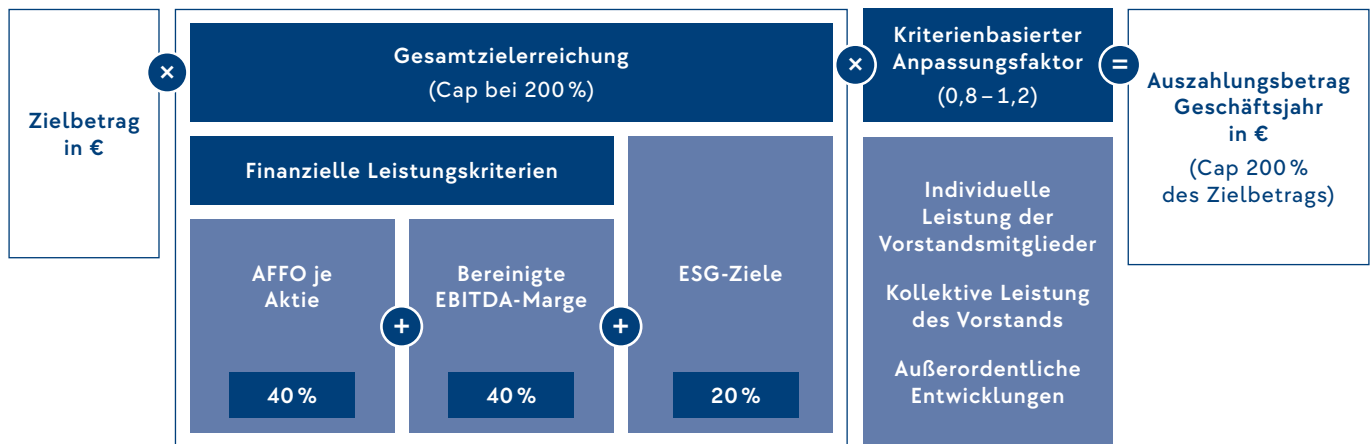
Susanne Schröter-Crossan hat im Geschäftsjahr 2023 gemäß der Regelung in ihrem Vorstandsstellungsvertrag Beiträge für betriebliche Altersvorsorge über eine Unterstützungskasse in Höhe von 166.246,52 Euro erhalten.

Kurzfristiger variabler Vergütungsanteil „Short Term Incentive“ (STI)

Der STI dient der Sicherstellung eines profitablen und organischen Wachstums sowie der Erreichung der operativen, jährlichen Zielsetzungen. Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender finanzieller und nichtfinanzieller Erfolgsziele bemessen wird:

- AFFO je Aktie,
- Bereinigte EBITDA-Marge,
- Nichtfinanzielle Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele).

● Kurzfristig variabler Vergütungsanteil



Finanzielle Leistungskriterien des STI

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwerte für den AFFO je Aktie und die bereinigte EBITDA-Marge leiten sich aus dem jährlichen Wirtschaftsplan ab, den der Aufsichtsrat für das jeweilige Geschäftsjahr genehmigt hat. Der Wirtschaftsplan spiegelt sich in der externen Guidance für das Geschäftsjahr 2023 wider und wurde dem Kapitalmarkt am 9. November 2022 kommuniziert. Die finanziellen Leistungskriterien werden jeweils mit 40% gewichtet.

Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat am 23. Februar 2023 für die finanziellen Leistungskriterien folgende Zielwerte festgelegt:

● Finanzielles Leistungskriterium des STI 2023

Finanzielles Leistungskriterium	Zielwert	Bandbreiten
AFFO je Aktie	1,50 €	0% Minimalwert: 1,20 € 100% Zielerreichung: 1,50 € 200% Maximalwert: ≥ 1,80 €
Bereinigte EBITDA-Marge	77,7%	0% Minimalwert: 62,16% 100% Zielerreichung: 77,70% 200% Maximalwert: ≥ 93,24%

Die finanziellen Leistungskriterien werden mit jeweils 40% gewichtet. Die ESG-Ziele, die aus der gesonderten nichtfinanziellen Erklärung abgeleitet werden, werden in Summe mit 20% gewichtet, wobei die drei ESG-Teilziele gleich gewichtet sind. Zudem verfügt der STI über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2. Die Zielerreichung der Erfolgsziele ist jeweils auf 200% begrenzt.

Bei der Ermittlung der auszuzahlenden STI-Beträge für die finanziellen Leistungskriterien ist der tatsächlich erreichte Wert je Teilziel mit dem aus dem verabschiedeten Wirtschaftsplan abgeleiteten Zielwert zu vergleichen. Aus der prozentualen Abweichung vom Ist-Wert zum Zielwert ist anhand der vertraglich vereinbarten Gewichtung zunächst die Zielerreichung zu ermitteln. Aus der Zielerreichung ist dann jeweils der erreichte STI-Teilbetrag abzuleiten.

Bei Erreichen des Zielwertes beträgt die Zielerreichung 100%. Wird der Zielwert um 20% übertroffen, so wird der Maximalwert von 200% Zielerreichung erreicht. Wird der Zielwert um 20% unterschritten, beträgt die Zielerreichung 0%. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Zielwerten (0%; 100%; 200%) werden linear interpoliert.

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwerte sind an dem Wirtschaftsplan orientiert, der vor Beginn des Geschäftsjahres verabschiedet wird. Die festgelegten Zielwerte sind gemäß den in den Vorstandsstellungsverträgen definierten Regelungen mit Blick auf die Effekte aus nicht im Wirtschaftsplan berücksichtigten An- und Verkäufen sowie aus Änderungen des Konsolidierungskreises zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Unterjährige Anpassungen aus den Forecasts finden grundsätzlich keine Berücksichtigung. Mit Blick darauf waren

im Geschäftsjahr 2023 keine Anpassungen der Zielwerte der finanziellen Leistungskriterien AFFO je Aktie und Bereinigte EBITDA-Marge erforderlich, die der Aufsichtsrat orientiert am Wirtschaftsplan 2023 festgelegt hat.

● Finanzielle Leistungskriterien – STI / AFFO je Aktie

	Ziel laut Wirtschaftsplan 2023	Istwert 2023
AFFO je Aktie	1,50 €	2,44 €

Damit ist das finanzielle Leistungskriterium AFFO je Aktie zu 200 % erfüllt.

STI-Auszahlungsbeträge 2023 / AFFO je Aktie unbereinigt

Insgesamt würden sich grundsätzlich folgende Auszahlungsbeträge ergeben:

● STI-Auszahlungsbeträge 2023 / AFFO je Aktie unbereinigt

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling ¹ CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2023	480.000,00	150.000,00	300.000,00

¹ Anspruch für den Zeitraum ab 1. April 2023

Um Investorenfeedback Rechnung zu tragen, haben – wie eingangs beschrieben – sämtliche im Geschäftsjahr 2023 amtierenden Vorstandsmitglieder erklärt, auf den Teil des sich grundsätzlich ergebenden Auszahlungsbetrags des STI 2023 zu verzichten, der im Hinblick auf das finanzielle Leistungskriterium AFFO je Aktie auf die Zinseinsparungen durch den Dividendenverzicht im Geschäftsjahr 2023, die Einstellung der Neubauaktivitäten und das Unterschreiten der prognostizierten Investitionen von 35 Euro/qm zurückzuführen ist. Die Investitionen von 35 Euro/qm wurden erreicht. Relevant für die Ermittlung des Betrags des STI, auf den die Vorstandsmitglieder dann verzichtet haben, sind daher die Effekte in Höhe von insgesamt 39,7 Mio. Euro aus den Zinseinsparungen durch den Dividendenverzicht im Geschäftsjahr 2023 und aus den Einstellungen der Neubauaktivitäten. Ohne Berücksichtigung des sich aufgrund dieser Effekte ergebenden Betrags von 39,7 Mio. Euro wäre für das finanzielle Leistungskriterium AFFO je Aktie folgender fiktiv bereinigter Ist-Wert erreicht worden:

● Finanzielle Leistungskriterien – STI / AFFO je Aktie fiktiv bereinigt

	Fiktiv bereinigtes Ziel laut Wirtschaftsplanning 2023	Istwert 2023
AFFO je Aktie	2,07 €	2,44 €

Ohne Berücksichtigung der auf die Zinseinsparungen durch den Dividendenverzicht im Geschäftsjahr 2023 und die Einstellung der Neubauaktivitäten zurückzuführenden Effekte wäre der AFFO je Aktie anstatt zu 200 % nur zu 190 % erreicht worden. Die in diesem Fall um 10 %-Punkte geringere Zielerreichung des finanziellen Leistungskriteriums AFFO je Aktie würde im Vergleich zu den sich grundsätzlich ergebenden Auszahlungsbeträgen des STI 2023 zu einem für

Lars von Lackum um 24.043 Euro, für Dr. Kathrin Köhling um 7.514 Euro und für Dr. Volker Wiegel um 15.027 Euro verminderten Auszahlungsbetrag des STI 2023 führen. Auf diesen Teil des sich grundsätzlich ergebenden Auszahlungsbetrags des STI 2023 haben die Vorstandsmitglieder, wie oben dargestellt, gegenüber der Gesellschaft verzichtet. Daraus ergeben sich für die Vorstandsmitglieder die nachfolgend dargestellten tatsächlichen Auszahlungsbeträge des STI 2023:

● STI-Auszahlungsbeträge 2023 / AFFO je Aktie nach Verzicht

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling ¹ CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2023	455.957,00	142.486,50	284.973,00

¹ Anspruch für den Zeitraum ab 1. April 2023

● Finanzielle Leistungskriterien – STI / Bereinigte EBITDA-Marge

	Zielwert laut Wirtschaftsplan 2023	Tatsächlich erreichter IST-Wert	Zielerreichung auf Basis vertraglich vereinbarter Gewichtung	STI- Teilbetrag
Bereinigte EBITDA- Marge	77,7%	80,6%	159%	63%

Somit wird dieses finanzielle Leistungskriterium zu 159 % erreicht.

● STI-Auszahlungsbeträge 2023 / Bereinigte EBITDA-Marge

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling ¹ CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2023/ bereinigte EBITDA-Marge	380.640,00	118.950,00	237.900,00

¹ Anspruch für den Zeitraum ab 1. April 2023

ESG-Ziele des STI:

Die ESG-Ziele werden aus der gesonderten nichtfinanziellen Erklärung der LEG Immobilien SE sowie aus strategischen Überlegungen und zukünftigen Projekten abgeleitet. Für die ESG-Ziele werden Kriterien aus den Kategorien Environmental, Social und Governance definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Den Zielen sind quantitativ oder qualitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Ziel-/Ist-Vergleich die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung ermöglichen. Die konkreten ESG-Ziele sowie den Minimal- und Maximalwert legt der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern fest.

Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat die folgenden ESG-Ziele definiert:

● ESG-Ziele für den STI 2023

Environmental	Social	Governance
Ziel: Reduktion um 4.000 t CO ₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung	Ziel: Lösungsgeschwindigkeit für Anfragen von Mietern im Umgang mit offenen Forderungen	Ziel 1: 85% der aktiven Arbeitnehmer*innen der LEG Nord FM, der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und der TSP-TechnikServicePlus GmbH haben die Compliance-Schulung absolviert Ziel 2: 99% der aktiven Arbeitnehmer*innen der übrigen Gesellschaften des LEG-Konzerns (§ 15 AktG) haben die Compliance-Schulung absolviert
Zielwerte: 0% Minimalwert: 3.600 Tonnen CO ₂ 100% Zielerreichung: 4.000 Tonnen CO ₂ 200% Maximalwert: 4.400 Tonnen CO ₂	Zielwerte: 0% = 18 Kalendertage 100% = 13 Kalendertage 200% = 8 Kalendertage	Zielwerte: 0% Minimalwert: 80% (Ziel 1), 94% (Ziel 2) 100% Zielerreichung: 85% (Ziel 1), 99% (Ziel 2) 200% Maximalwert: 100% (Ziel 1), 100% (Ziel 2)

Environmental-Ziel des STI 2023:

Ziel ist die Einsparung von 4.000 Tonnen Kohlendioxid (CO₂) im Geschäftsjahr 2023. Hierzu zählen zum einen die im Geschäftsjahr 2023 beendeten, gemäß § 555b Nr. 1 bis 3 BGB als Modernisierungsmaßnahmen qualifizierten Sanierungsmaßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2022 enthaltenen Bestand. Nachgewiesen wird die Einsparung durch Energieeinsparberechnungen und die daraus resultierende Reduktion an CO₂-Endenergieemissionen. Des Weiteren werden alle im Geschäftsjahr 2023 bewirkten CO₂-Emissionsreduktionen berücksichtigt, welche nachweislich auf Maßnahmen zur Nutzerverhaltensänderung zurückzuführen sind. Der Nachweis kann ebenso durch explizit für Einzelmaßnahmen im Geschäftsjahr 2023 erstellte Studien oder Gutachten anerkannter Experten erfolgen wie durch die Anwendung einer bekannten wissenschaftlich quantifizierten und verifizierten und in einer Peer-Review-Veröffentlichung publizierten Methode zur Beeinflussung des Nutzerverhaltens im Kontext der Raumwärmenutzung.

Für diese CO₂-Einsparungen gilt, dass diese klimabereinigt erreicht werden sollen, also für ein laut Deutscher Wetterdienst im langfristigen Mittel für Deutschland zu erwartendes durchschnittliches Jahr.

Im Geschäftsjahr 2023 konnten aufgrund von Kundenverhaltensänderungen, bewirkt durch Heizplakate, in Summe 6.011 Tonnen CO₂ eingespart werden. Dass Heizplakate entsprechende Kundenverhaltensänderungen bewirken, wurde in einer Studie im Zuge des Newton-Projektes im Jahr 2022 ermittelt. Die LEG hat über ihre Reportingsysteme und über ihr Qualitätsmanagement sowohl sichergestellt, dass eine wirksame Maßnahme zur Nutzerverhaltensänderung vorgenommen wurde, als auch die Rechnungslogik zur Ermittlung der aus den Energieeinsparberechnungen resultierenden Reduktion an CO₂-Endenergieemissionen belastbar ist. Darüber hinaus konnten weitere 2.717 Tonnen CO₂ durch Modernisierungsmaßnahmen eingespart werden. Insgesamt konnte somit der CO₂-Verbrauch um 8.728 Tonnen reduziert werden.

Social-Ziel des STI 2023:

Ziel ist, die Lösungsgeschwindigkeit von 13 Kalendertagen für Mieteranfragen im Umgang mit offenen Forderungen (Basis: durchschnittliche Brutto-Bearbeitungsdauer 2022) nicht zu überschreiten. Dabei wird die durchschnittliche Zeitdauer vom Eingang bis zum Abschluss des entsprechenden Tickets betrachtet. Für das Jahr 2022 lag diese Zeitdauer bei 12,9 Kalendertagen. Allerdings war für das Geschäftsjahr 2023 von einem deutlichen Anstieg des Volumens aufgrund des wesentlichen Anstiegs der Nebkostennachzahlungen auszugehen, begleitet von längeren Bearbeitungszeiten bei der öffentlichen Hand, der mit einer gleichbleibenden FTE-Stärke zu bewältigen sein würde. Dennoch sollte die Bearbeitungszeit stabil gehalten werden. Unter dem Abschluss eines Tickets ist zum Beispiel zu verstehen:

- Beratung zum Wohngeld
- Ratenzahlung
- Einleitung Mahnverfahren
- Einleitung Räumungsverfahren
- Sonstige Sonderfälle.

Als Nachweis zur Zielerreichung besteht ein entsprechendes systembasiertes Reporting. Das Reporting zeigte eine durchschnittliche Bearbeitungszeit von 11,5 Tagen im Geschäftsjahr 2023.

Governance-Ziel des STI 2023:

Ziel ist, die Durchführungsquote im Hinblick auf Compliance-Schulungen im Vergleich zum Vorjahr zu erhöhen. Dabei wird unterschieden zwischen der LEG-Mitarbeiterschaft bezogen auf die LEG Management, LEG Wohnen NRW, EnergieServicePlus, LCS Consulting und Service, LEG Bauen, LEG Consult, LWS Plus sowie Youtilly einerseits und der LEG-Mitarbeiterschaft der TSP andererseits. Die Differenzierung zwischen den beiden Gruppen beruht zum einen darauf, dass eine Einführung des Konzern-Schulungstools in einigen Unternehmen des Konzerns nicht zeitgleich mit dem Rest-Konzern möglich war und zum anderen eine flächendeckende Schulung in Bereichen, deren Mitarbeiter selten im Büro vor Ort sind (z. B. Handwerker, Grünpfleger), schwieriger umsetzbar ist als im übrigen Konzern. Die Mitarbeiter-Definition soll gewährleisten, dass nur solche Mitarbeiter einbezogen

werden, die in einem aktiven Arbeitsverhältnis stehen (z. B. keine Mitarbeiter in passiver Altersteilzeit, Langzeitkranke, Mitarbeiter in Elternzeit oder Freigestellte) und die aufgrund ihrer Zugehörigkeitsdauer zur LEG (mindestens drei Monate) genügend Gelegenheit hatten, die Schulung durchzuführen.

Der Nachweis zur Zielerreichung erfolgte über das nunmehr konzernweit eingeführte Konzern-Schulungstool. Die Teilnahmequote der definierten Gruppe 1 der LEG-Mitarbeiterschaft betrug 98,6 % und die der Gruppe 2 99,9 %.

Die ESG-Ziele werden insgesamt mit 20 % gewichtet. Dabei werden alle Teilziele (Environmental, Social und Governance) untereinander jeweils gleich gewichtet.

● Zielerreichung ESG STI 2023

	Tatsächlich erreicht	Zielerreichung in %	ESG-Ziel Teilbetrag (gewichtet in %)
Environmental	8.728 t CO ₂ -Einsparung	200	66,7
Social	11,5 Tage	130	43,3
Governance	Ziel 1: 98,6 % Teilnahmequote Ziel 2: 99,9 % Teilnahmequote	Ziel 1: 190,9 Ziel 2: 192,0 Ø 191,2	63,7
Summe			173,7

Die Zielerreichung der nichtfinanziellen Ziele beträgt im Geschäftsjahr 2023: 173,7 %.

● STI-Auszahlungsbeträge 2023 – ESG-Ziele

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling ¹ CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2023 – ESG-Ziele	208.495,00	65.154,80	130.309,00

¹ Anspruch für den Zeitraum ab 1. April 2023

STI 2023-Gesamtzielerreichung:

Aus der gewichteten Teilzielerreichung ergibt sich der Gesamtzielerreichungsgrad des STI. Der Vorstand hat im Hinblick auf den STI 2023 einen Gesamtzielerreichungsgrad von 174 % erreicht.

● STI-Auszahlungsbeträge 2023 (ohne diskretionären Faktor)

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling ¹ CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2023/AFFO je Aktie	455.957,00	142.486,00	284.973,00
STI 2023/bereinigte EBITDA-Marge	380.640,00	118.950,00	237.900,00
STI 2023/ESG	208.495,00	65.155,00	130.309,00
STI 2023 gesamt	1.045.092,00	326.591,00	653.182,00

¹ Anspruch für den Zeitraum ab 1. April 2023

STI 2023-Gesamtzielerreichung Susanne Schröter-Crossan

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde der STI für Susanne Schröter-Crossan nach Maßgabe des STI-Plans 2022 nur für den Zeitraum bis zum Beendigungszeitpunkt ihres Vorstandsstellungsvertrags zum 30. Juni 2023 gewährt. Sie hat einen STI-Anspruch für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 224.177,50 Euro.

Kriterienbasierter Anpassungsfaktor STI 2023:

Die Regelungen zum STI sehen neben den finanziellen Leistungskriterien und den ESG-Zielen einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2 vor. Die Kriterien, auf deren Basis die Höhe des Anpassungsfaktors beurteilt wird, sind vor Beginn des betroffenen Geschäftsjahres zu definieren. Für den kriterienbasierten Anpassungsfaktor hat der Aufsichtsrat im Dezember 2022 für das Geschäftsjahr 2023 folgendes Kriterium festgelegt:

- Erfolgreiche Führung der LEG in einem vom Ukrainekrieg, den Herausforderungen der Klimakrise und einem unsicheren finanzwirtschaftlichen Umfeld mit hohen Zinsen und hoher Inflation geprägten Markt.

Zudem hat sich der Aufsichtsrat in Umsetzung der Empfehlung G.11 Satz 1 DCGK das Recht vorbehalten, außergewöhnliche Entwicklungen im Rahmen des kriterienbasierten Anpassungsfaktors zu berücksichtigen.

Der Aufsichtsrat hat – einer Empfehlung des Vergütungsausschusses folgend – beschlossen, mit Blick auf die erfolgreiche Führung der LEG in einem vom Ukrainekrieg, den Herausforderungen der Klimakrise und einem unsicheren finanzwirtschaftlichen Umfeld mit hohen Zinsen und hoher Inflation geprägten Markt einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor in Höhe von 1,0 festzulegen. Der kriterienbasierte Anpassungsfaktor wurde bei der Ermittlung der Vorstandsvergütung angewandt.

● STI-Auszahlungsbeträge 2023 (mit diskretionärem Faktor)

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling ¹ CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2023 ohne diskretionären Faktor	1.045.092,00	326.591,00	653.152,00
STI 2023 mit diskretionärem Faktor von 1,0	1.045.092,00	326.591,00	653.152,00

¹ Anspruch für den Zeitraum ab 1. April 2023

Die Auszahlungsbeträge aus dem STI sind für Lars von Lackum auf 1.200 Tsd. Euro und zeitanteilig für Dr. Kathrin Köhling auf 375 Tsd. Euro sowie für Dr. Volker Wiegel auf 750 Tsd. Euro begrenzt.

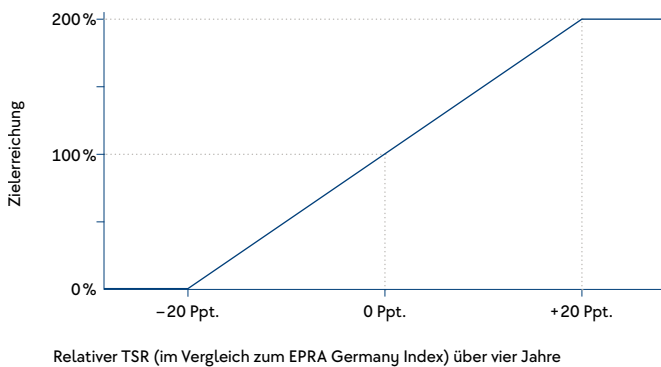
Gemäß den Regelungen in der Aufhebungsvereinbarung mit Susanne Schröter-Crossan vom März 2023 ist der Auszahlungsbetrag aus ihrem STI 2023 auf 375 Tsd. Euro gedeckelt.

Der nach der vorstehenden Ermittlung zu zahlende STI wird spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2023 abgerechnet und an das jeweilige Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Der TSR beschreibt die Entwicklung des Aktienkurses der LEG Immobilien SE bezogen auf die Performance-Periode einschließlich fiktiv reinvestierter Brutto-Dividenden pro Aktie. Der relative TSR beschreibt die Differenz in %-Punkten zwischen der Kursänderung inklusive fiktiv reinvestierter Brutto-Dividenden der Aktie der LEG Immobilien SE und der Veränderung des EPRA Germany Index über die Performance-Periode.

Die Zielerreichung des relativen TSR beträgt 100 %, wenn der relative TSR der LEG Immobilien SE 0 Prozentpunkte beträgt, das heißt, wenn die Aktienkursentwicklung inklusive reinvestierter Brutto-Dividenden der LEG Immobilien SE der Entwicklung des EPRA Germany Index entspricht. Liegt der relative TSR 20 %-Punkte oder mehr unterhalb des TSR des Vergleichsindex, beträgt die Zielerreichung 0 %. Bei einem relativen TSR von 20 %-Punkte oder mehr oberhalb des TSR des Vergleichsindex beträgt die Zielerreichung 200 %. Ein darüber hinaus erhöhter relativer TSR führt nicht zu einer weiteren Erhöhung der Zielerreichung. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Zielwerten werden linear interpoliert.

● Zielerreichungskurve relativer TSR



Wie auch beim STI werden auch für die jeweilige LTI-Tranche konkrete ESG-Ziele festgelegt. Dabei werden andere ESG-Ziele als beim STI verwendet, um eine Doppelincentivierung zu vermeiden. Die konkreten ESG-Ziele für die jeweilige Tranche legt der Aufsichtsrat vor Beginn der entsprechenden Performance-Periode fest. Dabei werden diese Ziele genau definiert und eine klare Messbarkeit sichergestellt.

Folgende vom Aufsichtsrat am 3. November 2022 verabschiedete gleichgewichtete ESG-Ziele gelten für den Performancezeitraum 2023 – 2026 des LTI 2023:

● Gleichgewichtete ESG-Ziele für den Performancezeitraum 2023 – 2026 des LTI 2023

Environment	Social
Ziel: Die Reduktion der persistenten relativen CO ₂ -Emissionseinsparungskosten in Euro/Tonne um 10 %, welche durch dauerhafte bauliche Anpassungen an Wohngebäuden der LEG erreicht wird.	Ziel: Messwert des „Trust Index“ für den LEG-Konzern von mindestens 70 %, welcher bei der im Jahr 2026 stattfindenden Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ ermittelt wird.
Zielgrößen: 0% Minimalwert: -6 % 100% Zielerreichung: -10 % 200% Maximalwert: -14 %	Zielgrößen: 0% Minimalwert: 60 % 100% Zielerreichung: 70 % 200% Maximalwert: 80 %

LTI-Planbedingungen für den im Geschäftsjahr 2021 ausgelobten LTI (LTI 2021)

Der LTI 2021 ist als Performance Cash Plan ausgestaltet. Für die Ermittlung des LTI 2021 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Erfolgsziele maßgeblich:

- Entwicklung des absoluten Total Shareholder Return (40 %),
- Entwicklung des Kurses der Aktie der LEG Immobilien SE im Vergleich zum relevanten Index EPRA Germany (40 %),
- Nichtfinanzielle Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele) (20 %).

Der Auszahlungsbetrag des LTI 2021 ist auf 200 % des Zielbetrags begrenzt.

Die im LTI 2021 verwendeten finanziellen Leistungskriterien sind die Entwicklung des absoluten TSR sowie die Aktienkursentwicklung der LEG Immobilien SE im Vergleich zu der des EPRA Germany Index. Damit sind diese Leistungskriterien auf eine Wertsteigerung aus Sicht der Aktionäre ausgerichtet und incentivieren die Generierung von Shareholder-Value.

Der absolute TSR beschreibt grundsätzlich die Entwicklung des Aktienkurses der LEG Immobilien SE bezogen auf die Performance-Periode einschließlich der in diesem Zeitraum gezahlten Dividenden pro Aktie.

Die Zielerreichung beträgt 100 %, wenn der absolute TSR der LEG Immobilien SE-Aktie 0 %-Punkte von der für die jeweilige Tranche festgelegten Zielvorgabe abweicht. Liegt der absolute TSR 10 %-Punkte oder mehr unterhalb der Zielvorgabe, beträgt die Zielerreichung 0 %. Bei einem absoluten TSR, der 10 %-Punkte oberhalb der Zielvorgabe liegt, beträgt die Zielerreichung 200 %. Ein darüber hinaus erhöhter TSR führt nicht zu einer weiteren Erhöhung der Zielerreichung. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Zielwerten werden linear interpoliert.

Zur Feststellung der Zielerreichung des Erfolgsziels „relative Aktienkursentwicklung“ wird die Kursentwicklung der LEG Immobilien SE-Aktie in Prozent in der jeweiligen Performance-Periode mit der Entwicklung des EPRA Germany Index in Prozent verglichen. Der EPRA Germany Index besteht aus den wichtigsten nationalen börsennotierten Wettbewerbern der LEG Immobilien SE und stellt dementsprechend eine passende Vergleichsgruppe dar.

Für die ESG-Ziele wurden Kriterien aus den Kategorien Umwelt, Soziales und Governance definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Die konkreten Ziel- sowie die Minimal- und Maximalwerte legte der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres fest; dabei hatte der Aufsichtsrat von den für den STI festgelegten ESG-Zielen abweichende ESG-Ziele festzusetzen. Die Zielerreichung beurteilte der Aufsichtsrat anhand zur Erfolgsmessung der jeweiligen ESG-Ziele geeigneter quantitativer bzw. qualitativer Erhebungen. Der Zielerreichungsgrad für die ESG-Ziele ist ebenfalls auf 200 % begrenzt.

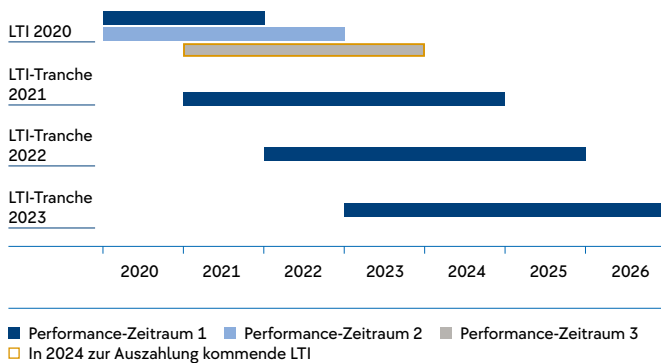
Die Auszahlung des LTI 2021 erfolgt nach Ablauf des vierjährigen Performancezeitraums im Geschäftsjahr 2025. Über die Zielerreichung und eine gewährte Vergütung aus dem Performance Share Plan 2021 – 2024 wird im Vergütungsbericht 2024 ausführlich berichtet.

LTI-Planbedingungen für die in dem Geschäftsjahr 2020 ausgelobten LTIs (LTI 2020)

Das bis zum 31. Dezember 2020 geltende LTI-Programm LTI 2020 war auf vier Jahre ausgelegt und wurde jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt.

Der LTI 2020 für ein Geschäftsjahr teilte sich dabei in drei gleich große Tranchen auf die folgenden drei Performance-Zeiträume auf:

- Performance-Zeitraum 1: (ggf. anteiliges) Geschäftsjahr der Auslobung des LTI (relevantes Geschäftsjahr) bis zum Ende des ersten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres,
- Performance-Zeitraum 2: relevantes Geschäftsjahr bis zum Ende des zweiten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres,
- Performance-Zeitraum 3: Geschäftsjahr nach dem relevanten Geschäftsjahr bis zum Ende des dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres.

● Performance-Zeiträume LTI

Die für die Tranche des LTI 2020 / Performance-Zeitraum 3 maßgeblichen Erfolgsziele sind:

- durchschnittliche Entwicklung des Total Shareholder Return,
- Entwicklung des Kurses der Aktie der LEG Immobilien SE im Vergleich zur Entwicklung des relevanten Index, des EPRA Germany

Folgende Zielwerte gelten für das LTI-Programm 2020:

● LTI – Shareholder Return

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

Der Auszahlungsbetrag der Tranche des LTI 2020 / Performance-Zeitraum 3 kann ein Drittel des Zielbetrags des LTI 2020 nicht überschreiten, auch wenn der ermittelte Zielerreichungsgrad in Bezug auf beide Erfolgsziele im Performance-Zeitraum insgesamt über 100% liegt.

Im Geschäftsjahr 2023 gewährter LTI**LTI 2020 / Performance-Zeitraum 3:**

Für die im Geschäftsjahr 2023 gewährte Tranche des LTI 2020 / Performance-Zeitraum 3 wurden hinsichtlich des Erfolgsziels Total Shareholder Return folgende Werte erzielt:

● Zielerreichung Total Shareholder Return

in %	2021	2022	2023
Total Shareholder Return p. a.	5,63	-46,31	19,34
Total Shareholder Return Performancezeitraum 3 Ø p. a.			-7,11

Der Zielerreichungsgrad des Teilziels Total Shareholder Return beträgt 0%.

Die Performance gegenüber dem EPRA Germany Index war in dem jeweils relevanten Betrachtungszeitraum von 2021 bis 2023 wie folgt:

● Zielerreichung EPRA

in %	
Performance im Vergleich zum EPRA Germany Index	107,18

Der Zielerreichungsgrad des Teilziels „Entwicklung des Kurses der Aktie der LEG Immobilien SE im Vergleich zum EPRA Germany Index“ beträgt 114,36%.

Die Zielerreichung wird für jedes Erfolgsziel unabhängig von den anderen Teilzielen ermittelt. Eine Verrechnung erfolgt, soweit rechnerisch möglich, innerhalb einer Tranche dergestalt, dass die Zielunterbreitung bei einem Erfolgsziel durch eine Zielüberschreitung bei einem anderen Erfolgsziel ausgeglichen werden kann.

Insgesamt ergibt sich für die Tranche des LTI 2020 / Performance-Zeitraum 3 eine Zielerreichung von 57,18%.

● Auszahlungsbeträge Tranche des LTI 2020 / Performance-Zeitraum 3

	Lars von Lackum CEO	Susanne Schröter- Crossan Ehemals CFO	Dr. Volker Wiegel COO
LTI-2020-Tranche 3	85.579,6 €	42.408,51 €	65.757,0 €

Entwicklung der Rückstellung

Für die laufenden LTI-Programme 2020 bis 2024 wurden auf Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten die erforderlichen Rückstellungen gebildet bzw. aufgelöst und im Personalaufwand in Höhe von 6,2 Mio. Euro ausgewiesen. Die Inanspruchnahme der

Rückstellungen betrifft die im Geschäftsjahr 2023 ausgezahlten LTI-Programme 2019 Tranche 3 und 2020 Tranche 2. Die Rückstellung hinsichtlich der Long Term Incentive-Pläne betrug zum 31. Dezember 2023 rd. 7,4 Mio. Euro (31. Dezember 2022: rd. 1,6 Mio. Euro).

in €	Rückstellung 31.12.2022	Rückstellungszuführung per 31.12.2023	Rückstellungs- Inanspruchnahme per 31.12.2023	Rückstellung 31.12.2023
Lars von Lackum	666.187,80	2.719.390,98	179.600,40	3.202.978,38
Dr. Kathrin Köhling	0,00	548.276,78	0,00	548.276,78
Dr. Volker Wiegel	497.318,09	1.777.377,46	138.000,00	2.136.691,55
Susanne Schröter-Crossan	438.759,92	1.161.566,36	74.166,00	1.526.160,28
Gesamt	1.599.265,81	6.206.611,58	391.766,40	7.414.106,99

Malus- und Clawback-Regelungen für die variable Vergütung

Der Aufsichtsrat hat die Möglichkeit, bei Eintreten der nachfolgend dargestellten Voraussetzungen die variablen Vergütungsbestandteile einzubehalten (Malus) oder zurückzufordern (Clawback). Begeht ein Vorstandsmitglied mindestens grob fahrlässig einen schwerwiegenden Verstoß gegen gesetzliche oder dienstvertragliche Pflichten oder gegen unternehmensinterne Verhaltensrichtlinien (Compliance-Verstoß), so hat der Aufsichtsrat das Recht, die noch nicht ausbezahlte variable Vergütung nach pflichtgemäßem Ermessen teilweise oder vollständig herabzusetzen und damit einzubehalten. Zudem kann der Aufsichtsrat den Bruttobetrag einer bereits ausbezahlten variablen Vergütung nach pflichtgemäßem Ermessen teilweise oder vollständig zurückfordern.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, eine bereits ausbezahlte variable Vergütung ganz oder teilweise zurückzufordern, wenn sich nach der Auszahlung herausstellt, dass der der Berechnung des Auszahlungsbetrages zugrunde liegende, vom Abschlussprüfer geprüfte und vom Aufsichtsrat gebilligte Konzernabschluss fehlerhaft war und unter Zugrundelegung eines korrigierten Konzernabschlusses ein geringerer oder kein Auszahlungsbetrag der variablen Vergütung geschuldet worden wäre. Auf ein Verschulden der Vorstandsmitglieder kommt es in diesem Fall nicht an.

Eine Rückforderung aufgrund der Clawback-Regelung ist ausgeschlossen, wenn der Auszahlungszeitpunkt bereits mehr als zwei Jahre zurückliegt. Gesetzliche Rückforderungsmöglichkeiten, wie z. B. die Geltendmachung von Schadensersatz, bleiben hiervon unberührt bestehen.

Im Geschäftsjahr 2023 lag kein Malus- oder Clawback-Tatbestand vor.

Aktienhalterverpflichtung (Verpflichtung nach Share Ownership Guidelines = SOG)

Unabhängig von der Verpflichtung zum Aktienwerb nach den Regelungen des LTI ist jedes Vorstandsmitglied seit dem 1. Januar 2021 verpflichtet, innerhalb einer vierjährigen Aufbauphase LEG Immobilien SE-Aktien in Höhe einer Brutto-Jahresgrundvergütung zu erwerben und über die gesamte Laufzeit seines Vorstandsstellungsvertrages zu halten. Das SOG-Ziel beträgt 100% der Brutto-Jahresgrundvergütung. Während der Aufbauphase ist jedes Vorstandsmitglied verpflichtet, in jedem der vier Aufbaujahre LEG Immobilien SE-Aktien in Höhe von 25% der jeweils geltenden Brutto-Jahresgrundvergütung zu erwerben. Die Anzahl der im jeweiligen Aufbaujahr zu erwerbenden LEG Immobilien SE-Aktien wird ermittelt, indem zu Beginn eines jeden Aufbaujahres die gültige Brutto-Jahresvergütung durch den kaufmännisch auf volle Stücke gerundeten Wert dividiert wird, der sich aus der Ermittlung des arithmetischen Mittels der Schlusskurse der LEG Immobilien SE-Aktie im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse über die letzten 30 Börsenhandelstage vor dem ersten Tag des jeweiligen Aufbaujahres ergibt. Bereits gehaltene Aktien eines Vorstandsmitglieds werden dabei angerechnet.

Für die Geschäftsjahre 2021, 2022 und 2023 haben die Vorstandsmitglieder das SOG-Ziel erreicht. Für Dr. Kathrin Köhling startete die Aktienerwerbs- und -halterverpflichtung ab Beginn ihres Vorstandsstellungsvertrages am 1. April 2023, für Susanne Schröter-Crossan endete die Aktienerwerbs- und -halterverpflichtung zum Beendigungszeitpunkt ihres Vorstandsstellungsvertrages zum 30. Juni 2023. Die Erwerbsverpflichtung aus dem LTI 2022 und dem LTI 2023 findet für Susanne Schröter-Crossan keine Anwendung.

Für Dr. Volker Wiegel wird zur Erfüllung seiner Aktienhalterverpflichtung für das Aufbaujahr 2023 ein erworbener Aktienüberhang aus dem Geschäftsjahr 2022 von 548 Aktien angerechnet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der LEG Immobilien SE-Aktien, die von den Vorstandsmitgliedern zur Erfüllung der Share Ownership Guidelines zum jeweils maßgeblichen Zeitpunkt gehalten wurden.

● Erfüllung der Share Ownership Guidelines (SOG)

	Ist-Aktienzahl zum 31.12.2022	Prozentsatz Grundvergütung	Erforderlich			Nachgewiesen		
			Betrag in T€	25% der Grundvergütung in T€	Anzahl zu erwerbender Aktien in 2023 gemäß SOG	Betrag in T€	Nachweislich erworbene Aktienzahl in 2023	Ist-Aktienzahl zum 31.12.2023
Lars von Lackum	8.103	100	950	238	3.834	210	3.897	12.000
Dr. Volker Wiegel	2.906	100	550	138	2.220	102	1.675	4.581

	Ist-Aktienzahl zum 01.04.2023	Prozentsatz Grundvergütung	Erforderlich			Nachgewiesen		
			Betrag in T€	25% der Grundvergütung in T€	Anzahl zu erwerbender Aktien bis 31.03.2024 gemäß SOG ¹	Betrag in T€	Nachweislich erworbene Aktienzahl in 2023	Ist-Aktienzahl zum 31.12.2023
Dr. Kathrin Köhling ²	2.125	100	375	94	1.514	9	185	2.310

¹ Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 61,95 Euro.

² Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. April 2023

Gesamtvergütung des Vorstands

Die dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 und 2022 gewährte Vergütung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG wird in der folgenden Tabelle gezeigt. Die Tabelle enthält die Vergütungsbestandteile für

die im Berichtsjahr erbrachte Tätigkeit der Vorstandsmitglieder bzw. derjenigen, deren Bemessungszeitraum im Berichtsjahr endete („gewährte Vergütung“); Ansprüche von Vorstandsmitgliedern auf rechtlich fällige, ihnen aber noch nicht zugeflossene Vergütungen („geschuldete Vergütung“) bestehen nicht.

● Gewährte Zuwendungen

	Lars von Lackum, CEO				Dr. Kathrin Köhling ¹ , CFO			
	2023		2022		2023		2022	
	T€	in %	T€	in %	T€	in %	T€	in %
Festvergütung	950	45	950	50	281	44	-	-
Nebenleistungen	27	1	30	2	24	4	-	-
Summe fixe Vergütungsbestandteile	977	46	980	52	305	48	-	-
Summe einjährige variable Vergütung (STI)	1.045	50	557	28	327	52	-	-
Einjährige variable Vergütung (STI 2022)	-	-	557	28	-	-	-	-
Einjährige variable Vergütung (STI 2023)	1.045	50	-	-	327	52	-	-
Summe mehrjährige variable Vergütung (LTI)	86	4	180	10	-	-	-	-
LTI 2019 Tranche 3 (2020 bis 2022)	-	-	90	5	-	-	-	-
LTI 2020 Tranche 2 (2020 bis 2022)	-	-	90	5	-	-	-	-
LTI 2020 Tranche 3 (2020 bis 2022)	86	4	-	-	-	-	-	-
Transaktionsbonus (Deferral 2020)	-	-	194	10	-	-	-	-
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.131	54	930	48	327	52	-	-
Summe gewährte und geschuldete Vergütung i. S. § 162 Abs. 1 S. 1 AktG	2.108	100	1.910	100	632	100	-	-
Versorgungsaufwand	108	-	108	-	41	-	-	-
Gesamtvergütung	2.216	-	2.018	-	673	-	-	-

¹ Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. April 2023

● Gewährte Zuwendungen

	Dr. Volker Wiegel, COO				Susanne Schröter-Crossan ² , CFO			
	2023		2022		2023		2022	
	T€	in %	T€	in %	T€	in %	T€	in %
Festvergütung	550	42	550	45	275	50	550	52
Nebenleistungen	39	3	41	3	8	1	27	3
Summe fixe Vergütungsbestandteile	589	45	591	48	283	51	577	55
Summe einjährige variable Vergütung (STI)	653	50	348	29	224	41	348	32
Einjährige variable Vergütung (STI 2022)	–	–	348	29	–	–	–	0
Einjährige variable Vergütung (STI 2023)	653	50	–	–	224	41	348	32
Summe mehrjährige variable Vergütung (LTI)	66	5	138	12	42	8	74	7
LTI 2019 Tranche 3 (2020 bis 2022)	–	–	69	6	–	–	–	0
LTI 2020 Tranche 2 (2020 bis 2022)	–	–	69	6	–	–	74	7
LTI 2020 Tranche 3 (2020 bis 2022)	66	5	–	–	42	8	–	–
Transaktionsbonus (Deferral 2020)	–	–	134	11	–	–	67	6
Summe variable Vergütungsbestandteile	719	55	620	52	266	49	489	45
Summe gewährte und geschuldete Vergütung i. S. § 162 Abs. 1 S. 1 AktG	1.308	100	1.211	100	549	100	1.066	100
Versorgungsaufwand	58	–	58	–	29	–	58	–
Gesamtvergütung	1.366	–	1.269	–	578	–	1.124	–

² Ende des Vorstandsanstellungsvertrags zum 30. Juni 2023

Die fixen Vergütungsbestandteile, der kurzfristige variable Vergütungsanteil (STI 2023) sowie der langfristige variable Vergütungsanteil (Tranche des LTI 2020 Tranche/Performance-Zeitraum 3) fallen unabhängig vom Zeitpunkt ihrer tatsächlichen Auszahlung unter die „gewährte Vergütung“, da die jeweils zugrunde liegende Leistung bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 erbracht wurde.

Neben der Höhe der Vergütung ist nach § 162 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG der relative Anteil aller festen und variablen Vergütungsbestandteile an der Gesamtvergütung anzugeben. Die angegebenen relativen Anteile beziehen sich auf die in den Geschäftsjahren 2023 und 2022 gewährten Vergütungsbestandteile gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG. Die im Vorstandsvergütungssystem angegebenen Werte der relativen Anteile beziehen sich allein auf die Zielvergütung. Die tatsächlich erreichten Werte der relativen Anteile können daher erheblich von den im Vorstandsvergütungssystem angegebenen Werten der relativen Anteile abweichen, die sich auf die Zielwerte beziehen. Für eine transparente Berichterstattung wird der Versorgungsaufwand für die betriebliche Altersvorsorge zusätzlich angegeben, auch wenn dieser Versorgungsaufwand keine im Berichtsjahr gewährte Vergütung darstellt.

Den Vorstandsmitgliedern wurden von Dritten keine Leistungen gemäß § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG gewährt oder geschuldet.

Maximalvergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2023

Die für die Tätigkeit des jeweiligen Vorstandsmitglieds insgesamt gewährte Vergütung für ein Geschäftsjahr – einschließlich Grundvergütung, variabler Vergütungsbestandteile, betrieblicher Altersvorsorge und Nebenleistungen – beträgt maximal bei Lars von Lackum 4.800 Tsd. Euro, bei Dr. Kathrin Köhling 3.100 Tsd. Euro, bei Susanne Schröter-Crossan 3.100 Tsd. Euro und bei Dr. Volker Wiegel 3.100 Tsd. Euro. Sollte die maximale Vergütung für ein Geschäftsjahr überschritten werden, wird der Auszahlungsbetrag der Tranchen des LTI des entsprechenden Geschäftsjahres gekürzt. Über die Einhaltung der Maximalvergütung für das Geschäftsjahr 2023 wird nach Gewährung sämtlicher Vergütungsbestandteile für dieses Geschäftsjahr berichtet. Die Maximalvergütung der Vorstandsmitglieder wurde mit den Vorstandsvergütungen im MDAX, DAX 50 ESG und in der Peergroup verprobt und lag mit Ausnahme der Maximalvergütung von Dr. Kathrin Köhling im Vergleich zum MDAX, zum DAX 50 ESG und zur Peergroup innerhalb der marktüblichen Bandbreite; die Maximalvergütung von Dr. Kathrin Köhling lag unterhalb der marktüblichen Bandbreite und wurde zum 1. Januar 2024 angehoben (dazu unten „Ausblick 2024 – Handlungsfelder aus der Angemessenheitsprüfung zur Vergütungshöhe“).

Vergütung früherer Vorstandsmitglieder

Im Geschäftsjahr 2023 bestanden gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern mit Ausnahme von Susanne Schröter-Crossan keine Vergütungsverpflichtungen gemäß § 162 Abs. 1 AktG. Susanne Schröter-Crossan hat noch, wie im Kontext beschrieben, Anspruch aus dem STI 2023 und den laufenden LTIs 2020 bis 2023.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Wird die Bestellung zum Mitglied des Vorstands der LEG Immobilien SE widerrufen, kann der Dienstvertrag von beiden Parteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Die Kündigungsfrist verlängert sich, soweit gemäß § 622 Abs. 2 BGB eine etwaige längere Kündigungsfrist vorgesehen ist. Eine etwaige Kündigungsmöglichkeit gemäß § 626 BGB bleibt hiervon unberührt.

Abfindungen

Die Dienstverträge sehen keine Ansprüche der Vorstandsmitglieder auf Zahlung einer Abfindung im Fall der vorzeitigen Beendigung ihrer Bestellung vor, jedoch die Möglichkeit, dass der Aufsichtsrat eine solche Zahlung vereinbart.

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

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

Change of Control

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

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

Sterbegeld

Verstirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Vertrags, so wird die Vergütung einschließlich STI und LTI bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrags in Folge des Todes abgerechnet und entsprechend der Regelung des Dienstvertrags an die Erben ausgezahlt. Darüber hinaus haben Witwe*r und Kinder, soweit diese noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, als Gesamtläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Bezüge für den Rest des Sterbemonats und die drei darauffolgenden Monate, längstens jedoch bis zum ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes eingetretenen Ende der Laufzeit des Dienstvertrags.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Vergütungssystem Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht nach § 9.1 der Satzung der LEG Immobilien SE aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

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

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 19. Mai 2022 mit 97,34 % der abgegebenen gültigen Stimmen ein neues Vergütungssystem für die Mitglieder des Aufsichtsrats beschlossen. Das Vergütungssystem setzt sich danach wie folgt zusammen:

● Regelungen der Aufsichtsratsvergütung

Feste Vergütung	Die feste Vergütung eines OARM beträgt 90 Tsd. €. ¹
Differenzierung	Der ARV erhält das 2,5-Fache der festen Vergütung eines OARM und der SARV das 1,25-Fache der festen Vergütung eines OARM.
Ausschussvergütung	Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 25.000,0 €; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses haben für das Geschäftsjahr 2023 jeweils individuell auf ihren aus der Ausschussmitgliedschaft folgenden Vergütungsanspruch verzichtet.
Sitzungsgeld	Es werden keine Sitzungsgelder gezahlt.

¹ ARV = Aufsichtsratsvorsitzender; SARV = Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender; OARM = Ordentliches Aufsichtsratsmitglied

Die funktionsbezogene Differenzierung der Vergütung des Vorsitzenden im Vergleich zur Vergütung des stellvertretenden Vorsitzenden sowie im Vergleich zur Vergütung der Ordentlichen Aufsichtsratsmitglieder spiegelt die größere Verantwortung sowie die größere Aufgabenvielfalt und den damit verbundenen höheren zeitlichen Aufwand des Aufsichtsratsvorsitzenden wider und steht im Einklang mit Grundsatz 25 sowie mit der Empfehlung G.17 des DCGK. Die Differenzierung bei der LEG Immobilien SE ist marktüblich. Als Vergleichsmärkte zur Überprüfung der Vergütung des Aufsichtsrats wurden Unternehmen des MDAX und des DAX 50 ESG herangezogen.

Da die Aufsichtsratsvergütung im Markt in den vergangenen Jahren einer spürbaren Dynamik unterlag, hat der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE im Geschäftsjahr 2023 durch MB Board Advisory erneut überprüfen lassen, wie sich die Vergütung angesichts der aktuellen Entwicklungen in den Markt einfügt. Die Aufsichtsratsbezüge sollen zum einen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben der Aufsichtsratsmitglieder und zur Lage der Gesellschaft stehen. Zum anderen sollen Höhe und Systematik zeitgemäß und marktgerecht sein. Im externen Vergleich bildete, analog zur Vorstandsvergütung, der MDAX den Vergleichsmaßstab. Zudem wurden die Bezüge ausgewählter Immobiliengesellschaften im Detail verglichen. Der Vergleich ergab, dass die Aufsichtsratsvergütung im oberen Bereich des Marktes positioniert ist.

Im Berichtsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat auch auf Anregung von Investoren einen Vergütungsausschuss eingerichtet, um der hohen Bedeutung einer sachgerechten Vergütung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder angemessene Rechnung zu tragen. Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE hat somit fünf Ausschüsse etabliert, von denen vier gleichrangig vergütet werden. Die Mitglieder des Ende November 2023 neu gebildeten Vergütungsausschusses haben auf die für das Geschäftsjahr 2023 für die Tätigkeit im Vergütungsausschuss angefallene Vergütung verzichtet.

Der Aufsichtsrat beabsichtigt auf Empfehlung des Vergütungsausschusses, der Hauptversammlung im Mai 2024 die Anhebung der Ausschussvergütung auf das 75. Perzentil des Marktes (MDAX) von derzeit 25.000 Euro auf 30.000 Euro für Ausschussmitglieder (Ausschussvorsitzender: 60.000 Euro) zu empfehlen, um so der immer wichtiger und intensiver werdenden Zuarbeit der Ausschüsse Rechnung zu tragen und um auch in Bezug auf die Ausschussvergütung konsistent zu der angestrebten vergütungspolitischen Positionierung des Aufsichtsrats zu sein.

● Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

Name des Mitglieds	2023							
	Festvergütung		Ausschussvergütung		Sitzungsgeld ¹		Gesamt	Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %		
Michael Zimmer (Vorsitzender)	225,0	81,82	50,0	18,18	–	–	275,0	7,5
Stefan Jütte ²	–	–	–	–	–	–	–	–
Dr. Johannes Ludewig ²	–	–	–	–	–	–	–	–
Dr. Jochen Scharpe	90,0	78,3	25,0	21,7	–	–	115,0	4,5
Dr. Claus Nolting (stellv. Vorsitzender)	112,5	60,0	75,0	40,0	–	–	187,5	15,5
Martin Wiesmann	90,0	54,5	75,0	45,5	–	–	165,0	17,2
Dr. Sylvia Eichelberg	90,0	78,3	25,0	21,7	–	–	115,0	14,7
Dr. Katrin Suder	90,0	64,3	50,0	35,7	–	–	140,0	62,8
Summe	697,5	69,9	546,0	54,7	–	–	997,5	6,6

● Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

Name des Mitglieds	2022							
	Festvergütung		Ausschussvergütung		Sitzungsgeld ¹		Gesamt	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	
Michael Zimmer (Vorsitzender)	207,6	81,2	46,2	18,1	2,0	0,8	255,8	
Stefan Jütte ²	34,80	78,2	7,7	17,3	2,0	4,5	44,5	
Dr. Johannes Ludewig ²	27,80	78,3	7,7	21,7	0,0	0,0	35,5	
Dr. Jochen Scharpe	83,0	75,4	23,1	21,0	4,0	3,6	110,1	
Dr. Claus Nolting (stellv. Vorsitzender)	96,9	59,7	61,5	37,9	4,0	2,5	162,4	
Martin Wiesmann	83,0	58,9	53,8	38,2	4,0	2,8	140,8	
Dr. Sylvia Eichelberg	83,0	82,8	15,3	15,3	2,0	2,0	100,3	
Dr. Katrin Suder	55,3	64,3	30,7	35,7	0,0	0,0	86,0	
Summe	671,4	71,8	246,0	26,3	18,0	1,9	935,4	

¹ Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Mai 2022 wurde das Sitzungsgeld abgeschafft; in 2022 anteilig ermittelt

² bis zum 19. Mai 2022

Die Aufsichtsratsmitglieder sind nicht verpflichtet, Aktien an der LEG Immobilien SE zu kaufen und zu halten.

Ausblick 2024: Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2024

Die LEG bewegt sich unverändert zum Vorjahr in einem risikobehafteten Umfeld, welches das Tagesgeschäft der LEG direkt beeinflusst. Ursachen sind die im Vergleich zum Zeitraum vor 2022 deutlich erhöhten geopolitischen Risiken, der erhöhte inflationsbedingte Preisdruck insbesondere im Bereich Material- und Energiekosten, steigende Zinsen und volatile Kapitalmärkte, Abwertungen im Immobilienbestand, hohe Volatilität der Energiepreise, Lieferengpässe, Material- und Fachkräftemangel sowie eine stark ansteigende Regulatorik für den energetischen Wohnraum und die Mietpreispolitik. Vor diesem Hintergrund sind sich Vorstand und Aufsichtsrat einig, dass sich die Geschäftsstrategie und die im letzten Jahr eingeführte Cash-orientierte Steuerung über die Kennzahlen AFFO je Aktie und bereinigte EBITDA-Marge im Geschäftsjahr 2023 bewährt haben und auch im Geschäftsjahr 2024 unverändert fortgeführt werden.

Dementsprechend sind auch die verabschiedete Wirtschaftsplanung 2024, die Guidance 2024 und die Verzielung der Vorstandsvergütung 2024 auf diese Geschäftsstrategie und Unternehmenssteuerung ausgerichtet.

Die Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024 beruht auf dem im Geschäftsjahr 2022 verabschiedeten und im Geschäftsjahr 2023 fortgeschriebenen Vergütungssystem. Die Hauptversammlung der LEG Immobilien SE hat am 17. Mai 2023 das ihr vorgelegte entsprechend angepasste Vorstandsvergütungssystem gebilligt. Wie eingangs beschrieben, berichtet die LEG Immobilien SE aufgrund der Fortschreibung ihrer Geschäftsstrategie ab dem Geschäftsjahr 2023 im Rahmen der Guidance nicht mehr die Kennzahl FFO I, sondern stattdessen den AFFO. Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbsterstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.

Ausschließlich angepasst im Vergütungssystem wurden die finanziellen Erfolgsziele (STI-Planbedingungen). Abweichend von den bis dahin definierten finanziellen Leistungskriterien wurden als finanzielle Leistungskriterien zu 40% der AFFO je Aktie und zu 40% die bereinigte EBITDA-Marge als neue finanzielle Leistungskriterien definiert. Beide finanzielle Leistungskriterien zusammen machen insgesamt 80% des STI aus.

Vorstand und Aufsichtsrat ist bewusst, dass das AFFO-Ziel 2024 herausfordernd ist. Der positive einmalige Sondereffekt aus dem Forward-Verkauf der grünen Stromproduktion des LEG-Biomasseheizkraftwerks im Geschäftsjahr 2023 und der Anstieg der Zinsausgaben ist zu kompensieren. Es ist darüber hinaus zu gewährleisten, dass die Investitionen in das bestehende Portfolio in Höhe von 32 Euro/qm erreicht werden. In diesem Kontext hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 7. November 2023 die finanziellen Leistungskriterien des STI festgelegt. Der Aufsichtsrat betrachtet die Ziele als ambitioniert, da das erhöhte AFFO-Ziel nur erreicht wird, wenn der Vorstand sowohl

den positiven Einmaleffekt aus der grünen Stromerzeugung im Geschäftsjahr 2023 überkompensiert als auch höhere Finanzierungskosten und allgemeine Kostensteigerungen bewältigt.

Die Ziele der variablen Vorstandsvergütung für das Folgejahr muss der Aufsichtsrat gemäß den Vorstandsstellungsverträgen vor Ablauf des Folgejahres festlegen. Der entsprechende Aufsichtsratsbeschluss wird nach Verabschiedung des Wirtschaftsplans für das kommende Jahr gefasst, da sich die entsprechenden Teilziele am Wirtschaftsplan orientieren. Das betrifft zum Beispiel die finanziellen Leistungskriterien des STI, den AFFO je Aktie und die bereinigte EBITDA-Marge. Die für das Folgejahr festgelegten Zielwerte der variablen Vorstandsvergütung werden mit den Q3-Zahlen des laufenden Jahres veröffentlicht. Unterjährige Forecast-Anpassungen werden bei der Berechnung der Zielerreichung nicht berücksichtigt.

Dem Vorstand gehörten zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 aktuell folgende Vorstandsmitglieder an:

- Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender (CEO)
- Dr. Kathrin Köhling, Finanzvorstand (CFO)
- Dr. Volker Wiegel, operativer Vorstand (COO)

Handlungsfelder aus der Angemessenheitsprüfung zur Vergütungshöhe

Der Aufsichtsrat hat die Angemessenheit der Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2023 durch den externen Berater MB Board Advisory verproben lassen. Der externe Berater hat unter Berücksichtigung der zunehmenden Herausforderungen an den Vorstand im gegenwärtigen Marktumfeld und der gestiegenen Lebenshaltungskosten empfohlen, die Zielvergütungen der Vorstandsmitglieder anzuheben und die Vergütung für Dr. Kathrin Köhling mit Wirkung zum 1. Januar 2024 auf ein dem Verantwortungsbereich eines CFO eines MDAX-Unternehmens entsprechendes angemessenes Vergütungsniveau anzunähern.

Mit Dr. Kathrin Köhling, CFO, wurde bei ihrem Eintritt zum 1. April 2023 zunächst eine geringere Vergütung als die Vergütung eines COO und die Vergütung ihrer Vorgängerin vereinbart. Damit hatte der Aufsichtsrat dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich um eine interne Kandidatin sowie um eine Erstbestellung handelte. Eine temporäre Positionierung leicht unterhalb des Marktrahmens bei einer internen Kandidatin mit erstmaliger Bestellung entspricht gängiger Marktpraxis. Die Vergütungshöhe soll nun schrittweise auf ein dem Verantwortungsbereich eines CFO eines MDAX-Unternehmens entsprechendes angemessenes Vergütungsniveau angehoben werden.

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE hat auf Empfehlung des Vergütungsausschusses am 22. Dezember 2023 eine Anhebung der Zielgesamtvergütung für Dr. Kathrin Köhling auf 1.356 Tsd. Euro zum 1. Januar 2024 beschlossen. Dies liegt im Marktrahmen und entspricht der Hälfte der Differenz zur aktuellen Vergütungshöhe des COO. Konkret wird das Fixgehalt von 375 Tsd. Euro auf 480 Tsd. Euro, der STI von 250 Tsd. Euro auf 356 Tsd. Euro und der LTI von 425 Tsd. Euro auf 520 Tsd. Euro erhöht. Der Beitrag zur betrieblichen Altersvorsorge (bAV) wird auf rd. 50 Tsd. Euro bAV-Beitrag erhöht. Dies entspricht dann einer Zielgesamtvergütung (inkl. Nebenleistungen und Beitrag zur bAV) von 1.433 Tsd. Euro. Nach weiterer erfolgreicher Bewährung, spätestens bei einer erneuten Bestellung, soll die Vergütung von Dr. Kathrin Köhling auf die Höhe der Vergütung des COO

angehoben werden. Dr. Kathrin Köhling kann bei voller Zielerreichung (STI 200%/LTI 250%) eine maximal mögliche Vergütung von 2.492.000,00 Euro brutto erreichen.

Nach den Vorstandsanstellungsverträgen wird das Gehalt der Vorstandsmitglieder unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, der Leistung des jeweiligen Vorstandsmitglieds und der Entwicklung der Lebenshaltungskosten alle zwei Jahre überprüft. Die letzte Anpassung wurde zum Januar 2022 umgesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Aufsichtsrat auch die Vergütung des CEO und des COO überprüft:

Die Nebenleistungen entsprechen der üblichen Marktpraxis, die Beiträge zur betrieblichen Altersvorsorge fallen im Marktvergleich unterdurchschnittlich aus. Deshalb hat der Vergütungsausschuss dem Aufsichtsrat vorgeschlagen, den Beitrag zur betrieblichen Altersvorsorge zu erhöhen. Unter Berücksichtigung der zunehmenden Herausforderungen für den Vorstand im gegenwärtigen Marktumfeld und der gestiegenen Lebenshaltungskosten hat der Aufsichtsrat auf Empfehlung des Vergütungsausschusses beschlossen, die Vergütung und den Beitrag zur betrieblichen Altersvorsorge anzupassen unter Beachtung des relativen Anteils des bAV-Beitrags in Höhe von circa 11% der Grundvergütung. In der konkreten Ausgestaltung der Vergütungsanpassung für den Vorstand wurden anstelle der Erhöhung des bAV-Beitrags für eine Erhöhung der Grundvergütung (nur CFO) und für alle drei Vorstandsmitglieder eine Erhöhung des Zielwertes des kurzfristigen Vergütungsanteils (STI) vorgesehen.

Konkret wurden ab dem Geschäftsjahr 2024 das Fixgehalt des CEO von 950 Tsd. Euro auf 1.045 Tsd. Euro und der Zielbetrag des STI von 600 Tsd. Euro auf 705 Tsd. Euro erhöht. Dies entspricht dann einer um 7,4% erhöhten Zielvergütung von 2.888 Tsd. Euro. Ab dem Geschäftsjahr 2024 werden das Fixgehalt des COO von 550 Tsd. Euro auf 605 Tsd. Euro und der Zielbetrag des STI von 375 Tsd. Euro auf 444 Tsd. Euro erhöht. Dies entspricht dann einer um 7,4% erhöhten Zielvergütung von 1.798 Tsd. Euro.

Nachstehende Übersichten fasst die vom Aufsichtsrat beschlossenen Anpassungen zusammen:

● Lars von Lackum

in €	01.01. – 31.12.2023	ab 01.01.2024	Delta (%)	Vertei- lung (%)
Grundvergütung	950.000	1.045.000	10,0	36,2
+ Zielvergütung STI	600.000	705.000	17,5	24,4
= Zielbarvergütung	1.550.000	1.750.000	12,9	
+ Zielvergütung LTI	1.000.000	1.000.000	0,0	34,6
= Zieldirektvergütung	2.550.000	2.750.000	12,9	
+ bAV-Beitrag	108.000	108.000	0,0	3,7
+ Nebenleistungen	30.000	30.000	0,0	1,0
= Zielgesamtvergütung	2.688.000	2.888.000	7,4	

● Dr. Kathrin Köhling

in €	01.01. – 31.12.2023	ab 01.01.2024	Delta (%)	Vertei- lung (%)
Grundvergütung	375.000	480.000	28,0	33,5
+ Zielvergütung STI	250.000	356.000	42,4	24,8
= Zielbarvergütung	625.000	836.000	33,8	
+ Zielvergütung LTI	425.000	520.000	22,4	36,2
= Zieldirektvergütung	1.050.000	1.356.000	56,1	
+ bAV-Beitrag	35.660	50.000	40,2	3,5
+ Nebenleistungen	27.000	27.000	0,0	1,9
= Zielgesamtvergütung	1.112.660	1.433.000	28,8	

● Dr. Volker Wiegel

in €	01.01. – 31.12.2023	ab 01.01.2024	Delta (%)	Vertei- lung (%)
Grundvergütung	550.000	605.000	10,0	33,6
+ Zielvergütung STI	375.000	444.000	18,4	24,7
= Zielbarvergütung	925.000	1.049.000	13,4	
+ Zielvergütung LTI	650.000	650.000	0,0	36,2
= Zieldirektvergütung	1.575.000	1.699.000	13,4	
+ bAV-Beitrag	58.000	58.000	0,0	3,0
+ Nebenleistungen	41.000	41.000	0,0	2,3
= Zielgesamtvergütung	1.674.000	1.798.000	7,4	

Die Verabschiedung der STI-Ziele 2024 und der LTI-Ziele 2024 erfolgte in der Sitzung des Aufsichtsrats am 7. November 2023.

Kurzfristiger variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive – STI)

Der STI 2024 besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender finanzieller und nichtfinanzieller Erfolgsziele bemessen wird:

- AFFO je Aktie,
- Bereinigte EBITDA Marge,
- Nichtfinanzielle Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele).

Die beiden finanziellen Leistungskriterien machen jeweils 40% und die ESG-Ziele 20% des Zielbetrags des STI aus, wobei jedes ESG-Teilziel gleich hoch gewichtet ist. Zudem verfügt der STI über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2 zur Beurteilung der individuellen und kollektiven Leistung des Vorstands. Vor Ablauf des Geschäftsjahres 2023 hat der Aufsichtsrat das Kriterium zur Bewertung der Vorstandsleistung festgelegt.

Die Zielerreichung der Erfolgsziele ist jeweils auf 200% begrenzt.

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwerte für den AFFO je Aktie und die bereinigte EBITDA-Marge orientieren sich an dem Wirtschaftspland, den der Aufsichtsrat für das jeweilige Geschäftsjahr genehmigt hat. Die beiden finanziellen Leistungskriterien werden jeweils mit 40 % gewichtet.

Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat für die finanziellen Leistungskriterien folgende Zielwerte festgelegt:

● Finanzielles Leistungskriterium 2024

Finanzielles Leistungskriterium	Zielwert	Bandbreiten
AFFO je Aktie	2,57 €	0 % Minimalwert: 2,06 € 100 % Zielerreichung: 2,57 € 200 % Maximalwert: ≥ 3,08 €
Bereinigte EBITDA-Marge	76,5 %	0 % Minimalwert: 71,5 % 100 % Zielerreichung: 76,5 % 200 % Maximalwert: ≥ 81,5 %

Bei der Ermittlung der auszuzahlenden STI-Beträge für die finanziellen Leistungskriterien ist der tatsächlich erreichte Wert je Teilziel mit dem vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwert zu vergleichen. Aus der prozentualen Abweichung vom Ist-Wert zum Zielwert ist anhand der vertraglich vereinbarten Gewichtung zunächst die Zielerreichung zu ermitteln. Aus der Zielerreichung ist dann jeweils der erreichte STI-Teilbetrag abzuleiten.

● ESG-Ziele STI 2024

Environmental	Social	Governance
Ziel: Reduktion um 4.000 t CO ₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung	Ziel: Einsatz von 100 LEG-Mitarbeiterstunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung für interkulturelle Projekte bis zum 31. Dezember 2024	Ziel 1: 99 % der LEG-Mitarbeiterschaft ¹ bezogen auf die LEG Management, LEG Wohnen NRW, EnergieServicePlus, LCS Consulting und Service, LEG Bauen, LEG Consult, LWS Plus, Youtilly hat die Schulung „IT Sicherheit“ zum 31. Dezember 2024 absolviert Ziel 2: 85 % der Mitarbeiterschaft ¹ der TSP hat die Schulung „IT Sicherheit“ zum 31. Dezember 2024 absolviert
Zielwerte: 0 % Minimalwert: 3.600 Tonnen CO ₂ 100 % Zielerreichung: 4.000 Tonnen CO ₂ 200 % Maximalwert: 4.400 Tonnen CO ₂	Zielgrößen: 0 % = 50 Mitarbeiterstunden 100 % = 100 Mitarbeiterstunden 200 % = 150 Mitarbeiterstunden	Zielgrößen: 0 % Minimalwert: 94 % (Ziel 1), 80 % (Ziel 2) 100 % Zielerreichung: 99 % (Ziel 1), 85 % (Ziel 2) 200 % Maximalwert: 100 % (Ziel 1), 100 % (Ziel 2)

¹ Aktive Arbeitnehmer*innen sind diejenigen (aus der Mitarbeitergruppe 1), die am 1. Januar 2024 in einem aktiven Arbeitsverhältnis mit der LEG-Immobilien-Gruppe stehen oder bis zum Stichtag 30. September 2024 in ein solches eingetreten sind. Von der Berechnung ausgenommen sind Aushilfen, Praktikant*innen und Werkstudent*innen (Mitarbeiterkreis 40–41, 60–66), Mitarbeiter*innen in der passiven Altersteilzeit (Mitarbeitergruppe 4), ruhende Arbeitsverhältnisse (Beschäftigungsstatus 1) oder diejenigen, die aufgrund einer langfristigen Arbeitszeitunterbrechung (bspw. Langzeiterkrankung) abwesend sind.

Bei Erreichen des Zielwertes AFFO je Aktie beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 20 % übertroffen, wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Wird der Zielwert um 20 % unterschritten, beträgt die Zielerreichung 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Zielwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Bei Erreichen des Zielwertes Bereinigte EBITDA-Marge beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 5 %-Punkte übertroffen, wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Wird der Zielwert um 5 %-Punkte unterschritten, beträgt die Zielerreichung 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Zielwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Nichtfinanzielle Ziele STI 2024

Die ESG-Ziele werden aus dem Nachhaltigkeitsbericht der LEG Immobilien SE sowie aus strategischen Überlegungen und zukünftigen Projekten abgeleitet. Für die ESG-Ziele werden Kriterien aus den Kategorien Environmental, Social und Governance definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Den Zielen sind quantitativ oder qualitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Ziel-/Ist-Vergleich die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung ermöglichen. Die konkreten ESG-Ziele sowie den Minimal-, Ziel- und Maximalwert legt der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern fest. Die ESG-Ziele werden insgesamt mit 20 % gewichtet. Dabei werden alle Teilziele (Environmental, Social und Governance) untereinander jeweils gleich gewichtet.

Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat die folgenden ESG-Ziele definiert:

Definition Environmental-Ziel des STI 2024:

Der Zielwert des ESG-Teilziels Environmental, der einer Zielerreichung von 100 % entspricht, ist die Einsparung von 4.000 Tonnen Kohlendioxid (CO₂) im Geschäftsjahr 2024. Hierzu zählen zum einen im Jahr 2024 beendete, gemäß § 555b Nr. 1 bis 3 BGB als Modernisierungsmaßnahmen qualifizierte Sanierungsmaßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2023 enthaltenen Bestand. Nachgewiesen wird die Einsparung durch Energieeinsparberechnungen und die daraus resultierende Reduktion an CO₂-Endenergieemissionen. Des Weiteren werden alle im Jahr 2024 bewirkten CO₂-Emissionsreduktionen berücksichtigt, welche nachweislich auf Maßnahmen zur Nutzerverhaltensänderung zurückzuführen sind. Der Nachweis kann durch eine explizit für Einzelmaßnahmen im Jahr 2023 erstellte Studie oder ein Gutachten anerkannter Experten erfolgen, zudem durch die Anwendung einer bekannten wissenschaftlich quantifizierten und verifizierten und in einer Peer-Review-Veröffentlichung publizierten Methode zur Beeinflussung des Nutzerverhaltens im Kontext der Raumwärmennutzung.

Diese CO₂-Einsparungen sollen klimabereinigt erreicht werden, also für ein laut Deutschem Wetterdienst im langfristigen Mittel für Deutschland zu erwartendes durchschnittliches Jahr.

Definition Social-Ziel des STI 2024:

Das Ziel „Social“ gilt als erreicht, wenn per 31. Dezember 2024 insgesamt 100 LEG-Mitarbeiterstunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung für interkulturelle Projekte eingesetzt wurden. Hierzu zählen u. a. interkulturelle Schulungen, Mieterfeste und Aktivitäten im sozialen Bereich.

Definition Governance-Ziel des STI 2024:

Für das Governance-Ziel bildet die Quote der erfolgreich abgeschlossenen IT-Sicherheit die Grundlage. Diese ist auf Mitarbeiter-ebene nachweisbar.

Kriterienbasierter Anpassungsfaktor STI 2024:

Die Regelungen zum STI 2024 sehen einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2 vor. Die Kriterien, auf deren Basis die Höhe des kriterienbasierten Anpassungsfaktors beurteilt wird, sind vor Beginn des betroffenen Geschäftsjahres zu definieren. Der Aufsichtsrat hat das folgende Leistungskriterium für das Geschäftsjahr 2024 festgelegt:

- Ausgewogene Positionierung der LEG im Zielkonflikt zwischen den Renditeanforderungen des Kapitalmarktes einerseits und den Anforderungen an eine nachhaltige Unternehmensführung andererseits mit herausfordernden CO₂-Zielen für den Bestand und dem Ziel, Mietern weiterhin gutes Wohnen zum fairen Preis anbieten zu können.

LTI 2024 – 2027

Die seit dem Geschäftsjahr 2022 geltenden LTI-Planbedingungen gelten unverändert auch für das Geschäftsjahr 2024.

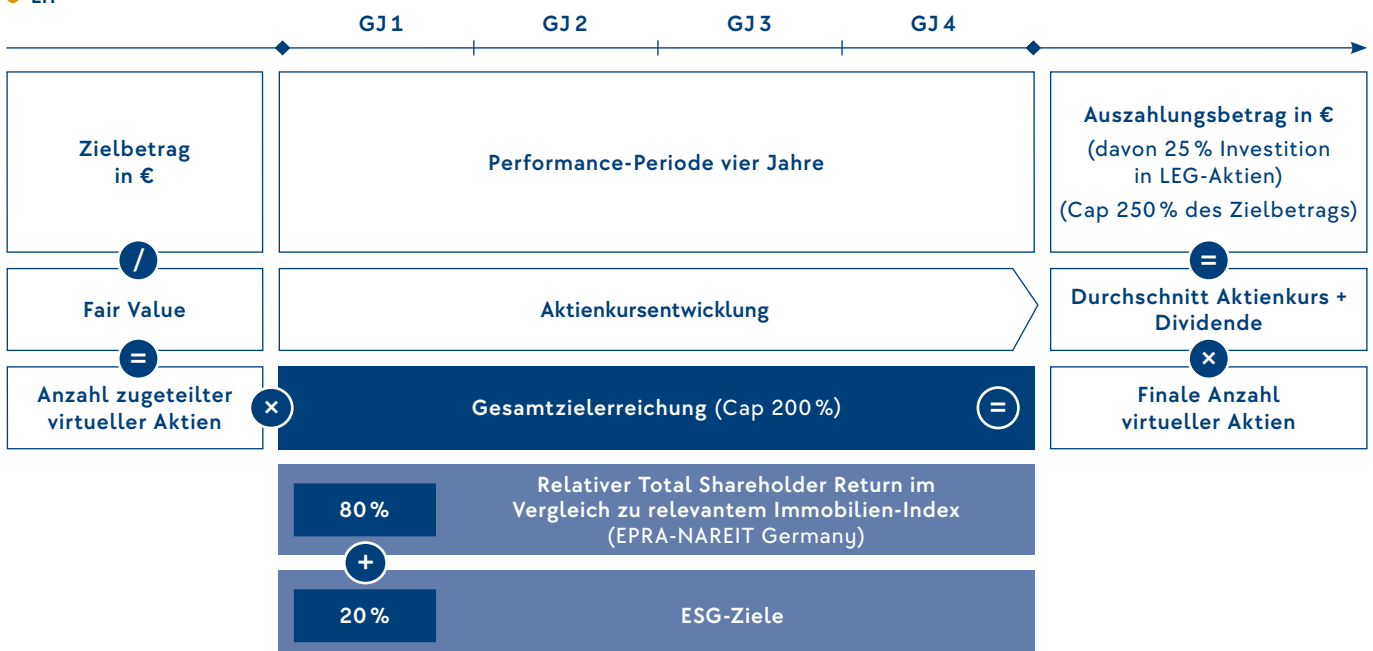
Für das Geschäftsjahr 2024 erhalten die Vorstandsmitglieder einen LTI in Form eines virtuellen Performance Share Plans bezogen auf einen vierjährigen Performance-Zeitraum.

Für die Ermittlung des LTI 2024 sind folgende finanzielle und nicht-finanzielle Erfolgsziele maßgeblich:

- Entwicklung des relativen Total Shareholder Return im Vergleich zum relevanten Immobilien-Index (EPRA Germany) (80%),
- Nichtfinanzielle Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele) (20%).

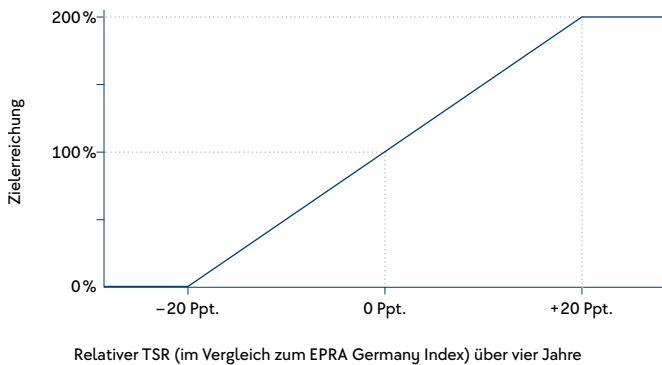
Das im LTI 2024 verwendete finanzielle Leistungskriterium ist mit einer Gewichtung von 80 % der relative TSR im Vergleich zu einem relevanten Immobilien-Index. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, insofern den EPRA Germany Index als Vergleichsindex heranzuziehen. Der EPRA Germany Index besteht aus den wichtigsten nationalen börsennotierten Wettbewerbern der LEG Immobilien SE und stellt dementsprechend eine relevante Vergleichsgruppe dar.

● LTI



Der TSR beschreibt die Entwicklung des Aktienkurses der LEG Immobilien SE bezogen auf die Performance-Periode einschließlich fiktiv reinvestierter Brutto-Dividenden pro Aktie. Der relative TSR beschreibt die Differenz in Prozentpunkten zwischen der Kursänderung inklusive fiktiv reinvestierter Brutto-Dividenden der Aktie der LEG Immobilien SE und der Veränderung des EPRA Germany Index über die Performance-Periode.

● **Zielerreichungskurve relativer TSR**



Die Zielerreichung des relativen TSR beträgt 100 %, wenn der relative TSR der LEG Immobilien SE 0 %-Punkte beträgt, das heißt, die Aktienkursentwicklung inklusive reinvestierter Brutto-Dividende der LEG Immobilien SE der Entwicklung des EPRA Germany Index entspricht. Liegt der relative TSR 20 %-Punkte oder mehr unterhalb des TSR des Vergleichsindex, beträgt die Zielerreichung 0 %. Bei einem relativen TSR von 20 %-Punkten oder mehr oberhalb des TSR des Vergleichsindex beträgt die Zielerreichung 200 %. Ein darüber hinaus erhöhter relativer TSR führt nicht zu einer weiteren Erhöhung der Zielerreichung. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Zielwerten werden linear interpoliert.

● **Zielwerte für den LTI 2024–2027**

	Zielerreichungsgrad (in %) bis 2027		
	0	100	200
Relativer Total Shareholder Return p. a.	≤ -20 %	0 %	≥ 20 %

Wie auch beim STI werden für die jeweilige LTI-Tranche konkrete ESG-Ziele festgelegt. Dabei werden andere ESG-Ziele als beim STI verwendet, um eine Doppelincentivierung zu vermeiden. Die konkreten ESG-Ziele für die jeweilige Tranche legt der Aufsichtsrat vor Beginn des entsprechenden Performance-Zeitraums fest. Dabei werden diese Ziele genau definiert, um eine klare Messbarkeit sicherzustellen.

Folgende gleichgewichtete ESG-Ziele gelten für den Performancezeitraum 2024 – 2027:

● **ESG-Ziele 2024**

Environment	Social
<p>Ziel: Einbau und Inbetriebnahme von 2.000 Luft-Luft-Wärmepumpen (LL-WPs) im Jahr 2027 im Eigen- und Drittbestand</p>	<p>Ziel: Beschleunigung der Bearbeitungsdauer der gesamten Beschwerden von Mietern der LEG um 10,0 % bis zum 31. Dezember 2027 auf Basis der gemittelten Bearbeitungsdauer der erledigten Beschwerde-Tickets aus März 2024 und September 2024</p>
<p>Zielgrößen: 0 % Minimalwert: 1.500 LL-WPs 100 % Zielerreichung: 2.000 LL-WPs 200 % Maximalwert: 2.500 LL-WPs</p>	<p>Zielgrößen: 0 % = 5 % Beschleunigung 100 % = 10 % Beschleunigung 200 % = 15 % Beschleunigung</p>

Definition Environmental-Ziel LTI 2024

Das Environmental-Ziel des LTI 2024 ist erreicht, wenn im eigenen Bestand der LEG sowie in Drittbeständen bis zum 31. Dezember 2027 insgesamt 2.000 Luft-Luft-Wärmepumpen (LL-WPs) eingebaut und in Betrieb genommen wurden, um konventionelle, mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizsysteme zu ersetzen.

Definition Social-Ziel LTI 2024

Das Social-Ziel des LTI 2024 ist es, die Zeitspanne, die zur Bearbeitung und Lösung von Beschwerden von LEG-Mietern benötigt wird, zu reduzieren. Neue Prozesse zur Bearbeitung von Beschwerden über das Tickettool wurden bereits im Geschäftsjahr 2023 für bestimmte Themenfelder (Handwerker, Schimmel, Nachbar) eingeführt und sollen im ersten Quartal 2024 auf weitere Themenfelder ausgedehnt werden, wie beispielsweise Betriebskosten. Aufgrund dieser dynamischen Weiterentwicklung der Beschwerdeprozesse ist es erforderlich, eine Benchmark zu ermitteln, die als Basiswert zur Ermittlung der Zielerreichung dient. Die Benchmark wird die gemittelte durchschnittliche Bearbeitungsdauer der Beschwerdetickets zwischen März 2024 und September 2024 darstellen. Das Ziel besteht darin, den danach ermittelten Wert im Vergleich zum Ergebnis des erneuten Benchmarkings im Zeitraum März 2027 bis September 2027 um 10 % zu reduzieren. Hierbei wird als Bearbeitungsdauer die Zeitspanne von der Einreichung einer Beschwerde durch einen Mieter und der damit verbundenen Erstellung eines Tickets bis zur abschließenden Lösung und Rückmeldung an den Mieter und der einhergehenden Schließung des Tickets definiert. Hiermit wird das Ziel verfolgt, durch die Beschleunigung in der Bearbeitung, die Zufriedenheit der Mieter im Umgang der LEG mit Beschwerden zu erhöhen.

Möglicher Gesamtbetrag LTI 2024

Der nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelte Auszahlungsbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI 2024 ist für Lars von Lackum auf 2.500 Tsd. Euro, für Dr. Kathrin Köhling auf 1.300 Tsd. Euro und für Dr. Volker Wiegel auf 1.625 Tsd. Euro begrenzt.

Ergibt sich ein zu zahlender LTI 2024, so wird dieser spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das jeweils letzte Jahr des Performance-Zeitraums einer Tranche abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, 25 % der Auszahlung aus dem LTI in von der LEG Immobilien SE ausgegebene Aktien zu investieren und diese für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten.

Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 AktG

Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 AktG sind die Ertragsentwicklung der LEG Immobilien SE, die jährliche Veränderung der Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die jährliche Veränderung der durchschnittlichen Vergütung der Arbeitnehmer auf Vollzeitäquivalenzbasis über die letzten fünf Geschäftsjahre darzustellen (sog. „Vertikalvergleich“). Die LEG Immobilien SE macht von der Übergangserleichterung des § 26j Abs. 2 Satz 2 EGAktG Gebrauch und baut den Vertikalvergleich in den ersten fünf Jahren insoweit sukzessive auf.

Die Ertragsentwicklung wird abgebildet anhand der Steuerungskennzahlen des Konzerns, dem AFFO, dem AFFO je Aktie, dem FFO I, dem FFO I je Aktie sowie dem Gesamtperiodenergebnis. Zusätzlich wird gemäß § 275 Abs. 3 Nr. 16 HGB das Jahresergebnis dargestellt.

Die durchschnittliche Vergütung der Arbeitnehmer umfasst den Personalaufwand für Löhne und Gehälter inklusive der Lohnsteuer, für Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung, für Nebenleistungen sowie für kurzfristige variable Vergütungsbestandteile aller Gesellschaften des LEG-Konzerns. Die Ermittlung der durchschnittlichen Zahl der Beschäftigten erfolgte nach § 267 Abs. 5 HGB.

● Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung

	2023	2022	Veränderung in %	2021	Veränderung in %	2020	Veränderung in %
Ertragsentwicklung							
AFFO (Konzern) in Mio. €	181,2	108,8	66,5	92,2	18,0	92,8	-0,6
AFFO je Aktie (Konzern) in €	2,44	1,48	64,9	1,27	16,5	1,32	-3,8
Jahresergebnis LEG Immobilien SE (Einzelgesellschaft) in Mio. €	18,3	-307,6	-105,9	-33,4	821,0	-17,6	89,6
Gesamtperiodenergebnis LEG Immobilien SE (Konzern) in Mio. €	-1.593,3	315,6	-604,8	1.750,1	-82,0	1.360,3	28,7
Durchschnittliche Vergütung Arbeitnehmer in T€							
	77	72	6,9	72	-1,0	71	2,2
Vorstandsvergütung in T€							
Lars von Lackum	2.108	1.910	10,4	1.874	1,9	1.346	39,2
Dr. Kathrin Köhling ¹	632	-	-	-	-	-	-
Dr. Volker Wiegel	1.308	1.211	8,0	1.259	-3,8	966	30,3
Susanne Schröter-Crossan ²	549	1.066	-48,5	1.116	-4,5	491	127,2
Aufsichtsratsvergütung in T€							
Herr Michael Zimmer	275	256	7,5	224	14,2	226	-0,9
Herr Dr. Jochen Scharpe	115	110	4,5	96	14,7	104	-7,7
Herr Dr. Claus Nolting	188	162	15,5	116	40,2	74	56,5
Herr Martin Wiesmann	165	141	17,2	96	46,2	17	473,1
Frau Dr. Sylvia Eichelberg	115	100	14,7	47	114,3	-	-
Frau Dr. Katrin Suder	140	86	62,8	-	-	-	-

¹ Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. April 2023.

² Ende des Vorstandsanstellungsvertrags zum 30. Juni 2023.

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

In dieser zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f und § 315d HGB berichtet die LEG über die Prinzipien der Unternehmensführung und die Corporate Governance des Konzerns. Diese Erklärung schließt ein (i) die Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG, (ii) Informationen zum Vergütungssystem der LEG, (iii) relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden, (iv) eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen, (v) Angaben über die Besetzung von Führungspositionen mit Frauen und Männern sowie (vi) eine Beschreibung des Diversitätskonzepts für Vorstand und Aufsichtsrat.

Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben im November 2023 die folgende Erklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet:

„Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (die „Gesellschaft“) erklären gemäß § 161 AktG, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG im November 2022 den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022 (der „Kodex“) ohne Ausnahme entsprochen hat.

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

Düsseldorf, im November 2023

Der Vorstand der LEG Immobilien SE
Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE“

Vergütungssystem

Die Vergütungssysteme von Vorstand und Aufsichtsrat stehen im Einklang mit den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Sie werden entsprechend den aktienrechtlichen Regelungen bei wesentlichen Änderungen bzw. mindestens alle vier Jahre der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat das System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder geändert, um die neue Cash-fokussierte Steuerung des Unternehmens auch im Vergütungssystem zu verankern. Dabei wurden sämtliche Empfehlungen und Anregungen des DCGK beachtet. Das geänderte Vergütungssystem wurde durch die ordentliche Hauptversammlung am 17. Mai 2023 gebilligt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen gemeinsamen Vergütungsbericht gemäß § 162 Abs. 2 AktG erstellt. Dieser Vergütungsbericht informiert ausführlich über die Ausgestaltung des Vergütungssystems bei der LEG sowie über Höhe und Struktur der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Er wird der ordentlichen Hauptversammlung 2024 zur Billigung gemäß § 120a Abs. 4 AktG vorgelegt werden.

Der Vergütungsbericht und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG und das geltende Vergütungssystem gemäß § 87a Abs. 1 und 2 AktG können auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) abgerufen werden.

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

Compliance- und Wertemanagement

Die LEG ist auf eine nachhaltige, erfolgreiche Bestandsbewirtschaftung ausgerichtet. Grundlage für ein nachhaltiges Wirtschaften ist gesetzeskonformes und verantwortungsbewusstes, redliches Verhalten. Ziel und Strategie der LEG sowie die Werte, die wesentlich sind für den Umgang mit Kunden, Mitarbeitern, Investoren, Geschäftspartnern und der Gesellschaft, sind in der Grundwerteerklärung der LEG verankert. Zu diesen Werten zählen Integrität und Fairness, Leistungsbereitschaft und Professionalität, Vertraulichkeit, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Die LEG bekennt sich mit ihrer Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt dazu, in ihren Beziehungen mit ihren Geschäftspartnern in der Lieferkette, ihren Kunden und ihren Mitarbeitern die Menschen- und umweltbezogenen Rechte zu stärken und deren Verletzungen zu verhindern bzw. ihnen vorzubeugen, sie zu minimieren und Abhilfe zu schaffen.

Der Code of Conduct der LEG präzisiert das Leitbild und die Grundsatzerklärung und setzt die darin enthaltenen Werte für den Unternehmensalltag in Verhaltensstandards für Mitarbeiter und Führungskräfte um. Einzelheiten zu diesen Verhaltensstandards sind in konzernweit gültigen internen Regelungen und Richtlinien festgelegt. Derartige Richtlinien werden auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht. Dementsprechend setzt die LEG diese Werte außerdem für die Geschäftsbeziehungen mit ihren Lieferanten und Dienstleistern in konkret wirkende Verhaltensstandards in einem Geschäftspartnerkodex um.

Durch regelmäßige Schulungen und Beratungsangebote werden Führungskräfte und Mitarbeiter für die genannten Themen kontinuierlich sensibilisiert und betreut. Alle neuen Mitarbeiter werden in vier jährlich stattfindenden Terminen umfassend auf den Gebieten Compliance, und hier insbesondere auch Datenschutz, geschult. Auffrischungsschulungen für Mitarbeiter werden einmal jährlich über ein elektronisches Schulungsprogramm durchgeführt. Ein elektronisches Hinweisgebersystem gibt Mitarbeitern und auch Dritten die Möglichkeit, rund um die Uhr und unter Wahrung der Anonymität Hinweise auf Compliance-Verstöße im Verantwortungsbereich der LEG zu geben.

Einzelheiten zum Compliance-Management-System der LEG sind im [> Risiko-, Chancen- und Prognosebericht dieses Geschäftsberichts](#) aufgeführt.

Verantwortung und Nachhaltigkeit

Die LEG hat den Anspruch, nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Nachhaltigkeitsverständnis und -strategie werden in ihrem Nachhaltigkeitsleitbild erläutert. Im Zuge einer Wesentlichkeitsanalyse mit allen relevanten Stakeholdern hat die LEG fünf zentrale Handlungsfelder der Nachhaltigkeit identifiziert: Wirtschaften, Mieter, Mitarbeiter, Umwelt und Gesellschaft. Diese decken die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (oder ESG für Environmental, Social und Governance) – ab.

Im Jahr 2023 hat die LEG ihre Nachhaltigkeits- und Dekarbonisierungsstrategie vor allem im Hinblick auf grüne Innovationen sowie Mieterverhaltenskampagnen deutlich weiterentwickelt. So wurden neben der Weiterentwicklung von RENOWATE das Joint Venture dekarbo und das Unternehmen termios gegründet, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 weiter voranzutreiben. Gleichgewichtig wurden zudem die Vorgaben für soziale Aspekte und gute Unternehmensführung weiterentwickelt. So setzt sich die LEG in allen drei ESG-Dimensionen jährlich konkrete kurz- wie langfristige Ziele, die zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie beitragen und die kontinuierlich nachverfolgt und überprüft werden. Diese Ziele sind seit dem Geschäftsjahr 2021 Teil der variablen Vorstandsvergütung sowie der Vergütung der Führungskräfte.

Als Gremium für strategische Entscheidungen und zur Bündelung der Aktivitäten agiert der Nachhaltigkeitsausschuss, der sich aus Leitern der zentralen Bereiche und Funktionsverantwortlichen zusammensetzt. Verstärkt wird die ESG-Governance durch einen eigenen ESG-Bereich im Ressort des Vorstandsvorsitzenden, in dem entsprechende Aufgaben gebündelt, gemonitort und vorangetrieben werden. Der Aufsichtsrat der LEG hat im Jahr 2022 einen eigenen ESG-Ausschuss gebildet, sodass das Thema auch im Kontroll- und Beratungsgremium der LEG zusätzlich an Relevanz gewinnt.

In der nichtfinanziellen Konzernklärung der LEG wird jährlich über das Nachhaltigkeitsmanagement sowie über Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit berichtet. Seit dem Geschäftsjahr 2023 ist die nichtfinanzielle Konzernklärung Bestandteil des Lageberichts.

Weitere Angaben zur Corporate Governance

Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Die LEG erfüllt nicht nur sämtliche Empfehlungen des Kodex. Sie erfüllt auch die Anregungen des Kodex, von denen ohne Offenlegung in der Entsprechenserklärung abgewichen werden kann, und zwar mit folgender Ausnahme:

Gemäß Anregung A.8 sollte der Vorstand im Falle eines Übernahmeangebots eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, in der die Aktionäre über das Übernahmeangebot beraten und gegebenenfalls über gesellschaftsrechtliche Maßnahmen beschließen.

Aufgrund des organisatorischen Aufwands der Einberufung einer Hauptversammlung scheint es fraglich, ob dieser Aufwand auch dann gerechtfertigt ist, wenn keine gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen beschlossen werden sollen. Der Vorstand behält es sich daher vor, eine außerordentliche Hauptversammlung nur einzuberufen, wenn auch eine Beschlussfassung vorgesehen ist.

Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die gegen eine Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems in seiner Gesamtheit sprechen könnten.¹

Institut für Corporate Governance Kodex in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Die LEG ist Mitglied des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. („ICG“). Das ICG hat einen „Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft“ (Stand Oktober 2020, „ICGK“) erstellt, der den DCGK um branchenspezifische Anmerkungen ergänzt und zu mehr Transparenz, einem verbesserten Ansehen und einer gestärkten Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche führen soll. Aufsichtsrat und Vorstand der LEG Immobilien SE bekennen sich zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen des ICG.

Das ICG hat ein Zertifizierungssystem für Compliance-Management-Systeme von Immobilienunternehmen entwickelt. Die LEG hat ihr Compliance-Management-System im Jahr 2019 nach diesem System zertifizieren lassen. Dieses Zertifikat wurde im September 2021 im Rahmen einer Zweit Zertifizierung bestätigt. Es hat eine Gültigkeit von drei Jahren.

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

Die LEG Immobilien SE ist ein Unternehmen in der Rechtsform einer europäischen Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE). Als SE mit Sitz in Deutschland unterliegt die Gesellschaft den europäischen und deutschen SE-Regelungen sowie dem deutschen Aktienrecht. Die LEG Immobilien SE hat ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und -kontrolle klar getrennt.

Vorstand

Der Vorstand der LEG Immobilien SE besteht gemäß § 6.1 der Satzung aus mindestens zwei Personen. Zum 31. Dezember 2023 bestand der Vorstand aus drei Personen. Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Die Geschäftsordnung für den Vorstand hat der Aufsichtsrat zuletzt am 18. Juli 2022 angepasst. Sie sieht unter anderem vor, dass bestimmte Geschäfte, die von besonderer Bedeutung oder mit einem außergewöhnlichen wirtschaftlichen Risiko verbunden sind, der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats oder einer seiner Ausschüsse bedürfen. Sie sieht außerdem vor, dass Geschäfte zwischen der Gesellschaft und einem ihrer Konzern-

¹ Es handelt sich um eine sogenannte lageberichts-fremde Angabe

unternehmen einerseits und Vorstandsmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen andererseits den Standards zu entsprechen haben, wie sie bei Geschäften mit fremden Dritten üblich sind.

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

Der Vorstand sorgt dafür, dass Gesetze und unternehmensinterne Richtlinien und Regelungen eingehalten werden, und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin. Er hat dazu ein umfassendes, an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System eingerichtet. Er ist außerdem für die Einrichtung eines angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems (IKS) und eines Risikomanagementsystems verantwortlich, welche auch nachhaltigkeitsbezogene Aspekte abdecken.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern und überwacht und berät den Vorstand. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft diese ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat hat zuletzt am 21. November 2023 die Geschäftsordnung aktualisiert. Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig die Wirksamkeit seiner Tätigkeit und der Tätigkeit seiner Ausschüsse, zuletzt im Berichtsjahr 2023. Die Prüfung wurde in Form einer Selbstbeurteilung anhand von Interviews mit Prof. Michael Bursee von der MB Board Advisory GmbH und mithilfe eines extern erstellten, anonymisierten Fragebogens durchgeführt.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2023 über fünf Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss, den Risiko- und Prüfungsausschuss, den ESG-Ausschuss und den Vergütungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden.

Präsidium des Aufsichtsrats

Das Präsidium berät über Schwerpunktthemen und bereitet die Beratungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats vor, soweit der Aufsichtsrat dies nicht einem anderen Ausschuss übertragen hat. Insbesondere bereitet das Präsidium die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Ernennung und Widerruf der Ernennung des Vorstandsvorsitzenden;
- Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstands.

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

- Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern nach § 112 AktG;
- Zustimmung zu Geschäften – sofern ihr Gegenstandswert 25.000 Euro übersteigt – zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und einem Vorstandsmitglied oder Personen oder Unternehmungen, die einem Vorstandsmitglied nahestehen, andererseits;
- Aufschub der Offenlegung von Insiderinformationen gemäß Art. 17 Abs. 4 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 vom 16. April 2014 (Marktmissbrauchsverordnung), soweit der Aufsichtsrat für den Gegenstand der Insiderinformation zuständig ist;
- Gewährung von Krediten an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;
- Zustimmung zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG;
- Zustimmung zu Maßnahmen des Vorstands nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand, sofern die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und ein Beschluss des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig gefasst werden kann;
- Einwilligung in anderweitige Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG sowie die Zustimmung zu sonstigen Nebentätigkeiten, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns.

Mitglieder des Präsidiums sind Herr Michael Zimmer, Herr Dr. Claus Nolting und Herr Martin Wiesmann. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Jochen Scharpe zum Ersatzmitglied (im Vertretungsfall) benannt.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Mitglieder des Nominierungsausschusses sind die Mitglieder des Präsidiums (Herren Michael Zimmer, Dr. Claus Nolting und Martin Wiesmann). Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist satzungsgemäß gleichzeitig Vorsitzender des Nominierungsausschusses.

Vergütungsausschuss

Am 21. November 2023 hat der Aufsichtsrat einen Vergütungsausschuss geschaffen. Der Vergütungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- Vergütungssystem für den Vorstand und die Festlegung der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder;
- Vergütungssystem für den Aufsichtsrat.

Mitglieder des Vergütungsausschusses sind Herr Martin Wiesmann, Herr Michael Zimmer und Herr Dr. Claus Nolting. Herr Martin Wiesmann ist der Vorsitzende des Vergütungsausschusses und ist unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Risiko- und Prüfungsausschuss

Der Risiko- und Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit den folgenden Angelegenheiten:

- Prüfung der Rechnungslegung, insbesondere des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (einschließlich CSR-Berichterstattung);
- Überwachung des Rechnungslegungsprozesses;
- Wirksamkeit des internen Kontrollsystems (IKS) und des internen Revisionssystems;
- Abschlussprüfung, hier insbesondere die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, die Qualität des Abschlussprüfers, die vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, die Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung; sowie
- Compliance und Risikomanagement.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss befasst sich zudem mit der gemäß § 315b HGB zu erstellenden nichtfinanziellen Konzernklärung. Er bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss und den Konzernabschluss und die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer, insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung, vor. Der Risiko- und Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. So hat der Risiko- und Prüfungsausschuss in einer „White List“ eine begrenzte Anzahl von Nichtprüfungsleistungen freigegeben, die durch den Abschlussprüfer erbracht werden können. Sollte der Abschlussprüfer mit weiteren Aufgaben beauftragt werden, ist eine Freigabe des Risiko- und Prüfungsausschusses erforderlich. Zudem hat die Gesellschaft im Auftrag des Risiko- und Prüfungsausschusses einen Prozess etabliert, wonach sichergestellt wird, dass keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen an den derzeitigen Abschlussprüfer sowie an

mögliche zukünftige Abschlussprüfer vergeben werden. Die Arbeit des Risiko- und Prüfungsausschusses folgt einer eigenen Geschäftsordnung, die zuletzt am 24. August 2021 geändert wurde.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss besteht aus drei Mitgliedern, die vom Aufsichtsrat mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt werden. Mitglieder waren zum 31. Dezember 2023 Herr Dr. Claus Nolting (Vorsitzender), Herr Dr. Jochen Scharpe und Herr Martin Wiesmann. Der Aufsichtsrat hat Frau Dr. Katrin Suder zum Ersatzmitglied (im Vertretungsfall) benannt.

Herr Dr. Claus Nolting als Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt sowohl über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren als auch auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Seine besonderen Kenntnisse hat Herr Dr. Nolting während seiner langjährigen Tätigkeit als Vorstand im Bankenbereich erworben, in der das Rechnungswesen und die Abschlussprüfung zu seinem Zuständigkeitsbereich gehörten. Darüber hinaus war er mehrere Jahre als Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses eines deutschen Kreditinstitutes bzw. als Mitglied und später Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses mit der Rechnungslegung und Abschlussprüfung sowie auch mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung befasst.

Herr Dr. Jochen Scharpe hat seinen Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung und der Abschlussprüfung während seiner langjährigen Tätigkeit als kaufmännischer Geschäftsführer mit Zuständigkeit unter anderem für die Rechnungslegung erworben. Er hat außerdem während seiner mehrjährigen Tätigkeit für ein führendes deutsches Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen an zahlreichen Abschlussprüfungen aktiv teilgenommen. Er begleitet zudem seit 2004 als Mitglied und teilweise Vorsitzender der Prüfungsausschüsse mehrerer börsennotierter Unternehmen die Jahresabschlussprüfungen durch verschiedene Prüfungsgesellschaften und war in diesem Zusammenhang ebenfalls mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung befasst.

Herr Martin Wiesmann war im Rahmen seiner Tätigkeit als Mitglied der Geschäftsleitung einer internationalen Großbank viele Jahre für die Jahresabschlussprüfung verantwortlich und verfügt damit ebenfalls über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf diesem Gebiet.

ESG-Ausschuss

Der ESG-Ausschuss befasst sich mit allen nachhaltigkeitsbezogenen Themen, insbesondere Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung („ESG“). Dabei hat der ESG-Ausschuss insbesondere folgende Aufgaben:

- Beratung und Überwachung des Vorstands bei der Berücksichtigung nachhaltigkeitsbezogener Ziele in der Unternehmensstrategie und -planung und deren Umsetzung sowie bei sonstigen Maßnahmen zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen;
- auf Anforderung des Risiko- und Prüfungsausschusses hin Unterstützung bei nachhaltigkeitsbezogenen Aussagen im Rahmen von dessen Vorprüfung der gesonderten nichtfinanziellen Erklärung der LEG Immobilien SE und der gesonderten nichtfinanziellen Konzernklärungen der LEG-Gruppe sowie bei dessen Befassung, ob das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem nachhaltigkeitsbezogene Ziele angemessen und wirksam abdeckt

und dabei die Prozesse und Systeme zur Erfassung und Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten mit einschließt;

- Vorbereitung der Beratungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats und, jeweils auf Anforderung hin, Unterstützung des Präsidiums und des Nominierungsausschusses zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen.

Mitglieder des ESG-Ausschusses sind Frau Dr. Katrin Suder (Vorsitzende), Frau Dr. Sylvia Eichelberg und Herr Martin Wiesmann. Als stellvertretendes Ausschussmitglied wurde Herr Michael Zimmer benannt.

Zusammensetzung der Führungsorgane

Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen

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

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 24. Januar 2022 für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat eine Quote von 33,3% (entspricht zwei Frauen im sechsköpfigen Aufsichtsrat) beschlossen und als Frist für die Erreichung dieses Ziels den 31. Dezember 2024 festgelegt. Zum 31. Dezember 2023 betrug der Anteil von Frauen im Aufsichtsrat 33,3%.

Vorstand

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 24. Januar 2022 für den Anteil von Frauen im Vorstand eine Quote von 33,3% und als Zielerreichungsfrist den 31. Dezember 2024 festgelegt. Zum 31. Dezember 2023 betrug der Anteil von Frauen im Vorstand 33,3%.

Führungsebenen unterhalb des Vorstands

Die LEG Immobilien SE selbst verfügt über keine Mitarbeiter, weshalb auch keine Ziele für Mitarbeiter der LEG Immobilien SE festgelegt werden können. Gleichwohl hat der Vorstand freiwillig gruppenweite Ziele zur Besetzung von Führungspositionen mit Frauen festgelegt und mit Beschluss vom 25. Januar 2022 sowohl für die erste als auch für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 30% und eine Zielerreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2025 festgesetzt.

Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Vorstand (Diversitätskonzept)

Diversitätskonzept des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung Ziele benannt und ein Kompetenzprofil erarbeitet. Ziele und Kompetenzprofil enthalten die nachfolgenden Diversitätsvorgaben und beinhalten damit auch gleichzeitig ein Diversitätskonzept:

- Mit der Zusammensetzung des Aufsichtsrats soll das gesetzte Kompetenzprofil erfüllt werden: Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten Immobilienunternehmen mit Fokus auf Wohnimmobilien wahrzunehmen. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus die Bereiche Unternehmensleitung, Wohnungswirtschaft, Immobilientransaktionen, Banken- und Kapitalmarktfinanzierung, Finanzen, Rechnungslegung und Abschlussprüfung, Verwaltung und Regulierung sowie Nachhaltigkeit als spezielle Kompetenzfelder benannt, die vom Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit erfüllt werden sollen.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllen.
- Mindestens fünf Mitglieder des Aufsichtsrats, darunter jedenfalls der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Risiko- und Prüfungsausschusses und des Präsidiums sowie des Vergütungsausschusses, sollen unabhängig im Sinne des DCGK sein.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen haben.
- Der Aufsichtsrat soll zu jeweils mindestens einem Drittel mit Frauen und zu einem Drittel mit Männern besetzt sein.
- Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.
- Die Amtszeit eines Aufsichtsratsmitglieds soll in der Regel nicht länger als fünfzehn Jahre dauern.

Stand der Umsetzung: Erfüllung der Zielsetzungen, des Kompetenzprofils und des Diversitätskonzepts

Der Aufsichtsrat berücksichtigt bei der Entscheidung über seine Wahlvorschläge neben den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben insbesondere auch die vorstehenden Ziele und das Kompetenzprofil. Das Gleiche gilt für den Nominierungsausschuss, der den Aufsichtsrat bei der Suche nach geeigneten Kandidaten vorbereitend unterstützt. Zuletzt hat der Aufsichtsrat die Ziele einschließlich des Kompetenzprofils bei dem Auswahlverfahren berücksichtigt, das unter Einbeziehung einer externen Personalberatung im Zusammenhang mit der Nachbesetzung des Aufsichtsratsmandats von Herrn Dr. Jochen Scharpe geführt wurde.

Mit der gegenwärtigen Besetzung werden sämtliche Ziele und damit eine ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats erreicht. Die Aufsichtsratsmitglieder verfügen über die als erforderlich angesehenen fachlichen und persönlichen Qualifikationen. Vielfalt (Diversity) ist im Aufsichtsrat angemessen berücksichtigt, insbesondere ist der Aufsichtsrat zu einem Drittel mit Frauen besetzt. Dem Aufsichtsrat gehört die nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Gegenwärtig sind alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Empfehlung C.6 des DCGK. Die Regelung zur Altersgrenze (75 Jahre im Zeitpunkt der Wahl) wird ebenfalls berücksichtigt.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

	Alter	Mitglied seit ¹	Bestellt bis (HV)	Unabhängigkeit	Ausschussmitgliedschaft			
					Präsidium ²	Risiko- und Prüfungsausschuss	ESG-Ausschuss	Vergütungsausschuss
Michael Zimmer (Vors.)	60	2021 (2013)	2025	X	O			X
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	72	2021 (2016)	2025	X	X	O		X
Dr. Sylvia Eichelberg	44	2021	2025	X			X	
Dr. Jochen Scharpe	64	2021 (2013)	2025	X		X		
Dr. Katrin Suder	52	2022	2025	X			O	
Martin Wiesmann	58	2021 (2020)	2025	X	X	X	X	O

X = Mitglied/erfüllt; O = Vorsitz

¹ Im Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (in Klammern: im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG)

² Besetzung des Nominierungsausschusses entspricht der des Präsidiums.

In der derzeitigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird außerdem das Kompetenzprofil ausgefüllt.

Kompetenzprofil

	Kompetenzen						
	Unternehmensleitung	Wohnungswirtschaft	Immobilien-transaktionen	Banken- und Kapitalmarktfinanzierung	Finanzen, Rechnungslegung und Abschlussprüfung	Verwaltung und Regulierung	Nachhaltigkeit
Michael Zimmer (Vors.)	●●	●●	●●	●	●	●	●
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	●●	●	●●	●●	●●	●●	●
Dr. Sylvia Eichelberg	●●	●	●	●	●	●●	●●
Dr. Jochen Scharpe	●●	●●	●●	●	●●	●	●
Dr. Katrin Suder	●●	●	●	●	●	●●	●●
Martin Wiesmann	●	●	●●	●●	●	●	●●

● = Allgemeine Kenntnisse ●● = Expertenkenntnisse

Um eine Beurteilung der Kompetenzen und einen Abgleich mit den Zielen zu ermöglichen, sind die Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht.

Diversitätskonzept des Vorstands und Nachfolgeplanung für den Vorstand

Für die Zusammensetzung des Vorstands bestehen die folgenden Zielsetzungen:

- Jedes Mitglied des Vorstands muss nicht nur über eine grundlegende eigene Qualifikation verfügen, sondern für das Unternehmen in seiner konkreten Situation und in Anbetracht künftiger Aufgaben geeignet sein.
- Vorstandsmitglieder sollen in der Regel maximal mit Wirkung bis zur Vollendung des 65. Lebensjahrs bestellt werden.
- Die Mitglieder des Vorstands sollen sich im Hinblick auf ihre Kompetenz und Kenntnisse ergänzen. Dabei soll der Vorstand derart zusammengesetzt sein, dass er in seiner Gesamtheit nicht nur über unternehmerische und Führungskompetenz, sondern auch über Kompetenz im Immobilienmanagement und über umfassende Kenntnisse der regionalen Wohnungsmärkte verfügt.

- Zudem ist der Vorstand so zusammenzusetzen, dass Finanzmarkt-kompetenz sowie soziale Kompetenz, beispielsweise im Bereich des Sozialmanagements, vorhanden ist.
- Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Vorstand eine Quote von 33,3% festgelegt.

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Der Aufsichtsrat und sein Präsidium stellen sicher, dass die Besetzung des Vorstands unter angemessener Berücksichtigung der festgelegten Ziele erfolgt. Darüber hinaus finden auch die einschlägigen Gesetze sowie die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex Berücksichtigung. Der Vorstand in seiner derzeitigen Besetzung erfüllt sämtliche Ziele.

Die Lebensläufe der Vorstandsmitglieder, die einen Abgleich mit dem Diversitätskonzept ermöglichen, sind auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht.

Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 74.109.276 Stammaktien ohne Nennbetrag zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Aktien sind Namensaktien und unterscheiden sich nicht hinsichtlich der verbrieften Rechte und Pflichten.

Das Genehmigte Kapital besteht in Höhe von 19.400.617,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 35.689.918,00 Euro.

Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht über 10 %

Zum 31. Dezember 2023 war MFS Massachusetts Financial Services Company (Boston, Massachusetts, USA) inklusive Zurechnungen mit 13,6 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt.

Zum 31. Dezember 2023 war zudem BlackRock, Inc. (New York, USA) inklusive Zurechnungen mit 10,2 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt.

Mitteilungen zu Stimmrechtsanteilen werden von der LEG gemäß § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und zu Satzungsänderungen

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

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

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. August 2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 19.400.617 neuen Aktien um insgesamt bis zu 19.400.617,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020).

Das Grundkapital ist um bis zu 35.689.918,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 35.689.918 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018/2020). Die bedingte Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzungen für im Jahr 2017 oder im Jahr 2020 ausgegebene Wandlungsrechte oder zukünftig auszugebende Wandlungsrechte ausgeübt werden und durch entsprechende Nutzung des bedingten Kapitals bedient werden.

Durch Beschluss vom 29. Juli 2020 hat der Vorstand im Rahmen einer Selbstverpflichtung erklärt, das Grundkapital der Gesellschaft aus dem Bedingten Kapital 2013/2017/2018/2020 und aus dem Genehmigten Kapital 2020 um insgesamt nicht mehr als 50 % des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals von 71.379.836,00 Euro, das heißt um insgesamt nicht mehr als 35.689.918,00 Euro zu erhöhen.

Der Vorstand hat außerdem erklärt, dass die Summe der Aktien, die auf Grundlage des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 und des Genehmigten Kapitals 2020 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben werden, unter Berücksichtigung sonstiger Aktien, die nach dem 19. August 2020 unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert bzw. ausgegeben werden bzw. aufgrund von nach dem 19. August 2020 unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Schuldverschreibungen auszugeben sind, einen anteiligen Betrag von 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen werden, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 bzw. des Genehmigten Kapitals 2020. Nicht angerechnet werden sollen jedoch diejenigen Aktien, die aufgrund der von der Gesellschaft im September 2017 sowie im Juni 2020 ausgegebenen Wandlungsschuldverschreibungen auszugeben sind.

Diese Selbstverpflichtung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter https://ir.leg-se.com/fileadmin/user_upload/Investor_Relations/Hauptversammlung/HV_2020/TOP_06_und_07_Selbstverpflichtung_Bedingtes_und_Genehmigtes_Kapital.pdf veröffentlicht und ist dort für die Dauer der Laufzeiten des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 sowie des Genehmigten Kapitals 2020 zugänglich.

Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien

Die Hauptversammlung hat am 19. Mai 2022 den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien, zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß § 71d und § 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. Mai 2027 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, bei denen, sofern nicht der Ausschluss des Andienungsrechtes zugelassen ist, der Gleichbehandlungsgrundsatz der Aktionäre (§ 53a AktG) ebenfalls zu wahren ist, oder mittels der Einräumung von Andienungsrechten.

Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den am Handelstag durch die Eröffnungsauktion ermittelten Kurs im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse nicht um mehr als 5 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb aufgrund eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre oder aufgrund einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, so darf der an die Aktionäre gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Börsenhandelstagen vor der endgültigen Entscheidung des Vorstands über das Angebot oder, bei einem Erwerb auf andere Weise, vor dem Erwerb nicht um mehr als 10% über- oder unterschreiten.

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

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

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

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

Die LEG hat im August 2017 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 400 Mio. Euro und im Juni 2020 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 550 Mio. Euro ausgegeben. Nach den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen haben die Inhaber

der Wandelschuldverschreibungen das Recht, im Fall eines Kontrollwechsels eine erhöhte Zahl von Aktien zu einem entsprechend angepassten Wandlungspreis zu erhalten, wenn die Wandlung innerhalb einer bestimmten Frist nach Kontrollwechsel ausgeübt wird. Bereits vor Eintritt des Kontrollwechsels können Inhaber der Wandelschuldverschreibungen bei Veröffentlichung eines entsprechenden Übernahmeangebots die Wandelschuldverschreibungen aufschiebend bedingt auf den Kontrollwechsel zur Wandlung einreichen. Das Ausmaß der Anpassung des Wandlungspreises sinkt dabei während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen und ist näher in den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen geregelt.

Die LEG hat außerdem im November 2019 unter dem bestehenden Debt Issuance Programm zwei Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro bzw. 500 Mio. Euro ausgegeben.

Im März, Juni und November 2021 hat die LEG ebenfalls unter dem bestehenden Debt Issuance Programm Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 500 Mio., 600 Mio. bzw. 500 Mio. Euro ausgegeben. Die März-Anleihe wurde im Oktober 2022 durch ein Tap um 100 Mio. Euro auf 600 Mio. Euro erhöht. Die Juni-Anleihe wurde im Juli 2023 durch ein Tap um 100 Mio. Euro auf 700 Mio. Euro erhöht.

Im Januar 2022 hat die LEG unter dem bestehenden Debt Issuance Programm drei weitere Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von jeweils 500 Mio. Euro ausgegeben. Die Anleihe mit Fälligkeit im Jahr 2029 wurde im November 2023 durch ein Tap um 100 Mio. Euro auf 600 Mio. Euro erhöht.

Den Gläubigern dieser Unternehmensanleihen steht das Recht zu, die Rückzahlung ihrer Schuldverschreibungen zu verlangen, wenn ein Kontrollwechsel eintritt und sich innerhalb von 90 Tagen nach dem Kontrollwechsel das Kreditrating auf Sub Investment Grade verschlechtert.

Ein Kontrollwechsel nach den Bedingungen der oben genannten Finanzinstrumente liegt vor, wenn eine Person oder gemeinsam handelnde Personen 30% oder mehr Aktien an der LEG hält bzw. halten oder wenn anderweitig Kontrolle über die Gesellschaft ausgeübt werden kann.

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

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

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels (Change of Control). Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern Zahlungen zugesagt worden, die den Anforderungen der Empfehlung G 13 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch Einhaltung der dort vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Cap jeweils entsprechen. In Einklang mit der Empfehlung G 14 des Deutschen Corporate Governance Kodex sind keine Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch das Vorstandsmitglied infolge eines Kontrollwechsels vereinbart worden.

Nichtfinanzielle Konzernklärung nach § 315b HGB

EU-Taxonomie

Gemäß den Anforderungen der EU-Taxonomie (Verordnung 2020/852) in Verbindung mit der Non-Financial Reporting Directive (NFRD)¹ haben berichtspflichtige Unternehmen ihre nichtfinanzielle Berichterstattung um Taxonomie-Angaben zu ergänzen. Auch die LEG Immobilien SE ist als börsennotiertes Unternehmen mit mehr als 500 Mitarbeitern berichtspflichtig. Die EU-Taxonomie ist das erste „grüne“ Klassifizierungssystem zur Definition, ob eine Wirtschaftsaktivität ökologisch nachhaltig ist oder nicht. Das wesentliche Ziel der EU-Taxonomie besteht darin, mittels verbesserter Transparenz im Kapitalmarkt einen Beitrag zur Erreichung der Ziele aus dem Pariser Klimaschutzabkommen zu erzielen. Hierfür ist eine branchenübergreifende Vergleichbarkeit der Angaben zur Nachhaltigkeit unabdingbar. Dazu sollen betroffene Unternehmen die Anteile ihrer Umsatzerlöse, Investitionsausgaben (Capex) und Betriebskosten (Opex) angeben, die sie mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten erzielen bzw. dafür investieren und ausgeben. Die EU-Taxonomie hat folgende sechs EU-Umweltziele definiert:

- I. Klimaschutz
- II. Anpassung an den Klimawandel
- III. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- IV. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- V. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- VI. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Für das Jahr 2023 soll die Berichterstattung neben den Umweltzielen I bis II zusätzlich auch die Umweltziele III bis VI berücksichtigen. Dazu hat die EU-Taxonomie Wirtschaftsaktivitäten definiert, die potenziell ökologisch nachhaltig und vereinbar mit allen EU-Umweltzielen sind.

Taxonomie-Fähigkeit

Bei der Taxonomie-Fähigkeit sind die Umsatzerlöse, Capex und Opex aller Wirtschaftsaktivitäten auszuweisen, für welche die EU technische Bewertungskriterien vorgegeben hat. Dabei ist noch nicht aufzuzeigen, ob die Wirtschaftsaktivität die in den Delegierten Rechtsakten (vgl. Delegierte Verordnung zur Ergänzung der Verordnung EU 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates Annex 1 & 2) festgelegten technischen Bewertungskriterien („Technical Screening Criteria“ – TSC) erfüllt.

Auf die Wohnimmobilienbranche bezogen sind taxonomiefähig zum Beispiel alle Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Wohngebäuden, unabhängig davon, ob es sich um ein Niedrigenergiehaus oder ein Gebäude der niedrigsten Energieeffizienzklasse H handelt. Wichtig ist hier zunächst, dass bei diesen Aktivitäten im Wesentlichen ein direkter Bezug zum EU-Umweltziel I („Klimaschutz“) besteht.

Identifizierung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten

Für das Geschäftsjahr 2021² hat die LEG erstmalig eine Prüfung ihrer taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten vorgenommen, also diejenigen Aktivitäten des Unternehmens identifiziert, für welche die EU-Taxonomie technische Bewertungskriterien definiert hat. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass ausgewählte Wirtschaftsaktivitäten der Hauptziffern 7 „Baugewerbe und Immobilien“, die sich auf unser Kerngeschäft beziehen, sowie der Hauptziffer 4 „Energie“ und Hauptziffer 9 „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ als taxonomiefähig gelten. Im Hinblick auf die Hauptziffer 4 betreibt die LEG, neben naheliegenden energiebezogenen Wirtschaftsaktivitäten, wie z. B. Stromerzeugung aus Fotovoltaik auf Dächern der Immobilien, ein eigenes Biomasseheizkraftwerk. Im Folgenden berichten wir zu den einzelnen Wirtschaftsaktivitäten jeweils in numerischer Reihenfolge.

In den Geschäftsjahren 2022 und 2023 hat die LEG diese Ergebnisse validiert und darüber hinaus die Taxonomie-Konformität bestimmt. Dazu hat das Unternehmen die von der EU-Kommission veröffentlichten und aktuell geltenden technischen Bewertungskriterien inkl. der sog. „Do No Significant Harm“ (DNSH)- und „Minimum Safeguards (MS)“-Kriterien sowie relevante, von der EU-Kommission veröffentlichte FAQ-Dokumente herangezogen. Darüber hinaus wurden verschiedene aktuelle Best Practices von deutschen börsennotierten Unternehmen berücksichtigt. Die genaue Vorgehensweise wird im Abschnitt „Identifizierung der taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten“ erläutert.

Vor allem durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder wurden die taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten erneut geprüft mit dem Ergebnis, dass sich hier im Vergleich zum letzten Jahr keine Änderungen ergeben haben. Durch die für 2023 hinzugekommene Betrachtung der Umweltziele III bis VI haben sich keine Erweiterungen ergeben. Grundsätzlich sind alle Umsätze, Capex und Opex von Wirtschaftsaktivitäten taxonomiefähig, für die es technische Bewertungskriterien gibt. Die Einbeziehung der technischen Bewertungskriterien betraf damit auch im Geschäftsjahr 2023 vorwiegend die Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ aus Annex I und II, mit der nahezu die Gesamtheit der LEG-Konzernerlöse durch Vermietung und Verpachtung generiert werden, hatte aber auch Implikationen auf die Angaben weiterer Wirtschaftsaktivitäten.

Die Ergebnisse der diesjährigen Analyse und zentrale Änderungen werden nachfolgend ausgeführt.

¹ In Deutschland gemäß CSR-RUG (CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz).

² Der Berichtszeitraum der LEG ist der 1. Januar bis 31. Dezember.

Ergebnisse der qualitativen Analyse zur Taxonomie-Fähigkeit

Die LEG hat drei taxonomiefähige Geschäftsaktivitäten aus dem Annex I identifiziert, mit denen das Unternehmen Umsätze erzielt. Dazu gehören im Sektor „Energie“ (i) 4.1 Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie, (ii) 4.20 Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie sowie (iii) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden im Sektor „Baugewerbe und Immobilien“.

Neben den Umsätzen in diesen drei Geschäftsaktivitäten wurden relevante Capex in folgenden Geschäftsaktivitäten identifiziert: (i) 4.1 Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie, (ii) 4.16 Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen sowie (iii) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden. Hierbei wurden ebenfalls Investitionen berücksichtigt, die zukünftig zu Umsatzerlösen führen können.

Zum Opex: Im Sinne der EU-Taxonomie umfasst der Nenner zur Ermittlung des Opex-Anteils direkte Kosten, die sich auf Forschung und Entwicklung, kurzfristiges Leasing, Instandhaltung, Wartung und Kleinstreparaturen sowie sämtliche andere direkte Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung beziehen. Der Zähler entspricht dem Teil der im Nenner enthaltenen Betriebsausgaben, die mit taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten verbunden sind. Taxonomiefähige Opex konnten den folgenden Geschäftsaktivitäten zugewiesen werden: (i) 4.1 Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie, (ii) 4.20 Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie, (iii) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden sowie (iv) 9.1 Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation.

Weitere taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten, die sich aus denen im Jahr 2023 neu hinzugekommenen Umweltzielen III bis VI ergeben haben – insbesondere 3.1 Neubau – weisen wir unter 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden aus, um einen doppelten Ausweis zu vermeiden.

Nach Identifikation der taxonomiefähigen Geschäftsaktivitäten schließt sich die Analyse der Taxonomie-Konformität an, bei der taxonomiefähige Umsätze, Capex und Opex gegebenenfalls auch nicht taxonomiekonform ausfallen können.

Taxonomie-Konformität

Die LEG ist dazu verpflichtet, neben der Taxonomie-Fähigkeit auch die Taxonomie-Konformität der relevanten Wirtschaftsaktivitäten auszuweisen. Die Umsatzerlöse, Capex und Opex gelten als taxonomiekonform, sofern die durch die EU definierten, technischen Bewertungskriterien erfüllt werden. Anhand derer ist anzugeben, ob für das Berichtsjahr 2023 eine Wirtschaftsaktivität taxonomiekonform hinsichtlich der Erreichung der zuvor benannten Umweltziele I bis VI ist. Für die LEG ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivität lediglich das Umweltziel I („Klimaschutz“) relevant. Zudem muss gewährleistet sein, dass durch diese Wirtschaftsaktivität keine erheblichen Beeinträchtigungen eines der übrigen Umweltziele entstehen (DNSH) und gewisse soziale Mindestanforderungen (MS) erfüllt werden.

Identifizierung der taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten

Für die Bestimmung der Taxonomie-Konformität hat die LEG die oben genannten Wirtschaftsaktivitäten anhand der technischen Bewertungskriterien („Technical Screening Criteria“ – TSC) analysiert. Zu diesen gehören, wie bereits erwähnt, Kriterien aus dem Sektor „Baugewerbe und Immobilien“ mit der Hauptziffer 7 sowie Wirtschaftsaktivitäten aus dem Sektor „Energie“ mit der Hauptziffer 4 und dem Sektor „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ mit der Hauptziffer 9.

Im Rahmen der Konformitätsbetrachtung von Umsätzen, Capex und Opex wurde ein wie folgt strukturierter Ansatz angewendet: Capex und Opex, die in taxonomiekonforme Gebäude fließen, folgen der umsatzgenerierenden Aktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ und werden grundsätzlich als taxonomiekonform angesehen. Bei diesen ist keine Prüfung der TSC notwendig (Del. VO 2021/2178; Kat. a)).

Der Großteil der taxonomiefähigen Umsätze, Capex und Opex betrifft die Aktivität 7.7. Den maßgeblichen Zeitpunkt für die Bewertung der Taxonomie-Konformität stellt gemäß der EU-Kommission dabei der Bauantrag dar. Umsätze, Capex und Opex durch bzw. in Gebäude, für die vor dem 31. Dezember 2020 ein Bauantrag gestellt wurde, müssen die technischen Bewertungskriterien der Wirtschaftsaktivität 7.7 erfüllen – all jene Gebäude, für die nach dem 31. Dezember 2020 ein Bauantrag gestellt wurde, müssen die Kriterien der Wirtschaftsaktivität 7.1 „Neubau“ einhalten, damit diese als taxonomiekonform ausgewiesen werden können.

Grundsätzlich werden alle KPIs entsprechend dem im Konzernabschluss angewendeten Regelwerk ermittelt und veröffentlicht: Da der Abschluss der LEG Immobilien SE nach IFRS aufgestellt wird, sind auch „ökologisch nachhaltige“ Umsatzerlöse sowie Capex und Opex grundsätzlich nach IFRS zu ermitteln, wobei der Opex im Rahmen der Taxonomie-Verordnung nur Wartung und Instandhaltung umfasst. Dies gilt auch für unsere Tochtergesellschaften, deren Einzelabschlüsse in den LEG-Konzernabschluss konsolidiert wurden.

Wesentlicher Beitrag

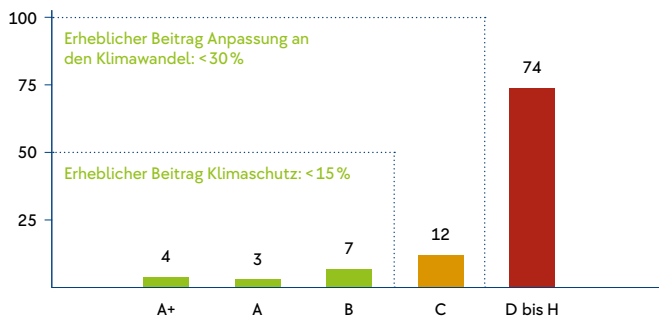
Um die Taxonomie-Konformität zu ermitteln, hat die LEG auf Basis der o. g. technischen Bewertungskriterien analysiert, inwiefern die Wirtschaftsaktivität einen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ leistet. Die Einbeziehung der technischen Bewertungskriterien muss für alle wesentlichen Wirtschaftsaktivitäten angewandt werden und betrifft bei der LEG allerdings vorwiegend die Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“, mit der nahezu die Gesamtheit der LEG-Konzernerlöse durch Vermietung und Verpachtung generiert werden. Ein Großteil des Geschäftsmodells der LEG fällt somit unter den Anwendungsbereich der Taxonomie.

Das für die Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ relevante Bewertungskriterium für den wesentlichen Beitrag besagt, dass lediglich die Umsätze ausgewiesen werden können, die mit Gebäuden der Energieeffizienzklasse (EEK) A (+) erzielt werden oder mit denen, die nach PEB2 zu den Top 15 % des regionalen oder nationalen Gebäudebestands gehören.

Die Interpretationsfähigkeit zeigt sich in dem geforderten relativen Ausweis zu dem „nationalen oder regionalen Gebäudebestand“ ohne weitere Angaben zu einer Datenbank, gegen die dieser durchzuführen ist. Zudem gibt es laut den Delegierten Rechtsakten keine weiteren Definitionen von „Regionalität“ und keine Differenzierung zwischen Wohngebäudetypen (z. B. zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern). Auch diese Definitionsschwelle für die einzelnen Energieeffizienzklassen fallen europaweit sehr unterschiedlich und somit nicht vergleichbar aus, was den Erkenntniswert der Taxonomie-Angaben im paneuropäischen Vergleich minimiert. Als Grundlage für die Ermittlung der Top 15 % des regionalen Gebäudebestands für den aktuellen Ausweis der Taxonomie-Konformität nutzen wir daher weiterhin die Studie des Bundesministeriums für Wirtschaft¹ (BMW) aus dem Jahr 2021.

Die Auswertung des BMW lässt darauf schließen, dass Gebäude bis EEK B den wesentlichen Bewertungskriterien entsprechen, da sie zu den effizientesten 14 % des Wohngebäudebestands in Deutschland gehören. Für ein Prozent der Top 15 % wurde der entsprechende Anteil von besonders energieeffizienten Gebäuden der EEK C mit einem Endenergiebedarf von rund 77 kWh je Quadratmeter pro Jahr herangezogen. Basierend auf den Ist-Werten unseres gesamten Portfolios ergibt sich ein durchschnittlicher Primärenergiefaktor von 1,18 und somit ein Schwellenwert für den Primärenergiebedarf von 90,8 kWh je Quadratmeter pro Jahr.

● **Häufigkeitsverteilung der Effizienzklassen von deutschen Wohngebäuden (in %)**



Quelle: Sven Bienert/ Irebs, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMW), 2021

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen

Die Einhaltung der DNSH-Kriterien gemäß Umweltziel I und betreffend der weiteren fünf Umweltziele im Berichtsjahr 2023 wurde auf Basis der spezifischen Taxonomie-Anforderungen für die jeweiligen Wirtschaftsaktivitäten überprüft.

Um den sogenannten erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Umweltziel II („Anpassung an den Klimawandel“) entgegenzuwirken, bedarf es für alle identifizierten Wirtschaftsaktivitäten gemäß der Taxonomie einer Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse. Diese wurde auf Ebene des Gesamtunternehmens der LEG durchgeführt und im Ergebnis beim Ausweis der Taxonomie-Konformität berücksichtigt > siehe Tabellen zur Taxonomie-Konformität.

Für die Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ sind keine weiteren DNSH-Kriterien zu erfüllen.

Da sich der prozentuale Anteil der KPIs für die weiteren taxonomiefähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten für das Berichtsjahr 2023 im Promillebereich bewegt, wird auf eine weiterführende Beschreibung der mit diesen Aktivitäten verbundenen DNSH-Kriterien und deren etwaige Einhaltung durch die LEG verzichtet und ebenfalls auf die nachstehende Tabelle und die zugehörigen Fußnoten verwiesen. Lediglich die Wirtschaftsaktivität 4.20 „Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie“ ist hervorzuheben, da die damit verbundenen Umsätze und Opex mehr als ein Prozent der auszuweisenden KPIs betragen.

Damit die Aktivität 4.20 das Umweltziel III („Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen“) nicht erheblich beeinträchtigt, müssen Risiken für die Wasserqualität und im Zusammenhang mit Wasserknappheit ermittelt und behoben werden. Dafür bedarf es Angaben zu den Wasserverbräuchen der verbauten Geräte. Auch für das Umweltziel VI („Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen“) bedarf es einer Risikoanalyse. Dabei steht die Erhaltung und der Schutz von Umweltressourcen im Vordergrund. Die Erhaltung und der Schutz der Umweltressourcen ist in Deutschland zum einen durch regulatorische Vorgaben gewährleistet, ohne die eine Anlage keine Betriebsgenehmigung erhält. Zudem wurde die Anlage durch ein SURE-Zertifikat als nachhaltig deklariert. In Bezug auf den eingesetzten Brennstoff ist das Umweltziel berücksichtigt, das lediglich zertifiziertes Altholz in unserem Biomasseheizkraftwerk verbrannt wird.

Für die Einhaltung des DNSH-Kriteriums zum Umweltziel V („Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung“) müssen für die Aktivität 4.20 verschiedene gesetzliche Vorgaben und Messwerte in Bezug auf Emissionen, Luftqualität und Gärückstände eingehalten werden. Es bedarf einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Ermittlung der Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen, die in Deutschland jedoch Voraussetzung für die Betriebsgenehmigung nach BImSchG ist und insofern als gewährleistet angesehen werden kann.

¹ Seit 2022 Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz

Einhaltung Minimum Safeguards

Ein weiteres Kriterium für die Taxonomie-Konformität der einzelnen Wirtschaftsaktivitäten ist die Gewährleistung, dass Unternehmen die sozialen Mindestschutzkriterien einhalten. Diese beinhalten die Einhaltung von Sorgfaltspflichten im eigenen Unternehmen und in ausgelagerten Wertschöpfungsstufen, indem geeignete Prozesse implementiert werden. Adressiert wird dabei neben den Themenbereichen Bestechung und Korruption, Besteuerung und fairer Wettbewerb im Wesentlichen die Einhaltung von Menschenrechten.

Die LEG stellt durch einen konzernübergreifenden Ansatz sicher, dass die MS-Kriterien erfüllt werden, was sich auch in der entsprechenden Berichterstattung sowie weiterführender externer Dokumentation von relevanten Unterlagen, wie u. a. dem Code of Conduct und der Anti-Korruptionsrichtlinie, widerspiegelt.

Ergebnisse der qualitativen Analyse zur Taxonomie-Konformität

Im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse der Konformitätsprüfung dargestellt und erläutert. Es sollen die taxonomiefähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten in Bezug auf die Entwicklung des Umsatzes sowie des Capex und Opex für das Berichtsjahr 2023 analysiert werden.

Die LEG weist anteilig für die taxonomiefähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten am Umsatz, Capex und Opex jeweils einen aggregierten prozentualen Wert aus. Dabei werden nur die taxonomiefähigen und -konformen Umsatzerlöse sowie Capex und Opex mit Bezug auf das Umweltziel I „Klimaschutz“ dargestellt. Die taxonomiefähigen und -konformen Umsatzerlöse, Capex und Opex des Umweltziels II „Anpassungen an den Klimawandel“ stellen eine Teilmenge der Werte unter Umweltziel I „Klimaschutz“ dar. Dies beugt einer Doppelzählung von Umsatzerlösen, Capex und Opex bei der Ermittlung der KPIs im Zähler über mehrere Wirtschaftsaktivitäten vor.

Insgesamt lag der Anteil der Konzernumsatzerlöse durch die Vermietung von Gebäuden mit einem Primärenergieverbrauch von unter 90,8 kWh/m²/a bei rund 11,1%.

Nach Möglichkeit fand eine direkte Zuordnung der Kennzahlen zu den jeweiligen Wirtschaftsaktivitäten statt. Falls dies nicht möglich war, wurde stattdessen ein Allokationsmechanismus verwendet.

Für den überschaubaren Teil des LEG-Portfolios, für den keine EEK-Ausweise erforderlich bzw. verfügbar sind (799 von 25.446 Gebäuden), wird davon ausgegangen, dass sich die Verbrauchs- bzw. Bedarfsdaten analog zum Restportfolio aufteilen.

Ein Capex-Plan muss für die Investitions- und Betriebsaufgaben aufgestellt werden, die zu einer Erweiterung der taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten führen oder zu einem Übergang von taxonomiefähigen zu taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten beitragen. Ein Capex-Plan liegt im Sinne der EU-Taxonomie nicht vor und findet somit auch keine Berücksichtigung.

Ausweis der quantitativen Ergebnisse der Analyse zur EU-Taxonomie > siehe Tabellen zur Taxonomie-Konformität.**Exkurs: Gründung und Finanzierung von Gemeinschaftsunternehmen als Lösungsanbieter für die Dekarbonisierung unseres Gebäudebestands**

Zur Erreichung der deutschen und europäischen Klimaschutzvorgaben sowie der eigenen Dekarbonisierungsziele verfolgt das Unternehmen mit der Gründung ihrer Gemeinschaftsunternehmen einen dreistufigen Ansatz.

Maßgeblich für die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor ist eine zügigere Dekarbonisierung unserer Bestandsgebäude notwendig. Die LEG hat es sich zum einen zur Aufgabe gemacht, die sog. „serielle energetische Sanierung“ in der gesamten DACH-Region agil voranzutreiben. Hierzu hat das Unternehmen zum Jahreswechsel 2021/2022 mit der österreichischen Rhomberg-Gruppe ein Gemeinschaftsunternehmen, die Renowate GmbH, gegründet. Zum anderen setzt die LEG auf kostengünstigen Ersatz von Heizanlagen, insbesondere von Gasetagenheizungen, durch Luft-Luft-Wärmepumpen: Im März 2023 ist das Unternehmen dazu eine Partnerschaft mit Mitsubishi Electric als Großlieferant der Anlagen eingegangen. Im September 2023 hat die LEG zusammen mit dem Düsseldorfer Familienunternehmen Soeffing das Joint Venture dekarbo gegründet, das als One-Stop-Lösung die Geräte verbaut und über den gesamten Lebenszyklus digital warten soll. Die Dienstleistung soll dabei sowohl in den LEG-eigenen Beständen zum Einsatz kommen als auch Dritten angeboten werden. Mit dem Gemeinschaftsunternehmen termios optimiert die LEG den Einsatz von bestehenden Heizungen durch den Einsatz von KI-gesteuerten Thermostaten und schafft eine skalierbare Lösung für den gesetzlich geforderten hydraulischen Abgleich in der Immobilienwirtschaft.

Ein Ausweis im Rahmen der EU-Taxonomie ist zurzeit an dieser Stelle jedoch nicht möglich, weil sowohl RENOWATE als auch dekarbo und termios nicht in den Konsolidierungskreis der LEG fallen. Dies könnte sich theoretisch mit einer Vollkonsolidierung ändern. Stattdessen wurden und werden in den kommenden Jahren lediglich die Aufwendungen für die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen von LEG-Beständen durch RENOWATE im Taxonomie-Ausweis erfasst. Für die jungen Gemeinschaftsunternehmen dekarbo als auch termios werden Aufwendungen jeweils für den Einbau von Luft-Luft-Wärmepumpen sowie den Einbau der KI-gesteuerten Thermostate im LEG-Bestand perspektivisch im Taxonomie-Ausweis erfasst. Den entsprechenden taxonomiekonformen Capex weist dann der jeweilige Auftraggeber der Gemeinschaftsunternehmen aus. Die diesbezüglichen Anstrengungen der LEG, den Klimaschutz im gesamten Gebäudesektor voranzubringen, sind daher im Ausweis der EU-Taxonomie nicht erfasst.

Ökologisch nachhaltige Umsatzerlöse, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten verbunden sind – Offenlegung für das Geschäftsjahr 2023

Wirtschaftstätigkeiten	Code	Absoluter Umsatz (in T €)	Umsatzanteil (in %)	Soziale Mindest- standards	Anteil taxonomie- konform (A.1.) oder taxonomiefähig (A.2.)	Kategorie (ermög- lichende Tätigkeit)	Kategorie (Übergangs- tätigkeit)
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten							
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	124,68	0,0	Y			
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	43.455,44	3,3	Y			
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	145.554,99	11,0	Y			
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform)		189.135,12	14,3				
davon ermöglichende Tätigkeit						E	
davon Übergangstätigkeit							T
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	0,00	0,0				
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	0,00	0,0				
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	1.114.448,72	84,4				
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)		1.114.448,72	84,4				
A. Total (A.1 + A.2)		1.303.583,83	98,8				
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten							
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		16.079,11	1,2				
Gesamt (A. + B.)		1.319.662,95	100,0				

Wirtschaftstätigkeiten	Code	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
		Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltver- schmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosysteme
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten							
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
davon ermöglichende Tätigkeit		0	0	0	0	0	0
davon Übergangstätigkeit		0					
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL

Wirtschaftstätigkeiten	Code	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)					
		Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltver- schmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosysteme
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten							
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	–	Y	–	Y	–	–
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	–	Y	Y	–	Y	Y
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	–	Y	–	–	–	–

Ökologisch nachhaltige Capex, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten verbunden sind – Offenlegung für das Geschäftsjahr 2023

Wirtschaftstätigkeiten	Code	Absoluter Capex (in T €)	Capex-Anteil (in %)	Soziale Mindeststandards	Anteil taxonomiekonform (A.1.) oder taxonomiefähig (A.2.)	Kategorie (ermöglichende Tätigkeit)	Kategorie (Übergangstätigkeit)
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten							
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	2.860,80	0,6	Y			
Installation und Betrieb elektr. Wärmepumpen	CCM 4.16	154,80	0,0	Y			
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	205.689,64	45,6	Y			
Capex ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform)		208.705,24	46,2				
davon ermöglichende Tätigkeit						E	
davon Übergangstätigkeit							T
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	0,00	0,0				
Installation und Betrieb elektr. Wärmepumpen	CCM 4.16	0,00	0,0				
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	235.641,94	52,2				
Capex taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)		235.641,94	52,2				
A. Total (A.1 + A.2)		444.347,17	98,4				
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten							
Capex nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		7.049,35	1,6				
Gesamt (A. + B.)		451.396,53	100,0				

Wirtschaftstätigkeiten	Code	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
		Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosysteme
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten							
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Installation und Betrieb elektr. Wärmepumpen	CCM 4.16	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
davon ermöglichende Tätigkeit		0	0	0	0	0	0
davon Übergangstätigkeit		0					
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Installation und Betrieb elektr. Wärmepumpen	CCM 4.16	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL

Wirtschaftstätigkeiten	Code	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)					
		Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosysteme
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten							
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	–	Y	–	Y	–	–
Installation und Betrieb elektr. Wärmepumpen	CCM 4.16	–	Y	Y	Y	Y	Y
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	–	Y	–	–	–	–

Ökologisch nachhaltige Opex, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten verbunden sind – Offenlegung für das Geschäftsjahr 2023

Wirtschaftstätigkeiten	Code	Absoluter Opex (in T €)	Opex-Anteil (in %)	Soziale Mindeststandards	Anteil taxonomiekonform (A.1.) oder taxonomiefähig (A.2.)	Kategorie (ermöglichte Tätigkeit)	Kategorie (Übergangstätigkeit)
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten							
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	34,57	0,0	Y			
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	2.253,57	2,0	Y			
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	8.841,86	7,7	Y			
Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation	CCM 9.1	2.133,67	1,9	Y			
Opex ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform)		13.263,67	11,5				
davon ermöglichende Tätigkeit						E	
davon Übergangstätigkeit							T
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	0,00	0,0				
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	0,00	0,0				
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	99.341,69	86,4				
Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation	CCM 9.1	0,00	0,0				
Opex taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)		99.341,69	86,4				
A. Total (A.1 + A.2)		112.605,37	97,9				
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten							
Opex nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		2.399,20	2,1				
Gesamt (A. + B.)		115.004,57	100,0				

Wirtschaftstätigkeiten	Code	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
		Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosysteme
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten							
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation	CCM 9.1	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
davon ermöglichende Tätigkeit		2	0	0	0	0	0
davon Übergangstätigkeit		0					
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation	CCM 9.1	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL

Wirtschaftstätigkeiten	Code	DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)					
		Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosysteme
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten							
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)							
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	-	Y	-	Y	-	-
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	-	Y	Y	Y	Y	-
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	-	Y	-	-	-	-
Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation	CCM 9.1	-	Y	-	-	-	-

Erläuterung zu den Berichtsinhalten und der Rahmensezung

Die LEG Immobilien SE veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2023 eine nichtfinanzielle Konzernklärung nach § 315b HGB. Sie umfasst die wesentlichen nichtfinanziellen Aspekte, die aufgrund erheblicher Auswirkungen auf die Belange hinsichtlich der HGB-Aspekte Umwelt, Soziales, Arbeitnehmer, Bekämpfung von Korruption und Bestechung und Menschenrechte sowie ihrer Relevanz für die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der LEG Immobilien SE im Geschäftsjahr 2023 bestimmt wurden.

Im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung sind die wesentlichen nichtfinanziellen Kennzahlen, einzelne Zielgrößen und die dahinterliegenden Konzepte, Initiativen sowie Zielsetzungen aufzuzeigen. Bei der Beurteilung der nichtfinanziellen Kennzahlen, insbesondere im Vergleich zum Vorjahr, sind noch die im Jahr 2022 eingeleiteten Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Kosten zu berücksichtigen. Für die Struktur der Wesentlichkeitsanalyse und die Beschreibung der Konzepte dienen die Standards der Global Reporting Initiative (GRI) als Rahmenwerk. Als weiterführende Information verweisen wir auf das > [Kapitel GRI-Kennzahlen](#). Dieses ist nicht Gegenstand der betriebswirtschaftlichen Prüfung.

Die Prozesse zur Erhebung der nichtfinanziellen Kennzahlen, d. h. der ESG-Daten, werden bei der LEG regelmäßig überprüft und optimiert. ESG-Kennzahlen erhalten dabei den gleichen Stellenwert im Reporting wie die Finanzkennzahlen. Grundsätzlich arbeitet die LEG bei der Erhebung und Archivierung aller relevanten nichtfinanziellen Kennzahlen bereits seit 2021 mit einem teilautomatisierten Datenerfassungssystem. Die Data Owner geben dabei ihre Daten in die Datenbank ein, die dann durch den Bereich ESG bzw. durch das Controlling auf Konsistenz geprüft werden, sodass das Vier-Augen-Prinzip automatisch gewährleistet ist. In Vorbereitung der Berichterstattung nach CSRD ab 2024 läuft aktuell die Überführung der bisherigen Datenbank, des sogenannten ESG-Cube, in ein neues, umfassenderes Data-Warehouse-System. In der Übergangsphase stimmen sich Data Owner, ESG-Bereich und Controlling bei der Erstellung dieses Berichts über Standardprogramme ab.

Ebenfalls in Vorbereitung auf die CSRD ist die nichtfinanzielle Konzernklärung erstmals als gesondertes Kapitel in den Lagebericht integriert. Sie wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte einer freiwilligen Prüfung mit begrenzter Sicherheit (limited assurance) unterzogen, mit Ausnahme der als „nicht geprüft“ gekennzeichneten Angaben. Die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) dienen als Erweiterung zu den genannten Berichtsstandards. Sie werden parallel zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts im Internet veröffentlicht. Verweise auf Angaben außerhalb des Konzernlageberichts beziehungsweise Konzernabschlusses sind weiterführende Informationen und nicht Bestandteil der nichtfinanziellen Konzernklärung. Die EPRA-Performance-Kennzahlen für den Bereich Nachhaltigkeit sowie das SASB-Reporting werden im Mai 2024 im Internet veröffentlicht.

Geschäftsmodell

Die LEG ist mit rund 166.500 Mietwohnungen (Vorjahr: 167.000) und etwa 500.000 Mietern sowie 2.003 Mitarbeitern (zum 31. Dezember 2023; Vorjahr: 2.040) ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Hauptsitz in Düsseldorf. Sie ist im MDAX gelistet und erzielte im Geschäftsjahr 2023 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von rund 1.241 Mio. Euro (2022: 1.149 Mio. Euro).

Als größte Vermieterin im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen sowie Anbieterin in weiteren deutschen Bundesländern bedient die LEG die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, das auf Resilienz und Kundenorientierung ausgerichtet ist, verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern.

Weitere Informationen zum Geschäftsmodell der LEG finden Sie im > [Kapitel Geschäftstätigkeit und Strategie](#).

Im Folgenden berichten wir über die ermittelten wesentlichen Themen für den LEG-Konzern. Die Struktur der nichtfinanziellen Konzernklärung richtet sich an den im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse bestimmten Aspekten aus.

Wesentliche Themen

Zur Bestimmung der im Sinne des HGB wesentlichen nichtfinanziellen Themen und unter Berücksichtigung der Anforderungen der GRI-Standards hat der LEG-Konzern im Jahr 2020 eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Für die Wesentlichkeitsanalyse 2020 wurden zunächst auf Basis einer Umfeldanalyse, die unter anderem Kapitalmarktanforderungen und verschiedene Branchen- und Reportingstandards berücksichtigte, potenziell relevante nichtfinanzielle Themen für den LEG-Konzern definiert.

Diese Themen wurden anschließend hinsichtlich der potenziellen Auswirkungen des LEG-Konzerns auf die Belange und im Hinblick auf die mit ihnen verbundenen Erwartungen interner und externer Stakeholder sowie hinsichtlich ihrer Geschäftsrelevanz bewertet. An der Bewertung teilgenommen haben Mieter, Mitarbeiter und Führungskräfte des LEG-Konzerns sowie externe Experten, die die Perspektiven von Zivilgesellschaft, Wissenschaft, Kapitalmarkt und Politik eingebracht haben.

Die Ergebnisse dieser Bewertungen wurden konsolidiert und in eine Wesentlichkeitsmatrix überführt. Zu den sechs Themen, die sowohl hinsichtlich ihrer Geschäftsrelevanz für den LEG-Konzern als auch im Hinblick auf die potenziellen Auswirkungen durch das Unternehmen als hoch oder sehr hoch bewertet worden sind, nehmen wir im Folgenden Stellung:

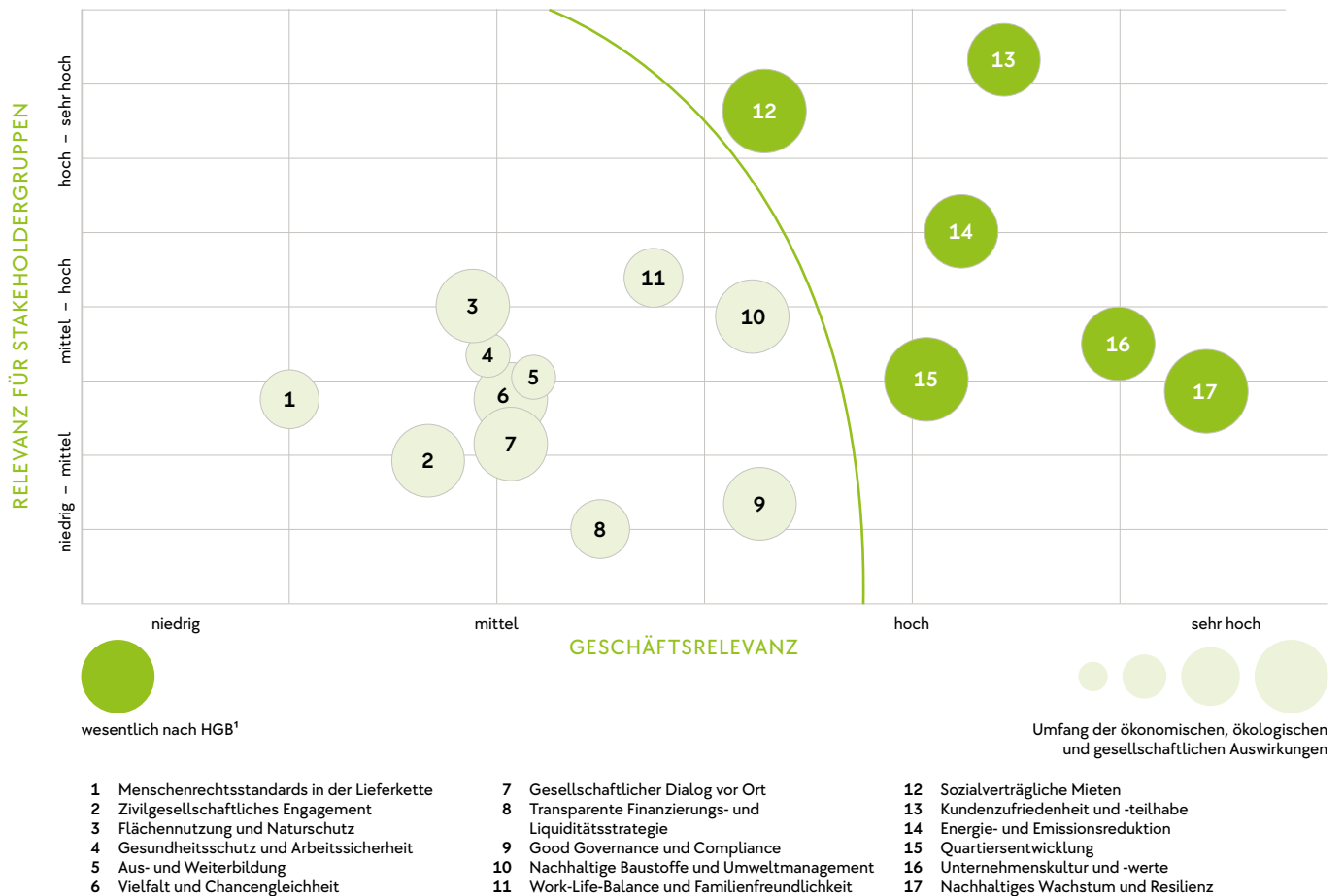
1. Nachhaltiges Wachstum und Resilienz
2. Kundenzufriedenheit und -teilhabe
3. Unternehmenskultur und -werte
4. Energie- und Emissionsreduktion
5. Sozialverträgliche Mieten
6. Quartiersentwicklung

Darüber hinaus haben wir keine weiteren im Sinne des HGB wesentlichen Themen identifiziert. Im Berichtsjahr 2023 haben wir keine Themen hinzugefügt oder verworfen. Die im Gesetz genannten Aspekte „Achtung der Menschenrechte“ sowie „Bekämpfung von Korruption und Bestechung“ haben sich in unserer Analyse als nicht wesentlich für den LEG-Konzern im engeren Sinne des Gesetzes erwiesen und werden daher hier nicht ausführlich behandelt. Nichtsdestotrotz sind dies wichtige Themen für die Branche, weshalb wir unter „Nachhaltiges Wachstum und Resilienz“ kurz darauf eingehen. Das Thema „Achtung der Menschenrechte“ wird darüber hinaus in der LEG-Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt. Zudem haben wir 2021 den Global Compact der Vereinten Nationen unterzeichnet und unterstützen die zehn Prinzipien des Global Compact der Vereinten Nationen zu

Menschenrechten, Arbeit, Umwelt und Korruptionsbekämpfung. Seit Mai 2022 veröffentlichen wir regelmäßig unsere Fortschrittsberichte auf der Internetseite vom UN Global Compact. Seit August 2023 sind wir Mitglied im UN Global Compact Netzwerk Deutschland e.V.

Die Struktur der vorliegenden nichtfinanziellen Konzernklärung orientiert sich an den fünf Handlungsfeldern unserer Nachhaltigkeitsstrategie, denen wir die oben genannten wesentlichen Themen zugeordnet haben. Diese fünf Handlungsfelder sind „Wirtschaften“, „Mieter“, „Mitarbeiter“, „Umwelt“ und „Gesellschaft“. Sie bilden die strukturelle Basis unserer Nachhaltigkeitsstrategie und der durch sie definierten Ziele.

● **Wesentlichkeitsanalyse**



¹ Wesentlichkeitsschwelle (sehr) hohe Geschäftsrelevanz und (sehr) hohe Auswirkungen

● Aufstufung Handlungsfelder

HGB-Aspekte	Handlungsfelder	Thema
Umweltbelange	Handlungsfeld Umwelt	Energie- und Emissionsreduktion
Arbeitnehmerbelange	Handlungsfeld Mitarbeiter	Unternehmenskultur und -werte
Sozialbelange	Handlungsfeld Mieter, Handlungsfeld Gesellschaft	Kundenzufriedenheit und -teilhabe, sozialverträgliche Mieten, Quartiersentwicklung
Achtung der Menschenrechte	Laut Wesentlichkeitsanalyse 2020 für die LEG nicht wesentlich, wird gleichwohl in der LEG-Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt	Laut Wesentlichkeitsanalyse 2020 für die LEG nicht wesentlich, wird gleichwohl in der LEG-Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Handlungsfeld Wirtschaften	Nachhaltiges Wachstum und Resilienz

Risikobetrachtung

Gemäß HGB sind neben den Konzepten und Leistungen auch solche wesentlichen nichtfinanziellen Risiken zu berichten, die mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft verknüpft sind und deren Eintritt sehr wahrscheinlich schwerwiegende negative Auswirkungen auf genannte Aspekte haben oder haben würde.

Im Rahmen unseres umfassenden Risikomanagements untersuchen wir auch mögliche Risiken in unseren Handlungsfeldern. Die Nachhaltigkeitsrisiken (non TCFD) sind seit 2020 im Risikoinventurbericht ohne monetäre Bewertung erfasst, da die Auswirkungen des Handelns der LEG auf externe Dritte, die Umwelt und ihr Umfeld nicht ohne Weiteres monetär bewertbar sind. Grundsätzlich umfassen die gemäß §289c (2) HGB relevanten Aspekte und Risiken zumindest die Themen „Achtung der Menschenrechte“, „Arbeitnehmer- und Sozialbelange“, „Umweltbelange“ sowie „Bekämpfung von Korruption und Bestechung“ mit entsprechenden Unterthemen. Auch die TCFD-Risiken werden seit dem Berichtsjahr 2021 in den Risikoinventurbericht integriert mit monetärer Bewertung, da die Risiken, die der Klimawandel bei der LEG verursacht, schätzbar sind und sich auf das finanzielle Ergebnis der LEG auswirken könnten. Das Management klimabezogener Risiken umfasst sowohl Risiken infolge des Klimawandels, also physische Risiken, als auch Risiken aufgrund des Wandels hin zu einer klimaverträglichen Wirtschaft, also transitorische Risiken. Im Berichtsjahr 2021 wurde zudem der bestehende Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats in einen Risiko- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats weiterentwickelt, um die stetig zunehmende Bedeutung des Risikomanagements zusätzlich zu unterstreichen. Zum Jahreswechsel 2022/2023 führte die LEG ein Klimarisikotool ein, durch das insbesondere physische Risiken identifiziert werden können.

Nach Einschätzung des Managements des LEG-Konzerns liegen keine nichtfinanziellen Risiken vor, die unter Berücksichtigung von Risikominderungsmaßnahmen die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.

Weitere Informationen zum Risikomanagement finden Sie im [> Risiko-, Chancen- und Prognosebericht](#).

Handlungsfeld Wirtschaften

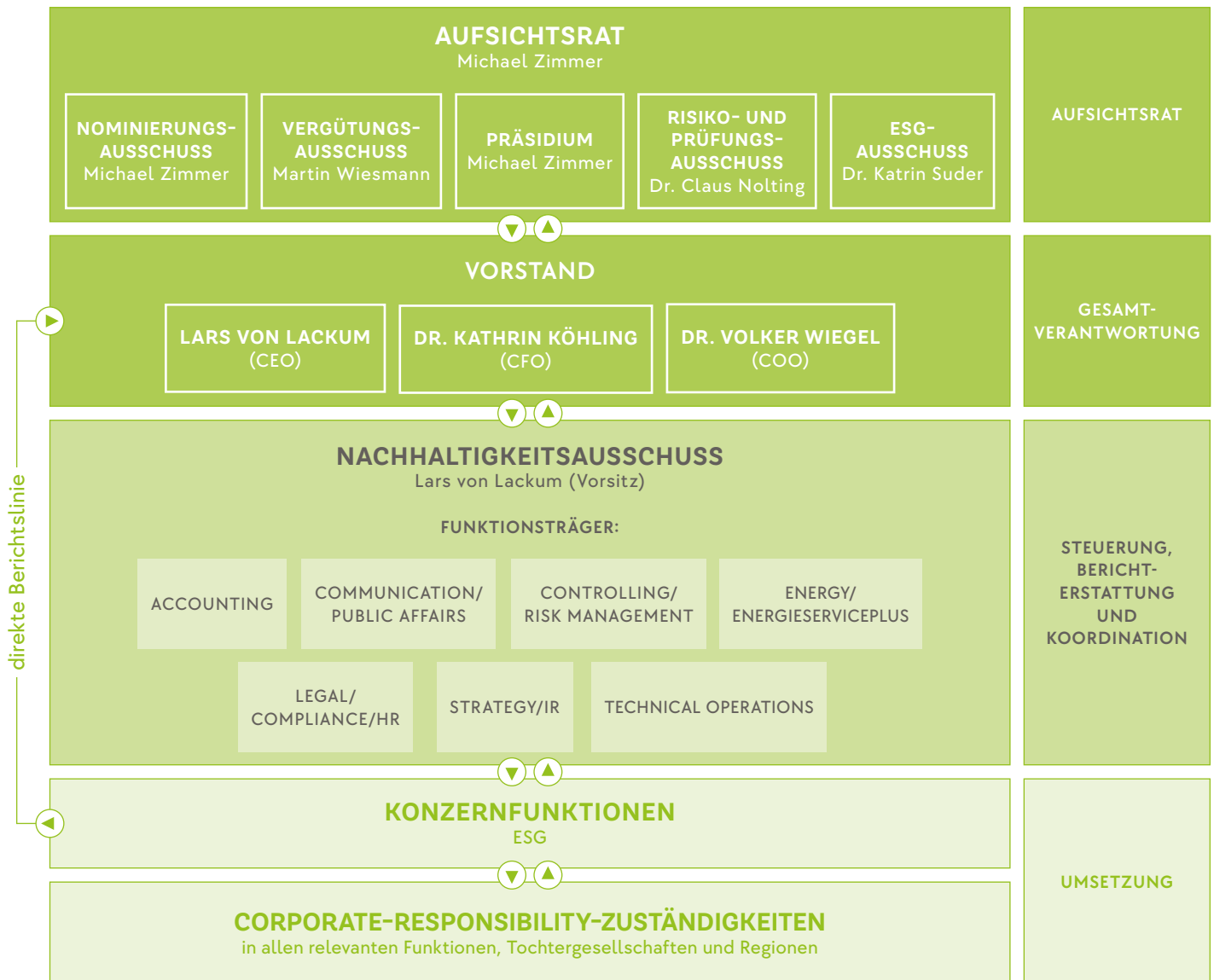
Nachhaltiges Wachstum und Resilienz

Nachhaltig erfolgreich Wirtschaften bedeutet für die LEG, ökologische und soziale Kriterien sowie Aspekte einer guten Unternehmensführung in der langfristigen Geschäftsstrategie des Unternehmens zu berücksichtigen und sich gleichzeitig flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen und Herausforderungen einzustellen. Einer solchen, auf Nachhaltigkeit aufbauenden Unternehmensführung fühlen sich das Management und der Aufsichtsrat der LEG verpflichtet.

Dies bildet sich auch in entsprechenden organisatorischen Strukturen, Prozessen und Dokumentationen ab. Seit 2018 arbeitet die LEG kontinuierlich an der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, ihrer Nachhaltigkeits-Roadmap sowie an ihren ESG-Zielen. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde seither kontinuierlich weiterentwickelt. Ein wichtiger Meilenstein war dabei die Veröffentlichung der vollumfänglichen ESG-Strategie der LEG im Juni 2021. Seit dem Berichtsjahr 2021 hat die LEG dabei zur Verankerung des Nachhaltigkeitsgedankens im Vergütungssystem für den Vorstand und die zweite Führungsebene konkrete kurz- und langfristige Nachhaltigkeitsziele (STIs und LTIs) verankert, die sämtlich mess- und prüfbar sind. Diese Ziele decken alle drei Nachhaltigkeitsdimensionen E, S und G ab und müssen jeweils individuell erreicht werden. Mit der Veröffentlichung der Geschäftszahlen für das dritte Quartal 2023 wurden bereits die ESG-Ziele für das Jahr 2024 kommuniziert. Weitere Informationen finden Sie im [> Vergütungsbericht](#).

Die Aufsicht über die Strategie, das Identifizieren von Chancen und Risiken sowie die optimale Kapitalverwendung im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte hat in den vergangenen Jahren erheblich an Gewicht gewonnen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, hat der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE Mitte 2022 einen ESG-Ausschuss etabliert. Geführt wird das dreiköpfige Gremium von Dr. Katrin Suder. Im Berichtsjahr 2023 fanden vier Sitzungen des ESG-Ausschusses statt. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2023 der Vergütungsausschuss des Aufsichtsrats der LEG Immobilien SE etabliert. Die wesentlichen Treiber hierfür waren die Ergebnisse der Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats, die Zuständigkeit der Ausschüsse für die Vorstandsvergütung eindeutig zu regeln und ggf. den Vergütungsausschuss einzurichten. Ebenso war die Implementierung eines Vergütungsausschusses der explizite Wunsch der Aktionäre.

● Unsere ESG-Governance-Struktur



Bereits im Berichtsjahr 2021 wurde der im Aufsichtsrat bestehende Prüfungsausschuss in einen Risiko- und Prüfungsausschuss weiterentwickelt, um die stetig zunehmende Bedeutung des Risikomanagements zu unterstreichen und wesentliche Veränderungen der Einschätzung relevanter Einzelrisiken umgehend zu diskutieren. Der Vorstand berichtet vierteljährlich an diesen Ausschuss über die Risikobewertung der LEG-Gruppe und bespricht dort die aktuell bestehende Risikolage. Dies bezieht die Nachhaltigkeitsrisiken sowie die klimabezogenen physischen und transitorischen Risiken im Rahmen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) explizit mit ein. Der Risiko- und Prüfungsausschuss berichtet darüber wiederum an den gesamten Aufsichtsrat.

Die Management-Verantwortung für den Bereich Nachhaltigkeit trägt nach wie vor der gesamte, aus drei Mitgliedern bestehende Vorstand der LEG. Erster Entscheidungsträger für das Thema Nachhaltigkeit im Vorstand ist der CEO, Lars von Lackum. Um die nachhaltige Finanzierung zu steuern, wurde 2021 zudem das Sustainable Finance Committee gegründet. Chairwoman ist die CFO, Dr. Kathrin Köhling. Das Sustainable Finance Committee erarbeitete das „Sustainable Finance Framework“, das sich die LEG für nachhaltige Finanzierungen gegeben hat. Dieses Rahmenwerk sieht Investitionen in den Bereichen bezahlbares Wohnen/Sozialwohnungen, zertifizierte umweltfreundliche Gebäude, hohe Standards für die energetischen Sanierungen im Bestand, Community Engagement, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie emissionsarmer Transportmöglichkeiten vor und ermöglichte der LEG im Jahr 2021 die Begebung ihrer ersten nachhaltigen Anleihe. Im Berichtsjahr wurde die Anleihe erhöht.

Seit Juli 2022 verantwortet der neu gegründete Bereich ESG als zentrale Schnittstelle zwischen den Fachbereichen die strategischen Entscheidungen und bündelt die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit. Dazu gehört auch die vierteljährliche Überprüfung unseres Nachhaltigkeitsleitbildes sowie die Festlegung von Nachhaltigkeitszielen und die Verfolgung ihrer Umsetzung. Die Bereichsleitung berichtet direkt an den Vorstandsvorsitzenden. Sie beruft vierteljährlich den Nachhaltigkeitsausschuss ein und stimmt sich kontinuierlich abteilungsübergreifend mit allen weiteren ESG-Beteiligten sowie Funktionsverantwortlichen ab.

Darüber hinaus sind weitere Corporate-Responsibility-Verantwortliche (Data Owner) aus den relevanten Bereichen der LEG involviert, die relevante Daten einbringen und spezifische Themen umsetzen.

Zur Überprüfung unserer Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele werden entsprechende nichtfinanzielle Kennzahlen nach anerkannten Berichterstattungsstandards erhoben. Hierfür sind die o.g. Corporate-Responsibility-Verantwortlichen in den Fachbereichen zuständig. Sie stellen auch sicher, dass die notwendigen operativen Maßnahmen ergriffen werden, um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Unsere Fortschritte bei der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie werden auch vom Kapitalmarkt anerkannt. Internationale Ratingagenturen, die sich auf die Bewertung ökologischer, sozialer und verantwortungsvoller Unternehmensführung betreffende Leistungen spezialisiert haben, bewerten uns regelmäßig. Die Bewertungsperioden variieren dabei – nachstehend führen wir die jeweils aktuellen Einstufungen auf: So hat die ESG-Risk-Rating-Agentur Sustainalytics unser schon zuvor niedriges ESG-Risikoprofil Ende 2022 erneut geprüft und mit einem nochmals verbesserten Score von 6,7 wieder innerhalb der niedrigsten Risikokategorie „unwesentliches Risiko“ eingestuft. Damit wurde das kurzfristige Governance-Ziel des Vorstands sowie der zweiten Führungskräfte-Ebene für das Geschäftsjahr 2022 erreicht. Im CDP-Rating 2023, welches im Wesentlichen Umweltthemen bewertet, erreichte die LEG wieder die Einstufung „B“ („Management Level“) bei einer Range von A bis D-. Darüber hinaus wurde der LEG für das Geschäftsjahr 2022 zum ersten Mal der Prime-Status beim Nachhaltigkeits-Rating ISS bescheinigt. Mit dem ISS Prime-Status werden Unternehmen ausgezeichnet, die im Rahmen des ISS ESG Corporate Ratings die definierten Nachhaltigkeitsanforderungen (Prime-Schwelle) von ISS ESG für eine bestimmte Branche erreichen. Fortschritte und Meilensteine im Bereich ESG aus dem Geschäftsjahr 2021 sind hierfür maßgeblich. MSCI hob unser ESG-Rating im Dezember 2022 von AA auf AAA (Kategorie „Leader“) an. Somit haben wir hier die bestmögliche Einstufung in diesem Rating erreicht.

In unserer Wesentlichkeitsanalyse 2020 nach GRI haben unsere Stakeholder die Aspekte „Achtung der Menschenrechte“ und „Bekämpfung von Korruption und Bestechung“ als nicht wesentlich für den LEG-Konzern eingestuft. Gleichwohl legen wir auf diese wichtigen Aspekte großen Wert:

Der LEG-Konzern unterhält ein Compliance-Management-System (CMS), das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Regelungen und Richtlinien bündelt, insbesondere in den Bereichen Antikorruption, Wettbewerb, Steuern,

Wohnen, Datenschutz, Diversität und Kapitalmarkt. Die Verantwortung für das CMS liegt beim Vorstand, der die Compliance-Ziele festlegt. Die Compliance-Ziele werden regelmäßig und anlassbezogen überprüft, und über ihre Erreichung wird an den Vorstand berichtet. Das Governance-Ziel 2023, dass 85 % der Mitarbeiter aus den Tochtergesellschaften Nord FM (Facility Management), TSP (Kleinstreparaturen) und des Biomasseheizkraftwerks Siegerland sowie 99 % aller anderen Mitarbeiter der Unternehmen der LEG-Gruppe eine digitale Compliance-Schulung absolviert haben, wurde erfüllt.

Das CMS der LEG wurde 2019 nach dem Zertifizierungssystem des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. zertifiziert. Die Zertifizierung wurde nach einem erneuten Audit im Berichtsjahr 2021 bestätigt und ist bis 2024 gültig.

Die LEG bekennt sich zur Achtung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN Guiding Principles on Business and Human Rights) und hat im Jahr 2021 den Global Compact der Vereinten Nationen unterzeichnet. Dessen Prinzipien und die international anerkannten Abkommen, wie die Charta der Menschenrechte (Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen) und die acht Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), sind wesentliche Grundlagen unserer Unternehmenskultur und all unserer Aktivitäten.

Bei der Ausrichtung unseres unternehmerischen Handelns orientieren wir uns konsequent an diesen Grundlagen und erwarten deren Einhaltung nicht nur von uns selbst, sondern auch von unseren Geschäftspartnern. Die Werte und Normen, die in diesen internationalen Abkommen verankert sind, spiegeln sich in unserer unternehmensinternen Dokumentation wider, darunter die LEG-Grundwerteerklärung, der Code of Conduct und auch unser Geschäftspartnerkodex.

Darüber hinaus hat die LEG zusätzliche Maßnahmen ergriffen, um den Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes gerecht zu werden, das seit Januar 2024 auf die LEG Anwendung findet. So wurde ein Menschenrechtsbeauftragter berufen, eine neue Grundsatzerklärung veröffentlicht und die Risikoanalyse für den eigenen Geschäftsbereich sowie die Lieferkette mithilfe eines Softwaretools vertieft.

Die LEG hat ein großes Interesse daran, von Compliance-Verstößen Kenntnis zu erlangen, um Schaden vom Unternehmen abzuwenden. Sie hat dazu ein gesichertes Hinweisgeberportal für die Meldung von Compliance-Verstößen etabliert, das es Mitarbeitern, Kunden und Dritten ermöglicht, wirtschaftskriminelle Straftaten und unternehmensschädigendes Verhalten rund um die Uhr zu melden. Der Hinweisgeber kann dabei auf Wunsch anonym bleiben. Dieses Hinweisgebersystem wurde zum Beschwerdeportal erweitert, um den Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes gerecht zu werden und sicherzustellen, dass Risiken und Verstöße in Bezug auf umweltrechtliche und menschenrechtliche Sorgfaltspflichten nicht nur im eigenen Geschäftsbetrieb, sondern auch in der Lieferkette gemeldet werden können.

Bestätigte Compliance-Verstöße werden unabhängig von der Stellung der Person im Unternehmen geahndet, zum Beispiel mit arbeitsrechtlichen Konsequenzen oder Strafanzeige.

Handlungsfeld Mieter

Kundenzufriedenheit und -teilhabe

Kundenzufriedenheit und -teilhabe sind wichtige Erfolgsgrößen für die wirtschaftliche Lage der LEG. Beides erfordert eine aktive und offene Kommunikation mit unseren Mietern sowie die Einbindung von Kundenwünschen in das Bestandsmanagement und andere Dienstleistungen.

Ein wesentliches Ziel der LEG sind zufriedene Mieter in stabilen Quartieren, in denen sie gut, sicher und zu fairen Mietkonditionen wohnen können. Eine hohe Kundenzufriedenheit reduziert Kosten durch geringe Mieterfluktuation, sichert Erlöse und fördert das Ansehen des Unternehmens. Deswegen verfolgt die LEG das Ziel einer nachhaltigen Kundenzufriedenheit. Dies wollen wir mit unserem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis, durch die kontinuierliche Optimierung der LEG-Services sowie mit einer konsequenten Orientierung an den Bedürfnissen unserer Mieter erreichen.

Die Verantwortung für eine hohe Kundenzufriedenheit tragen alle LEG-Funktionen, insbesondere solche mit direktem Kundenkontakt, beispielsweise die Mitarbeiter des Zentralen Kundenservice (ZKS) und der acht Niederlassungen. Zudem sind Vorstand und Geschäftsführung in hohem Maße in den direkten Kundenkontakt eingebunden und setzen sich aktiv für eine Steigerung der Kundenzufriedenheit ein. Als Indikator für Kundenzufriedenheit führt die LEG durch ein anerkanntes Institut regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen durch. Durch die Bewertung der vier Dimensionen Service, Produkt, Image und Preis-Leistungs-Verhältnis wird der sogenannte Customer Satisfaction Index (CSI) berechnet. Wir haben uns vorgenommen, den CSI im Zeitraum von 2022 bis 2025 auf 70 % zu steigern. Die bei Berichtsabschluss aktuelle Erhebung lag bei 60 %. Gestartet sind wir im Jahr 2020 mit einem CSI von rund 54 %. Viele unserer Maßnahmen zeigen Erfolge. Insbesondere konnte die Zufriedenheit mit dem Kundenservice im Hinblick auf die Servicezeiten und die telefonische Erreichbarkeit gesteigert werden. Angesichts der Energiekrise hat sich die LEG im Berichtsjahr 2023 zudem das kurzfristige Ziel gesetzt, die Lösungsgeschwindigkeit für Anfragen von Mietern im Umgang mit offenen Forderungen innerhalb von durchschnittlich 13 Tagen zu bearbeiten. Mit durchschnittlich 11,5 Tagen im Jahr 2023 wird dieses Ziel über alle relevanten Bereiche erfüllt. Beide Ziele, Steigerung des CSI und Lösungsgeschwindigkeit für Anfragen von Mietern im Umgang mit offenen Forderungen, sind vergütungsrelevant (siehe [Vergütungsbericht](#)).

Im Jahr 2022 wurde die Kundenzufriedenheitsbefragung (Kuzu) vierteljährlich (anstatt zuvor jährlich) mit jeweils etwa 5.000 Mietern durchgeführt. Im Berichtsjahr 2023 haben wir auf eine halbjährliche Befragung umgestellt. Dabei werden 10.000 Mieter pro Halbjahr befragt. Diese Umstellung haben wir aufgrund unserer verstärkten Fokussierung auf die Kontaktpunktbefragung vorgenommen, die im Verlauf des Berichtsjahrs 2023 auf alle relevanten Bereiche ausgedehnt wurde und nun als Hauptinstrument in der operativen Qualitätssteuerung dient.

Durch direkte Kontaktpunktbefragung im Zentralen Kundenservice ZKS misst die LEG seit 2020 und bei den Abteilungen Mietenmanagement, Forderungsmanagement und Betriebskosten seit Ende 2021 die Wirksamkeit aller Maßnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit. Dabei wird die Meinung unserer Kunden zu unseren Prozessen und der Servicequalität nach Abschluss der Kundenanliegen abgefragt. Um die Feedbackschleife mit unseren Kunden auszubauen, haben wir die Kontaktpunktbefragungen seit Mai 2023 auch auf unsere acht Niederlassungen ausgeweitet. Zudem wurde im Berichtsjahr das ZKS-Qualitätsmanagement weiterentwickelt. Der Fokus lag auf dem Aufbau einer mitarbeiterbezogenen Struktur, in der feedbackbasierte Maßnahmen, Schulungen und kontinuierliches Coaching umgesetzt werden. Ein weiteres wichtiges Element bestand darin, die Anwendung der Prozesse bei den Mitarbeitern zu verfestigen.

Kundenzufriedenheitsbefragung und Kontaktpunktbefragung sind inhaltlich aufeinander abgestimmt. Seit dem Berichtsjahr 2023 steht die Kontaktpunktbefragung im Fokus. Die Ergebnisse beider Umfragen werden mit den Verantwortlichen aus den relevanten Unternehmensbereichen in einem vierteljährlichen Deep Dive Call erörtert. Aus den Ergebnissen beider Umfragen entwickelt der Verantwortliche für Kundenzufriedenheit Maßnahmen und überprüft deren Umsetzung. Auf dieser Basis haben wir für unsere Kunden an ausgewählten Standorten offene Mietersprechstunden eingeführt. Zusätzlich wurden gemeinsame Initiativen zur Verbesserung der Sauberkeit in den Quartieren durchgeführt.

Im „Kundentalk/CEO on tour“ trifft sich der Vorstandsvorsitzende der LEG vor Ort mit Mietern sowie Anwohnern, z. B. um neue Projekte vorzustellen und Kundenanliegen aufzunehmen und/oder sich mit Vertretern von Städten und Kommunen auszutauschen. Im Berichtsjahr fanden zwei dieser Veranstaltungen statt. Das Format zeigt mit der Teilnahme des CEO deutlich, dass sich die Unternehmensspitze für diese Art der Gemeinschaftsarbeit verantwortlich fühlt.

Eine feste Institution für den regelmäßigen direkten Austausch mit Kunden ist der vierteljährlich tagende Kundenbeirat. Dabei werden engagierte Mietervertreter aus allen Niederlassungen aktiv in Entscheidungsprozesse zur Quartiersentwicklung und in die Entwicklung und Verbesserung von Services und Dienstleistungsangeboten eingebunden. Zentrale Themen werden zusammen mit dem COO der Gesellschaft beraten und gemeinsame Lösungen erarbeitet. Der Kundenbeirat tagte im Berichtsjahr 2023 viermal als hybride Veranstaltung. Großen Raum nahmen 2023 die Informationen zum Heizen und Energiesparen ein.

Unsere Mieter können sich mit ihren Anliegen auf vielfältige Art und Weise an uns wenden, nämlich per Telefon, E-Mail, Brief, persönlich oder digital über das Mieter-Portal bzw. die Mieter-App. An ausgewählten Standorten fanden im Berichtsjahr zudem offene Sprechstunden der Niederlassungen und einzelner Fachabteilungen wie Betriebskostenabrechnung und Bauprojektmanagement zu verschiedenen Themen statt. Anliegen und Beschwerden werden über ein Ticketsystem konsequent einheitlich erfasst und den jeweils Verantwortlichen zugewiesen. Notwendige kleinere Reparaturen erfolgen in der Regel durch die Tochtergesellschaft TechnikServicePlus GmbH (TSP). Für dringende Notfälle ist das Unternehmen rund um die Uhr erreichbar.

Neben der schnellen Lösung ihrer Anliegen sind die Gesundheit und Sicherheit unserer Kunden in deren Wohnumgebung ein zentraler Aspekt für ihre Zufriedenheit. Um diese bestmöglich zu gewährleisten, führt die LEG eine systematische und umfassende Verkehrssicherung durch. Diese wird durch eigene Mitarbeiter im Rahmen von Begehungen und Kontrollen von Gebäuden und Anlagen sowie durch Dienstleister vorgenommen. Im Mängelfall oder bei Unfallgefahren erfolgt die sofortige Beauftragung von Handwerkern. Im Anschluss an die Bearbeitung werden eine Kontrolle und eine Dokumentation der Fehlerbeseitigung vorgenommen.

Die Verantwortung für die Gefahrenvermeidung ist durch Anweisung des Vorstands an die jeweils regionale Niederlassung delegiert. Die Abteilung Immobilienmanagement führt zur Sicherstellung der Qualität und Vollständigkeit unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips halbjährliche Stichproben durch.

Durch den systematischen Verkehrssicherungsprozess konnte die LEG im Geschäftsjahr 2023 sicherstellen, dass 99,7% (2022: 99,1%) der eigenen Gebäude umfassend auf mögliche Gefahren überprüft und Mängel in allgemeinen Flächen frühzeitig erkannt wurden, um diese zeitnah zu beseitigen. Bei den übrigen Gebäuden werden die Verkehrssicherungsprüfungen Anfang 2024 abgeschlossen sein.

Auch in diesem Berichtsjahr haben wir darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit durchgeführt, so auch im Bereich der Kundenkorrespondenz und -kommunikation. Beispielsweise haben wir unser Mieterhandbuch angepasst und Informationen zum Energiesparen veröffentlicht. Mieteranschriften und Aushänge werden kontinuierlich überarbeitet; die digitale Kommunikation wird stetig optimiert. Im Mieter-Portal wurden zusätzliche Funktionalitäten angeboten, was wir als stetige Optimierung der digitalen Kommunikation betrachten. Zudem haben wir unsere Abläufe rund um den Rückrufservice im ZKS optimiert und die kontaktlose Vermietung weiter ausgebaut.

Das Start-up Youtilly GmbH, ein Tochterunternehmen der LEG, bietet die erste digitale Plattform der Wohnungswirtschaft zur transparenten Auftragsvergabe in den Bereichen Garten- und Landschaftsbau, Gebäudereinigung und Winterdienst für den gesamten Immobilien-sektor. Youtilly bringt dabei die Interessen von Hauseigentümern, Dienstleistern und Mietern zusammen, denn die Mieter haben über die Plattform die Möglichkeit, Dienstleistungen direkt zu bewerten sowie ihr Wohnumfeld aktiv mitzugestalten, und können die Nebenkosten besser verstehen durch die transparente digitale Darstellung. Auch die beauftragten Dienstleister profitieren von dem direkten Feedback zu ihren Leistungen. Gleichzeitig erhalten Eigentümer und Verwalter eine neue Basis der Qualitätskontrolle im eigenen Bestand. Dafür bekam die Youtilly GmbH die Gold-Auszeichnung beim German Innovation Award 2023 in der Kategorie „Excellence in B2B“ und den Young Gun Award auf dem WohnZukunftstag 2023 des GdW verliehen. Zudem wurde Youtilly in den Innovationsradar des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss aufgenommen.

Eine zentrale Kenngröße für die Zufriedenheit unserer Mieter ist die Mieterfluktuation und die durchschnittliche Wohndauer. Die Mieterfluktuation hat sich mit 9,3% unter die Vergleichszahl aus 2022 verbessert. Die durchschnittliche Wohndauer in Jahren blieb im Vergleich zum Vorjahr weitgehend konstant.

● Mieterfluktuation und durchschnittliche Wohndauer

	2023	2022
Mieterfluktuation (in Prozent)	9,3	9,5
Durchschnittliche Wohndauer (in Jahren)	11,6	11,5

Sozialverträgliche Mieten

Mit der Bereitstellung von bezahlbarem und diversem Wohnraum auch in Ballungsgebieten kann die LEG zur Lösung drängender gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen, wie etwa dem demografischen Wandel und der Migration.

Der Fokus der LEG liegt auf bezahlbarem Wohnraum und unsere Einheiten bedienen die steigende Nachfrage der stark wachsenden Anzahl kleinerer Haushalte, die für unseren Markt charakteristisch ist. Unser Bestreben ist es, allen Mietern eine langfristige Wohnperspektive zu bieten. Ende 2023 befanden sich nun rund 166.500 Mietwohnungen (Ende 2022: 167.000) mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 63 Quadratmetern sowie rund 1.550 Gewerbeeinheiten in unserem Bestand.

Wir bieten Normalverdienern sowie Menschen mit Wohnberechtigungsschein Wohnungen zu bezahlbaren Preisen und schaffen ein lebenswertes Zuhause für Menschen. Zum Ende des Berichtsjahrs waren rund 19 % unserer Bestände Sozialwohnungen (2022: 20 %), die Durchschnittsmiete lag hier bei 5,36 Euro (Vorjahr: 5,05 Euro) pro Quadratmeter.

Ein wichtiger Treiber von Mietkosten sind Sanierungen im Bestand. Grundsätzlich achtet die LEG auf eine Modernisierung mit Augenmaß. Maßnahmen zu Energie- und Emissionseinsparungen ergeben ein besseres, umweltfreundlicheres Wohnumfeld für die Mieter. Zugleich sollen die Modernisierungen für die Mieter aber auch wirtschaftlich tragbar sein, sie also möglichst von Nebenkosten entlasten und weiterhin bezahlbaren Wohnraum gewährleisten. Werden Klimaschutz und die wirtschaftliche Tragfähigkeit für die Mieter in Übereinstimmung gebracht, bieten sich vielfältige Chancen. Die Nachhaltigkeit und Wertigkeit des Wohnungsbestands werden erhöht, die Attraktivität der Mietobjekte steigt, die Kundenzufriedenheit nimmt ebenso zu wie die Dauer der Mietverhältnisse.

Dabei kommt digitalen und seriellen Verfahren eine immer größere Bedeutung zu. Die LEG hat daher zum Jahreswechsel 2021/2022 mit dem österreichischen Bauunternehmen Rhomberg das Gemeinschaftsunternehmen RENOWATE gegründet, bei dem serielle Sanieren im Fokus steht. Beim seriellen Sanieren wird der CO₂-Ausstoß gemindert und die Mieter sparen Heizkosten. Zusätzlich wird der Einsatz der überall dringend benötigten Fachkräfte durch die Digitalisierung der Bauprozesse verringert. Der Zeitbedarf der Sanierung und die Beeinträchtigung von Bewohnern und Nachbarschaft während der Bauphase gehen gegenüber herkömmlichen Modernisierungsmaßnahmen deutlich zurück. Das ist eine Win-win-Situation für alle Beteiligten: Mieter, Vermieter, Anwohner und Gesellschaft. Serielles Sanieren leistet damit nicht nur einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz – es leistet auch einen sozialen Beitrag durch die nachhaltige Bezahlbarkeit von Warmmieten. RENOWATE hat Ende 2022 bereits erste Projekte erfolgreich abgeschlossen, im Berichtsjahr weitere Projekte realisiert und dabei ständig den ganzheitlichen, skalierbaren und effizienten Prozess zur Dekarbonisierung von Bestandsimmobilien optimiert (siehe auch Handlungsfeld Umwelt).

Wenn sich Mieter nach einer Modernisierung die erhöhte Miete nachweislich nicht mehr leisten können, greifen die Härtefallregelungen der LEG. Das Unternehmen bietet dann in der Regel eine günstigere Wohnung. Die LEG will ihre treuen Kunden halten, eine Gentrifizierung gewachsener, stabiler Quartiere verhindern und ihren Kunden so nicht nur eine Wohnung, sondern auch eine verlässliche Heimat bieten.

Das Kerngeschäft der LEG ist die Bestandsbewirtschaftung. Im Jahr 2023 investierte die LEG aber gleichwohl rund 137 Mio. Euro in Neubaumaßnahmen und stellte sieben Projekte mit insgesamt 552 Wohneinheiten fertig. Hiervon sind knapp 21% öffentlich geförderte Wohnungen, die Mietern mit geringeren Einkommen zugutekommen. Darüber hinaus befinden sich aktuell noch drei weitere Projekte mit einem verbleibenden Gesamtinvestitionsvolumen in den Jahren 2024/2025 von rund 78 Mio. Euro und insgesamt 396 Wohneinheiten im Bau, die im Jahr 2025 fertiggestellt werden. Leider ist unter den aktuellen Markt- und Förderbedingungen die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum nicht darstellbar, sodass die LEG ihr kleines Neubaugeschäft mit Fertigstellung der oben genannten Projekte auslaufen lässt.

Gemeinsam durch die Energiekrise

Um die finanzielle Belastung unserer Mieter so gering wie möglich zu halten, haben wir zahlreiche Maßnahmen zum Umgang mit der Energiekrise angeboten. So hat der Vorstand alle Mieter in einem Anschreiben darüber informiert, wie Energie eingespart werden kann, wie sich Mieter auf die Kostensteigerung vorbereiten können und welche konkrete Unterstützung die LEG anbietet – von der Möglichkeit der Ratenzahlung bis hin zur Hilfe bei der Beantragung von Wohngeld. Umfassende Informationen für unsere Mieter und die interessierte Öffentlichkeit sind darüber hinaus im Internet veröffentlicht. Zudem beraten die Sozialmanager der „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ bei finanziellen Belastungen auch aufgrund der Energiekrise und informieren über passende Hilfsangebote, damit sich die Mieter ihre Wohnung auch weiterhin leisten können.

Handlungsfeld Mitarbeiter

Unternehmenskultur und -werte

Die Unternehmenskultur der LEG lebt von den Werten Integrität, Fairness, Leistungsbereitschaft und Professionalität, Vertraulichkeit, Transparenz sowie Nachhaltigkeit, die unsere Zusammenarbeit prägen.

Diese Kultur, die die Teamentwicklung in den Mittelpunkt stellt, wollen wir weiter verfestigen. Unseren Mitarbeitern bieten wir über unser betriebliches Gesundheitsmanagement zahlreiche Leistungen, die kontinuierlich optimiert werden. Zudem bieten wir ein breit gefächertes Spektrum an Arbeitsverhältnissen und flexible Arbeitszeitmodelle an. Des Weiteren bietet die LEG seit 2022 ein Mitarbeiteraktienprogramm an. Ein besonderes Anliegen ist uns die vertrauensvolle und konstruktive Betriebspartnerschaft zwischen den Vertretern der Mitbestimmung und dem Arbeitgeber.

Den Rahmen für eine verantwortungsvolle und von Werten getragene Personalarbeit setzt der Personalbereich, der gesellschaftliche Megatrends wie die demografische Entwicklung, den technologischen Wandel und die Digitalisierung sowie die Herausforderungen einer modernen Gesellschaft in Maßnahmen und Konzepte übersetzt, die dem Leistungsanspruch unseres Unternehmens dienen.

Die Ziele dabei sind, passende Talente für die LEG zu gewinnen, Aus-, Weiterbildungs- und Nachfolgeprozesse zu optimieren sowie die Mitarbeiterbindung zu stärken und die Fluktuation zu senken. Weiterbildungsangebote können grundsätzlich von allen Mitarbeitern wahrgenommen werden. Weiterbildungsmaßnahmen können in Absprache mit der Führungskraft direkt über die interne digitale LEG-Akademie ausgewählt und beantragt oder im jährlichen Mitarbeiter-Dialog zwischen Führungskraft und Mitarbeiter festgelegt werden. Als übergeordnetes Ziel wollen wir das Image und die Attraktivität als Arbeitgeber kontinuierlich steigern. Die LEG setzt auf diverse Teams, unterstützt Talente und fördert Netzwerke u. a. im Rahmen ihres Mentoring-Programms für weibliche, diverse und seit 2023 auch männliche Mitarbeiter. Mit Blick auf den Fachkräftemangel wurden im Berichtsjahr 2023 erneut 16 Ausbildungsplätze angeboten. Darüber hinaus bietet die LEG alle zwei Jahre je zwei duale praxis-integrative Studienplätze der Fachrichtung „Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Steuerberatung, Accounting und Controlling“ an, die dreieinhalb Jahre dauern. Nach Abschluss des dualen Studiums im Jahr 2023 wurde der Student des Fachbereichs „Finance“ im Bereich „Rechnungswesen & Steuern“ übernommen. In einer Studie des Wirtschaftsmagazins Capital erhielt die LEG zudem eine Auszeichnung in der Kategorie „Deutschlands beste Ausbilder 2023“.

Der Personalbereich der LEG steuert und verantwortet alle zentral und dezentral personalbezogenen Prozesse und Aufgaben. Er umfasst die Fachgebiete Personalmanagement, Personalgewinnung, Personalentwicklung, Personalcontrolling sowie die Funktion der Ausbildungsbeauftragten.

Der Vorstand ist eng in die thematische Diskussion einbezogen und gibt die dazugehörigen Konzepte und Programme frei. An ihn werden zudem regelmäßig umfangreiche Personalkennzahlen berichtet.

Mit seiner Mitte 2023 aktualisierten HR-Strategie trägt die Personalabteilung zur Umsetzung der LEG-Strategie bei, indem sie sich auf die Kernelemente Mitbestimmung, Employer Branding und Recruiting sowie die Social-Ziele des Unternehmens fokussiert. Die Mitbestimmung ist ein wichtiger Betriebspartner für unser Unternehmen. Die Abteilung Personal fördert daher aktiv die Zusammenarbeit mit jedem Gremium, beispielsweise indem sie ein mit der Mitbestimmung vereinbartes Eckpunktepapier umsetzt und durch regelmäßige vertrauensvolle Kommunikation zu feststehenden Terminen in den offenen Austausch geht. Um dem Fach- und Führungskräftemangel zu begegnen, passende Talente für die LEG zu gewinnen sowie zur nachhaltigen Stärkung der Arbeitgebermarke werden Recruiting-Aktivitäten erweitert und den aktuellen Trends am Arbeitsmarkt sowie den Bedürfnissen der LEG und potenzieller Bewerber angepasst. Dazu wurde die LEG-Karriereseite 2023 neu aufgesetzt.

Im Berichtsjahr 2023 hat die LEG das neue Programm „Mitarbeiter*innen werben Mitarbeiter*innen“ eingeführt, mit dem qualifizierte und ambitionierte Teamplayer für offene Stellen durch Kollegen geworben werden können. Damit haben Mitarbeiter die Möglichkeit, durch die Empfehlung von geeigneten Kandidaten selbst Einfluss auf die Erweiterung des Kollegenkreises zu nehmen. Wird der empfohlene Kandidat eingestellt und absolviert die Probezeit erfolgreich, erhält derjenige, der die Empfehlung ausgesprochen hat, eine Prämie.

Wir bieten unseren Mitarbeitern Flex- und Home-Office-Lösungen an, ebenso hybride (Lern-)Methoden bzw. Web-Schulungen und weitere digitale Angebote. Zu den Maßnahmen im Rahmen des Gesundheitsmanagements zählten im Berichtsjahr 2023 unter anderem Einladungen zur Teilnahme an Firmenläufen, Selbstverteidigungstrainings für Mitarbeiter mit direktem Kundenkontakt, Förderung von Fahrradleasing, diverse Präventionsangebote sowie die Bereitstellung von Obstkörben in der Winterzeit.

Zur Aufrechterhaltung einer offenen und transparenten Unternehmenskultur fand auch 2023 pro Quartal jeweils ein Mitarbeitercall des Gesamtvorstands mit der gesamten Belegschaft statt. Das bisherige Format eines rein digitalen Web- und Audio-Casts wurde dabei Ende 2023 zu einer hybriden Veranstaltung, dem sogenannten Mitarbeiter-Talk, weiterentwickelt. Im Rahmen der Veranstaltungen berichtet der Vorstand regelmäßig über die Lage des Unternehmens und widmet sich dann der offenen Fragerunde der Mitarbeiter. Zu bestimmten Themen wurden die Teilnehmer zu Online-Abstimmungen eingeladen. In der Zeit von November 2022 bis Februar 2023 erläuterte der Vorstand in diversen Vor-Ort-Terminen die Anpassung der Geschäftsstrategie auf größtmögliche Kapitaleffizienz.

Die LEG führt systematischen und umfassenden Arbeitsschutz durch. Um Arbeitsunfällen und krankheitsbedingten Fehlzeiten von Mitarbeitern entgegenzuwirken, werden Sicherheit und Gesundheitsschutz systematisch in die Organisation integriert. Informationen zum Arbeitsschutz und zur Arbeitssicherheit stehen allen Mitarbeitern im LEG-Intranet zur Verfügung. Der LEG-Arbeitsschutzkoordinator organisiert den Arbeitsschutz in der gesamten LEG und berichtet direkt an den LEG-Vorstand. Zu Maßnahmen des Arbeitsschutzes gehörten 2023 unter anderem Einladungen zu Gripeschutzimpfungen und Augenuntersuchungen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter, die in regelmäßigen Abständen von „Great Place to Work“ (GPtW) gemessen wird, erfreulich hoch ist. Die letzte Befragung fand 2022 statt. Die Kernkennzahl, der sogenannte Trust Index – ein von GPtW erhobener Mittelwert über alle Kerndimensionen der Mitarbeiterzufriedenheit – lag bei 73 % (2020: 66 %) und damit 11 %-Punkte über dem Durchschnitt des GPtW-Modells (62 %). Das internationale Forschungs- und Beratungsinstitut zertifizierte die LEG daher als „Attraktiver Arbeitgeber“. Die Mitarbeiterzufriedenheit ist ein wesentlicher Faktor für nachhaltigen Unternehmenserfolg und daher fester Bestandteil der LEG-Nachhaltigkeitsziele, die für die Vergütung von Vorstand und 2. Führungsebene relevant sind (siehe auch Vergütungsbericht). Die nächste GPtW-Mitarbeiterbefragung findet 2024 statt. Darüber hinaus zeichnete GPtW die LEG im März 2023 als einen von Deutschlands besten Arbeitgebern aus. Die LEG erreichte Platz 3 bei „Beste Arbeitgeber NRW“ in der Größenklasse über 1.000 Mitarbeiter und Platz 15 unter den Top 100 in der Kategorie 501 bis 2.000 Mitarbeiter.

Im Berichtsjahr 2023 lag die Fluktuationsquote bei rund 11,2 % (2022: 13,5 %). Die Eintrittsquote lag 2023 mit rund 10,4 % ungefähr auf dem Niveau der Fluktuationsquote dieses Jahres (Eintrittsquote 2022: 15,3 %).

● Mitarbeiterfluktuation

in %	2023	2022	2021	2020
Mitarbeiterfluktuation	11,2	13,5	6,2	7,5

Als Indiz für unsere Attraktivität als Arbeitgeber für neue Mitarbeiter erheben wir seit Anfang 2021 die Anzahl der Bewerbungen je ausgeschriebener Stelle. 2023 lag diese bei rund 11 Bewerbern pro Stelle (2022: rund 15). Wir streben trotz des sich deutlich verschärfenden Fachkräftemangels in Deutschland eine Stabilisierung dieser Kennzahl an.

Die Wertschätzung der Vielfalt von Mitarbeitern trägt zum Erfolg der LEG bei. Um diesen Leitgedanken des Diversitäts-Managements weiter zu unterstreichen, fand zum Diversity-Tag am 23. Mai 2023 am LEG-Hauptsitz in Düsseldorf eine Info-Rallye statt – in Präsenz und online. Dabei wurde den Mitarbeitern die Möglichkeit gegeben, sich mit zahlreichen Diversitäts-Themen auseinanderzusetzen und über eigene Erfahrungen zu berichten, z. B. als Pate für Themen wie Generationenvielfalt, Religion oder soziale Herkunft. Darüber hinaus hat die LEG 2023 ein „Female Empowerment Programm“ durchgeführt mit dem Ziel, den Teilnehmerinnen ein besseres Bewusstsein über ihre Stärken zu vermitteln.

Handlungsfeld Umwelt

Energie- und Emissionsreduktion

Die Reduktion der direkt und indirekt im Gebäude benötigten Energie sowie der durch sie erzeugten Treibhausgasemissionen ist für die Wohnimmobilienwirtschaft zu einem entscheidenden Thema geworden. Im Wesentlichen ist dies durch die deutschen, aber auch europäischen Klimaschutzvorgaben getrieben.

Mit dem Klimapaket der Bundesregierung sind die Klimaziele sowie eine Bepreisung von CO₂ auf gesetzlicher Basis verankert worden. Für den Gebäudesektor bedeutet dies eine Reduktion von Treibhausgasemissionen in Deutschland auf 67 Mio. Tonnen im Jahr 2030 (2020: 118 Mio. Tonnen). Die LEG unterstützt das Ziel der Bundesregierung, bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Dazu modernisiert sie beispielsweise ihren Bestand energetisch und entwickelt Innovationen und Technologien zur möglichst effizienten CO₂-Reduktion.

Im Berichtsjahr 2020 haben wir mit der Erarbeitung einer Klimastrategie begonnen und eine CO₂-Bilanz für 2019 erstellt, die aus 80 % Ist-Daten und 20 % hochgerechneten Daten bestand und somit den Gesamtbestand der LEG abbildete. Auf dieser Basis wurde eine Hochrechnung der Daten für 2020 erstellt, korrigiert um die Portfolioveränderungen des Berichtsjahrs. In den Berichtsjahren 2021 bis 2023 sind wir analog vorgegangen. So arbeiten wir stets mit einer belastbaren Datenbasis und können die (jährlichen) Effekte unserer Maßnahmen valide messen > siehe GRI-Tabelle.

Im November 2023 wurden die near-term Emissionsreduktionsziele der LEG offiziell als wissenschaftsbasiert und im Einklang mit dem 1,5 Grad Celsius-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens durch die Science Based Target Initiative (SBTi) validiert. Die LEG hat sich gemäß ihres Dekarbonisierungspfads zum Ziel gesetzt, ihre Scope-1- und Scope-2-Emissionen bis 2030 um rund 46 % gegenüber dem Basisjahr 2019 zu reduzieren. Darüber hinaus sollen die Scope-3-Emissionen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette bis 2030 um rund 28 % gegenüber dem Basisjahr 2019 gesenkt werden.

Um die klimabedingten Risiken und Chancen für die LEG besser bewerten und steuern zu können, gibt es ein Expertenteam, das sich mit dem CO₂-Monitoring, der Ableitung von Minderungspfaden für unsere CO₂-Emissionen sowie Forschungsaktivitäten zur CO₂-Reduktion befasst. Im Berichtsjahr 2022 wurde zudem ein eigener ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats sowie der Bereich ESG mit direkter Berichtslinie an den CEO gegründet, was den hohen Stellenwert von Nachhaltigkeitsthemen im Unternehmen weiter unterstreicht.

Um künftige, potenziell klimabezogene physische und transitorische Risiken abzufedern, integriert die LEG seit 2021 Risiken im Sinne der Empfehlungen der TCFD in das Risikomanagementsystem. Zum Jahreswechsel 2022/2023 führte die LEG dabei ein Klimarisikotool ein, durch das Standorte identifiziert werden, bei denen langfristig physische Klimarisiken auftreten können. Damit ist die LEG in der Lage, langfristige Klimaentwicklungsprognosen speziell für das eigene Immobilienportfolio zu erstellen. Darüber hinaus evaluieren wir kontinuierlich die Vollständigkeit der erfassten Risiken > siehe Risiko-, Chancen- und Prognosebericht.

Auch im Bereich Umwelt hat sich die LEG individuell messbare, kurz- und langfristige Nachhaltigkeitsziele vorgenommen, die Bestandteil des Vergütungssystems des Vorstands und der obersten Führungsebene sind > siehe Vergütungsbericht.

Als Langfristziele sollen bis 2026 die relativen CO₂e-Emissions-einsparungskosten – in Euro pro Tonne CO₂ – um 10 % durch dauerhafte bauliche Anpassungen an Wohngebäuden reduziert werden. Für das Berichtsjahr 2023 hatte sich die LEG das Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen um 4.000 Tonnen durch eigene Modernisierungsprojekte und Änderung des Kundenverhaltens zu reduzieren, und dies auch erreicht. Dabei hat sich die Änderung des Kundenverhaltens als enormer Hebel erwiesen.

Die Beeinflussung des Nutzerverhaltens, sogenanntes Nudging, kann zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes beitragen – das gilt auch für die eingesetzte Wärmemenge in Mieterhaushalten. In einem Pilotprojekt, das der Bereich ESG mit Beginn der Heizperiode 2021/22 durchgeführt hat, wurden einzelne Use Cases entwickelt. Im Ergebnis zeigte sich, dass Plakataushänge und der Versand von Briefen mit Heizverbrauch-Vergleichen das beste Verhältnis von Energieeinsparung zu Kosten erzielt. Der Energieverbrauch konnte so um rund 5 % durch Aufhängen von Plakaten bzw. 8 % durch Versand von Briefen mit Peer-Vergleichen gesenkt werden. Seither werden diese Maßnahmen in großem Maßstab innerhalb der LEG ausgerollt und angewendet. Das Pilotprojekt wurde vom Hasso-Plattner-Institut und der Universität St. Gallen begleitet. Die zugehörige Studie wurde auf der Jahreskonferenz der „Academy of Management“, dem internationalen Berufsverband für Management- und Organisationswissenschaftler, zur wissenschaftlichen Veröffentlichung akzeptiert und als eines der „Best Paper“ gewürdigt. Seit Ende 2022 sendet die LEG während der Heizperiode monatliche Schreiben zu individuellen Heiz- und Warmwasserverbräuchen an ihre Mieter. Die Schreiben beinhalten neben Vormonats- und Vorjahreswerten auch den Vergleich mit anderen Mietern und Einsparungspotenziale. Das Schreiben wurde im Berichtsjahr 2023 optimiert. Im Laufe des Jahres wurden zusätzlich konkrete Energiespartipps integriert, die monatlich variieren. Nach Ende der Heizperiode wurden die Plakate entfernt und der Briefversand eingestellt. In der Heizperiode 2023/24 setzen wir die Aktionen mit weiteren Optimierungen fort und führen neue Studien zur Verifizierung der Wirksamkeiten durch.

Künftig setzen wir zudem verstärkt serielle Modernisierungsverfahren durch unser Gemeinschaftsunternehmen RENOWATE ein, das wir zum Jahreswechsel 2021/2022 gemeinsam mit dem österreichischen Bauunternehmen Rhomberg gegründet haben, um Modernisierungen schneller, sozialverträglicher, bewohnerfreundlicher und perspektivisch auch günstiger zu gestalten > siehe Handlungsfeld Mieter. Serielles Sanieren leistet neben vielen weiteren Vorteilen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und wird daher von der Bundesregierung besonders gefördert. 2022 konnten wir im Pilotprojekt in Mönchenglöbels-Lürrip, Zeppelinstraße, rund 94 % CO₂-Emissionen durch die energetische Sanierung in acht Gebäuden mit 47 Wohnungen einsparen. Dafür erhielt RENOWATE im Berichtsjahr 2023 den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft unter dem Motto „Wärmewende im Bestand intelligent gestalten“. Weitere serielle Modernisierungen startete bzw. realisierte RENOWATE 2023 in Mönchenglöbels und Soest sowie mit drei weiteren externen Wohnungsunternehmen.

Bei konventionellen energetischen Sanierungen in Quartieren in Wolfsburg, Göttingen, Dortmund, Düsseldorf, Essen, Münster, Koblenz und Moers – zusammen circa 680 Wohneinheiten – konnten wir unter anderem durch flächendeckende Dämmung, den Austausch von Fenstern und Dacherneuerung durchschnittliche rechnerische Energieeinsparungen von rund 38 bis 53 % realisieren. Zudem erhielten wir für unseren neuen, nachhaltigen LEG-Hauptsitz F99 in Düsseldorf, den wir im Frühjahr 2022 bezogen haben, Ende 2023 die DGNB-Zertifizierung in Gold. Diese wird von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen vergeben.

Wir nutzen grüne Fernwärme, wo diese möglich ist. Derzeit haben etwa 30 % aller LEG-Wohnungen einen Fernwärmeanschluss. Mit grüner Fernwärme werden 3 % unserer Wohnungen versorgt. Darüber hinaus erproben wir Konzepte in Pilotprojekten für grüne Nahwärmenetze, für den Einsatz von Photovoltaik oder für Blockheizkraftwerke.

Darüber hinaus hält die LEG das Biomasseheizkraft Siegerland, welches zusätzlich als ein weiterer Hebel u. a. für die CO₂-Emissionsreduktion angesehen werden kann, da das Kraftwerk bereits heute 100 % grüne Energie produziert. So können im Jahresverlauf rund 105.000 MWh CO₂-neutraler Strom erzeugt werden. Damit könnten beispielsweise ca. 45.000 Wohneinheiten der LEG im Jahr CO₂-neutral genutzt werden. Zusätzlich wird die erzeugte Wärme für die Speisung des örtlichen Fernwärmenetzes verwendet, über das der Flughafen Siegerland sowie ein Großteil des anliegenden Gewerbegebiets mit CO₂-neutraler Fernwärme versorgt werden. Aktuell wird die erzeugte grüne Energie nicht für die Wohnungen der LEG bereitgestellt. Im aktuellen regulatorischen Framework EU ETS I ist keine Anrechnung dieser Kompensationsmöglichkeit gegeben, ab 2027 wird sich der gesetzliche Rahmen allerdings durch die Einführung der EU ETS II erweitern, wodurch eine Nutzbarmachung des BMHKW vorgesehen wird.

Für die LEG-Mieter haben wir eine Energie-Seite mit Video auf unserer Homepage eingerichtet, die verdeutlicht, wie Mieter dazu beitragen können, Energie zu sparen, und wie wir als Vermieter vorgehen, um die Steigerung der Nebenkosten durch die gestiegenen Energiepreise möglichst gering zu halten. Zudem erhalten die Mieter Unterstützung etwa bei Fragen zur Beantragung von Wohngeld oder der Vereinbarung von Ratenzahlungen, wenn ihnen die Energiekosten zu schaffen machen.

Um die Wärme- und Energiewende in der Wohnungswirtschaft aktiv voranzutreiben und CO₂-Emissionen zu senken, ging die LEG im Berichtsjahr 2023 mehrere strategische Partnerschaften ein. Mit diesen innovativen Projekten entwickeln wir praktikable und skalierbare Lösungen zur Umsetzung regulatorischer Anforderungen für uns und für andere.

Im März 2023 hat die LEG gemeinsam mit dem sauerländischen Familienunternehmen Oventrop und dem Business Developer mantro das Joint Venture termios gegründet, das grüne Lösungen rund um die Themen Heizen und Nachhaltigkeit für Wohnimmobilien entwickelt. Die Erstlingslösung termios Pro regelt den hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage automatisiert für jeden einzelnen Heizkörper. Zudem werden auf diese Weise zusätzlich Heizkosten auf Basis einer intelligenten und bedarfsgeführten Temperatursteuerung

gespart. Insgesamt können durch termios signifikante Energieeinsparungen erfolgen, wie beispielsweise durch den hydraulischen Abgleich von bis zu 15 %. Anders als beim manuellen Verfahren müssen vorab keine Auslegung berechnet und keine Voreinstellungen am Heizkörperventil vorgenommen werden. Einmal am Heizkörper installiert, regeln die digitalen Thermostate nach einer kurzen Anlernphase den hydraulischen Abgleich automatisch. So bringen die drei Kooperationspartner ihre jahrelange Expertise und ihre Kernkompetenzen zusammen und arbeiten gemeinsam strukturiert an innovativen Ideen und Produkten für die gesamte Branche. Oberstes Ziel des Joint Ventures ist es, die Nachhaltigkeitsziele in pragmatische, kosteneffiziente Lösungen zu übersetzen.

Zum Austausch bestehender Heizungsanlagen auf der Basis fossiler Energieträger gegen effiziente Luft-Luft-Wärmepumpen (LLWP) schloss die LEG im März 2023 eine strategische Kooperationsvereinbarung mit Mitsubishi Electric Europe B. V. aus Ratingen ab. Ziel ist der Einbau von LLWP im Bestand, der zuvor mit dezentralen Gasheizgeräten ausgestattet war. Im Zielbild sollen die LLWPs zur Vermeidung von 100 % des CO₂-Ausstoßes mit grünem Strom betrieben werden. Damit möchte die LEG als Vorreiter in der Branche die Dekarbonisierung ihres Wohnungsbestands vorantreiben und gleichzeitig für ihre Mieter bezahlbar gestalten.

Im September 2023 hat die LEG gemeinsam mit der Soeffing Kälte Klima GmbH aus Düsseldorf das Unternehmen dekarbo gegründet. Das Joint Venture verbindet wohnungswirtschaftliches Know-how und handwerkliche Expertise im Bereich Klima- und Wärmetechnik. Dekarbo bietet eine Gesamtlösung bestehend aus einer Luft-Luft-Wärmepumpeninstallation inklusive Warmwasserlösung und anschließender Anlagenbetreuung über den gesamten Lebenszyklus je Wohnung. Dazu werden klimaschonende Geräte von Mitsubishi Electric eingesetzt. Mit ihnen ist Heizen in der kalten Jahreszeit und gleichzeitig Kühlen in den Sommermonaten möglich. Die Installation dauert nur wenige Tage pro Wohnung. Die LEG hat die Technik bereits in mehreren Pilotprojekten getestet und gute Erfahrungen damit gemacht. Die positiven Erfahrungen wurden darüber hinaus durch repräsentative Mieterumfragen bestätigt. Das Gemeinschaftsunternehmen wird den Prozess zum Umrüsten der Wohnungen in mehreren Hundert Wohnungen der LEG optimieren, durch Nutzung digitaler Lösungen skalierbar machen und diese Lösung dem breiten Markt anbieten.

Zusammen mit den Fraunhofer-Instituten UMSICHT und FIT starteten wir Anfang 2023 das Projekt Forschungs- und Entwicklungscluster Future-iQ (integrale Quartierslösungen), das durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gefördert wird. Kern der Untersuchungen ist die Umsetzung und der Praxistest innovativer Energieversorgungskonzepte in zwei archetypischen Quartieren in Gelsenkirchen und Köln, die aufgrund ihrer Gebäude- und Eigentümerstruktur eine schnelle und breite Umsetzung ermöglichen und ein großes Übertragungspotenzial auf die gesamte Wohnungswirtschaft besitzen. Im ersten vierjährigen Projektabschnitt wird der Grundstein gelegt, um innovative Lösungsansätze zu beschleunigen und vorzubereiten. Dabei wird die sozialverträgliche Umsetzung von CO₂-Einsparungen in Bestandsquartieren mit Mehrfamilienhäusern entwickelt und getestet. Die Mieter der beiden Quartiere werden kontinuierlich über den Fortschritt des Projekts informiert. Der Baubeginn der Maßnahmen in Köln ist für 2024 geplant, Gelsenkirchen startet 2025.

Darüber hinaus ist die LEG Gründungsmitglied in der Initiative Wohnen.2050, einer Kooperationsgemeinschaft von Wohnungsunternehmen für eine klimaneutrale Zukunft. Die LEG unterstützt darüber hinaus Studien, begleitet und kommentiert diverse Veröffentlichungen verschiedener Institute zum Thema Klimaschutz und ist sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene mit der Politik im Gespräch, um ihre Expertise aktiv in die Fachdiskussion einzubringen und sinnvolle Lösungen zu erarbeiten.

Das Kerngeschäft der LEG ist die Bestandsbewirtschaftung, und die Erreichung der deutschen Klimaschutzziele wird auch im Bestand entschieden. Aber auch in unserem überschaubaren, künftig auslaufenden Neubaugeschäft setzen wir auf Klimaschutz. Alle drei laufenden Projekte werden den Standard des Effizienzhauses 55 gemäß der Bundesförderung effizienter Gebäude (BEG) erhalten, womit deren Primärenergiebedarf um 45 % unter dem eines Referenzgebäudes nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen muss. Unsere Neubauten erhalten eine umweltfreundliche Wärmeversorgung, eine gute Wärmedämmung, energiesparende Fenster sowie nach Möglichkeit auch eine Dachbegrünung.

Damit hat die LEG 2023 einen Beitrag zur sukzessiven Ausweitung des Angebots genau dort geleistet, wo bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum benötigt wird, ohne die wirtschaftliche Tragbarkeit für den Mieter aus dem Blick zu verlieren. Angesichts massiv gestiegener Baukosten und Zinsen bei gleichzeitiger Verschlechterung von Förderbedingungen ist Neubau zu bezahlbaren Mieten aktuell jedoch nicht mehr darstellbar. Daher hat das Unternehmen in Abwägung von Klimaaspekten, sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im November 2022 entschieden, das Projektentwicklungsgeschäft nach Fertigstellung bereits begonnener Projekte einzustellen.

Weitere KPIs zum Handlungsfeld Umwelt > siehe GRI-Tabelle.

Handlungsfeld Gesellschaft

Quartiersentwicklung

Neben der Beschaffenheit der eigenen vier Wände spielt das Wohnumfeld eine große Rolle für die Lebensqualität der Menschen. Als verantwortungsvoller Vermieter setzt die LEG daher darauf, systematisch die lebenswerte Umgebung für unsere Mieter aufrechtzuerhalten und stetig zu verbessern. Neben dem Erhalt stabiler Quartiere hat sich die LEG dabei das Ziel gesetzt, zur nachhaltigen Lösung gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen beizutragen. Dazu gehört die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum mit 19,3 % preisgebundenen Wohnungen und einer Ist-Miete unter dem Medianwert der Angebotsmiete in NRW unter Berücksichtigung sich ändernder Lebensverhältnisse. Die Zufriedenheit der Bewohner und die strukturelle Vollvermietung nahezu aller unserer Bestände, die sich in einer Leerstandsquote von 2,4 % im Jahr 2023 widerspiegelt, zeugen von stabilen und attraktiven Quartieren. Zugleich setzt die LEG langfristig auf eine strategisch ausgerichtete Bewirtschaftung, verknüpft mit gezielten, maßvollen Investitionen in moderne Wohnstandards sowie in Sicherheit, Ordnung, Sauberkeit und Umweltfreundlichkeit. Damit will die LEG auch ihre Reputation als verlässlicher Bestandshalter und als Partner der Kommunen stärken.

Wir legen dabei großen Wert auf individuelle Ansätze für Quartiersmanagement und Quartiersentwicklung, die den spezifischen Herausforderungen in den jeweiligen Wohngebieten gerecht werden, die Potenziale des Bestands fördern und die Bewirtschaftungseffizienz steigern. Dies erfordert ein breites Spektrum an Maßnahmen, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken, Lebens- und Wohnqualität steigern sowie zukunftsfähige Infrastrukturen bereitstellen. Dazu gehören auch ein sensibles Belegungsmanagement und ein Angebot von Wohnraum für Menschen, die sonst auf dem freien Wohnungsmarkt kaum oder erschwert bezahlbaren Wohnraum erhalten. So stehen beispielsweise Menschen mit Fluchterfahrung, von Wohnraumverlust betroffene Menschen, sozial schwächer gestellte Menschen oder Alleinerziehende oft vor großen Herausforderungen, dauerhaft angemessenen Wohnraum zu finden. Um diesen Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, kooperiert die LEG mit diversen Kommunen sowie Vereinen und Initiativen.

Die LEG pflegt den Dialog mit der lokalen, regionalen und Bundespolitik. Nicht nur, aber auch durch ihre Historie als ehemalige Landesbeteiligung steht sie seit jeher in engem Austausch mit den Kommunen.

Aufgrund der großen gesamtgesellschaftlichen Relevanz des Produkts „Wohnen“ kommt der kontinuierlichen Konsultation mit den Kommunen schließlich grundsätzlich eine hohe Bedeutung zu. Ganz besonders wichtig ist uns ein intensiver Dialog, wenn es darum geht, Städte und Gemeinden in der Frühphase von Projekten, Modernisierungen und Klimaschutzmaßnahmen zu involvieren oder Maßnahmen zur Stadtentwicklung gezielt zu unterstützen. Aber auch Quartiersinitiativen und -treffpunkte, die Entgegennahme von Beschwerden oder die Zusammenarbeit mit kommunalen Dienstleistungsunternehmen sind Gegenstand der Gespräche mit der Stadtspitze und zudem mit Vertretern weiterer Ebenen. Der kontinuierliche Austausch mit Verwaltungen der Städte und Gemeinden findet dabei zum einen über die Niederlassungen der LEG statt. Zum anderem gibt es seit 2020

ein systematisches Dialogprogramm mit kommunalen Vertretern, das in der Verantwortlichkeit des COO der LEG, Dr. Volker Wiegel, liegt. Im Jahr 2023 fanden wieder zahlreiche entsprechende Treffen statt. Zudem hat die LEG 2023 ihr Engagement in den Branchenverbänden sowie den direkten Austausch auf kommunal-, landes- und bundespolitischer Ebene aufgrund von diversen Gesetzesinitiativen weiter intensiviert, beispielsweise dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Um ihre innovativen Lösungen zur effizienten Erreichung der Klimaziele vorzustellen, lud die LEG gemeinsam mit Partnerunternehmen im September 2023 zu ihrem ersten Parlamentarischen Abend in Berlin ein. Dort wurde vor allem über bezahlbaren Klimaschutz im Gebäudesektor gesprochen.

Darüber hinaus hat die LEG durch die Gründung der „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ Ende 2019 mit einem Stiftungsvermögen von insgesamt 21 Mio. Euro die Voraussetzungen dafür geschaffen, noch stärker ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung nachzukommen und noch mehr dafür zu tun, lebenswertere und stabilere Quartiere sowie ein gutes Umfeld für die Menschen zu schaffen, die direkt in LEG-Wohnungen oder auch in der Nachbarschaft zu Hause sind.

Die Stiftung fördert den Ausbau bereits vorhandener sozialer Projekte, aber auch die Initiierung neuer notwendiger Maßnahmen in den Quartieren gemeinsam mit karitativen als auch kommunalen Netzwerkpartnern. So hat die LEG im Berichtsjahr den „Quartierstreff am Brunnen“ in Bocholt-Friedhofsviertel eröffnet. Im neuen Zentrum des Quartiers Friedhofsviertel bietet der Träger „Leben im Alter e.V.“, kurz L-i-A, Pflege- und Wohnberatung, Kreativ- und Bewegungskurse sowie Kulturveranstaltungen für die Gemeinschaft. Darüber hinaus wurde für die Mieter der Eppmannssiedlung in Gelsenkirchen-Hassel mit finanzieller Unterstützung der Stiftung ein ähnlich ausgerichtetes, zweijähriges kostenloses Angebot (06/23 bis 05/25) insbesondere für Senioren etabliert.

Zur Verstetigung des Ansatzes, Hilfe anzubieten, wo sie wirklich benötigt wird, hat die Stiftung über die Anlaufstellen hinaus ein stiftungseigenes Sozialmanagerteam aufgebaut. Seit Oktober 2023 ist das Team von acht Sozialmanagern komplett. Ihre Aufgabe ist es, Problemlagen systematisch zu eruieren, Notsituationen von Mietern zu erkennen und den Weg in bestehende lokale Hilfsnetzwerke zu ebnet. Dazu werden Sozialräume analysiert und der Aufbau von Netzwerken und deren Pflege fokussiert. Durch diese nachhaltige und strukturelle Unterstützung wird Quartiersbewohnern und Hilfesuchenden mit entsprechendem Bedarf eine Perspektive gegeben. Thematische Schwerpunkte können u. a. Hilfestellungen für Kinder aus herausfordernden Verhältnissen, Bildungsförderung, Unterstützung von Senioren im Wohnalltag, Betreuungsangebote für Familien und Hilfestellung bei (Sucht-)Erkrankungen sein, oder auch akute Herausforderungen wie z. B. durch die Energiekrise.

Auch der nachbarschaftliche und interkulturelle Austausch wird durch gemeinsame Veranstaltungen intensiviert. Deshalb sind Mieterfeste für die LEG ein fester Bestandteil ihres Quartiersmanagements. Mithilfe einer Quartiersdatenbank werden Mieterfeste professionell organisiert – somit hat die LEG ein formales System zur Ermittlung lokaler Interessengruppen in den Quartieren. Der Fokus lag im Berichtsjahr dabei wie schon im vergangenen Jahr auf Ferienaktivitäten für Familien, beispielsweise dem Mitmach-Zirkus. Erneut profitierten von den Veranstaltungsmaßnahmen Quartiere aller LEG-Niederlassungen.

Hierbei engagiert sich auch die langjährige „LEG NRW Mieter-Stiftung“. Sie hat im Geschäftsjahr 32 (Vorjahr: 39) gemeinnützige sowie 96 (Vorjahr: 100) mildtätige Maßnahmen und damit Mittel in Höhe von rund 142.000 Euro (Vorjahr: 182.200 Euro) für das soziale Miteinander in unseren Quartieren und zum Wohlergehen unserer Mieter zur Verfügung gestellt.

Nicht von Deloitte geprüft

GRI-Kennzahlen

Zur Steuerung der wesentlichen Themen messen wir anhand spezifischer Kennzahlen nachhaltigkeitsrelevante Leistungen. Diese – auch die Kennzahlen aus dem nichtfinanziellen Bericht – sind in den nachfolgenden Tabellen abgebildet. Sofern nicht anders ausgewiesen, beziehen sich die Kennzahlen auf das jeweilige Geschäftsjahr

und den gesamten LEG-Konzern (d. h. alle vollkonsolidierten Unternehmen gemäß dem jeweiligen Konzernjahresabschluss). Die ausgewiesenen Zahlen sind in der Regel auf eine Nachkommastelle gerundet, weshalb es zu minimalen Abweichungen in der Summenbildung kommen kann.

● Handlungsfeld Wirtschaften

Kennzahl(en)	Einheit	2021	2022	2023	GRI-Standards
Größenordnung der Organisation					
Gesamtzahl der Angestellten ¹	Anzahl	1.770	2.040	2.003	102-07
Gesamtzahl der Betriebe (NL)	Anzahl	7	8	8	
Nettoabsatz ²	Mio. €	522	413,5	581,6	
Gesamtkapitalisierung unterteilt in Schulden und Eigenkapital ³	%	43	43,9	48,4	
Geleisteter Produkt- oder Dienstleistungsumfang ⁴	Anzahl	166.189	167.040,0	166.546,0	
Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert					
Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert: Einnahmen ⁵	Mio. €	684	799,1	834,3	201-01
Verteilter wirtschaftlicher Wert ⁶	Mio. €	253	510,8	406,0	
CRE Sector Addition: Report payments to government ⁷	Mio. €	4	10,5	3,0	
Zurückbehaltener wirtschaftlicher Wert ⁸	Mio. €	431	288,3	428,3	
Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen					
Gesamtzahl und Art der bestätigten Korruptionsvorfälle ⁹	Anzahl	1	0	0	205-03
Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Angestellte aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden ¹⁰	Anzahl	1	0	0	
Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption beendet oder nicht erneuert wurden ¹¹	Anzahl	0	0	0	
Öffentliche Klagen im Zusammenhang mit Korruption, die im Berichtszeitraum gegen die Organisation oder deren Angestellte eingeleitet wurden, sowie die Ergebnisse dieser Klagen	Anzahl	–	–	–	

¹ Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten.

² Entspricht dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.

³ Die Angaben entsprechen dem sogenannten „Loan to Value“, also der Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen.

⁴ Entspricht der Anzahl an Wohneinheiten des LEG-Bestands.

⁵ Entspricht den Nettokaltmieten gemäß dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.

⁶ Entspricht den Aufwendungen aus dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.

⁷ Entspricht den Nettoertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung.

⁸ Entspricht der Differenz von Nettokaltmieten und Aufwendungen.

⁹ Betrifft alle bestätigten Fälle von Bestechlichkeit, Bestechung, Vorteilsannahme und Vorteilsgewährung.

¹⁰ Angegeben wird die Anzahl bestätigter Fälle von Bestechlichkeit, Bestechung, Vorteilsannahme und Vorteilsgewährung, in deren Folge Arbeitnehmer entlassen oder abgemahnt wurden.

¹¹ Angegeben wird die Anzahl bestätigter Fälle von Bestechlichkeit, Bestechung, Vorteilsannahme und Vorteilsgewährung, aufgrund derer Verträge mit Geschäftspartnern gekündigt oder nicht verlängert wurden.

● Handlungsfeld Wirtschaften

Kennzahl(en)	Einheit	2021	2022	2023	GRI-Standards
Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung					
Gesamtzahl der Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten und Verstößen gegen das Kartell- und Monopolrecht, die während des Berichtszeitraums anhängig waren und bei denen die Organisation als Beteiligte ermittelt wurde ¹	Anzahl	0	0	0	206-01
Wichtigste Ergebnisse abgeschlossener Rechtsverfahren, einschließlich aller Beschlüsse und Urteile ²	Anzahl	-	-	-	
Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen					
Gesamtgeldwert erheblicher Bußgelder ³	€	0	0	0	307-01
Gesamtzahl nichtmonetärer Sanktionen ⁴	Anzahl	0	0	0	
Fälle, die im Rahmen von Streitbeilegungsverfahren vorgebracht wurden ⁵	Anzahl	0	0	0	

¹ Angegeben wird die Anzahl der anhängigen und bereits beendeten Verfahren und Klagen.

² Es gab keine Verfahren wegen Verstoßes gegen das Kartell- und Wettbewerbsrecht.

³ Als wesentlich werden Bußgelder ab einer Höhe von 100.000 Euro erachtet.

⁴ Ausgewiesen werden repressive, d. h. ahndende Maßnahmen für Fehlverhalten in der Vergangenheit, die nicht in einer Geldsanktion bestehen.

⁵ Ausgewiesen werden Streitbeilegungsmechanismen, d. h. gerichtliche Verfahren sowie außergerichtliche Streitbeilegung durch Mediation oder Schlichtung.

● Handlungsfeld Mieter

Kennzahl(en)	Einheit	2021	2022	2023	GRI-Standards
Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit					
Prozentsatz der maßgeblichen Produkt- und Dienstleistungskategorien, deren Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen im Hinblick auf Verbesserungspotenziale überprüft wurden (Verkehrssicherheit) ¹	%	99,8	99,1	99,7	416-01
Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes oder den Verlust von Kundendaten					
Beschwerden Dritter ² , die von der Organisation als begründet anerkannt wurden	Anzahl	10	0	0	418-01
Beschwerden von Aufsichtsbehörden	Anzahl	3	1	1	
Gesamtzahl der ermittelten Fälle von Datenlecks, Datendiebstahl und Datenverlusten im Zusammenhang mit Kundendaten ³	Anzahl	1	2	5	

¹ Ausgewiesen wird der Prozentsatz der Gebäude im Bestand der LEG, für die im Berichtsjahr eine Verkehrssicherheitsprüfung durchgeführt wurde.

² „Dritte“ sind alle externen Parteien.

³ Berichtet wird die Anzahl der meldepflichtigen Fälle von Verletzungen des Schutzes personenbezogener Daten gem. Art. 33 EU-DGSVO.

● Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2021	2022	2023	GRI-Standards
Informationen über Angestellte und andere Mitarbeiter					
Gesamtzahl der Angestellten nach Arbeitsvertrag (permanent und temporär) und Geschlecht unterteilt ¹					102-08
Gesamtzahl Mitarbeiter	Anzahl	1.770	2.040	2.003	
davon Frauen	Anzahl	625	711	687	
davon Männer	Anzahl	1.145	1.329	1.316	
davon befristet Beschäftigte	Anzahl	139	172	127	
davon Frauen	Anzahl	68	79	36	
davon Männer	Anzahl	71	93	91	
Gesamtzahl der Angestellten nach Beschäftigungsverhältnis (Vollzeit und Teilzeit) und Geschlecht unterteilt ²					
Vollzeitbeschäftigte	Anzahl	1.018	1.750	1.752	
davon Frauen	Anzahl	403	497	498	
davon Männer	Anzahl	615	1.253	1.254	
Teilzeitbeschäftigte	Anzahl	252	290	251	
davon Frauen	Anzahl	172	215	189	
davon Männer	Anzahl	80	75	65	
Tarifverträge					
Prozentsatz der Angestellten, die vom Geltungsbereich der LEG-Tarifverträge erfasst werden ³	%	64,2	63,4	60,4	102-41
Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation					
Gesamtzahl und Rate neuer Angestellter während des Berichtszeitraums nach Altersgruppe, Geschlecht und Region					401-01
Gesamtzahl ⁴	Anzahl	175	311	212	
Rate ⁴	%	14,0	15,3	10,4	
davon Frauen ⁵	%	42,9	31,6	28,8	
davon Männer ⁵	%	57,1	68,4	71,2	
Unter 30 Jahre alt ⁵	%	35,7	34,7	30,7	
30-50 Jahre alt ⁵	%	50,0	47,1	53,8	
Über 50 Jahre alt ⁵	%	14,3	18,2	15,6	
Gesamtzahl und Rate der Angestelltenfluktuation während des Berichtszeitraums nach Altersgruppe, Geschlecht und Region					
Gesamtzahl ⁶	Anzahl	79	263	227	
Rate ⁶	%	6,2	13,5	11,2	
davon Frauen ⁵	%	40,3	32,9	30,5	
davon Männer ⁵	%	59,7	67,1	69,5	
Unter 30 Jahre alt ⁵	%	16,1	19,6	19,1	
30-50 Jahre alt ⁵	%	48,4	40,8	52,3	
Über 50 Jahre alt ⁵	%	32,3	39,6	28,6	

¹ Nicht enthalten sind Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter, die zum Stichtag in Elternzeit waren, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten. Bei der Angabe der Befristungen sind Auszubildende nicht berücksichtigt.

² Nicht enthalten sind Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter, die zum Stichtag in Elternzeit waren, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten.

³ Angabe der LEG-Mitarbeiter, die in den Geltungsbereich des LEG-Tarifvertrages fallen. Nicht in den Geltungsbereich der LEG-Tarifverträge fallen leitende Angestellte und außertarifliche Angestellte. Nicht berücksichtigt sind die ausgesteuerten Mitarbeiter, Praktikanten und Studenten.

⁴ Nicht berücksichtigt werden Praktikanten, Aushilfen und Studenten.

⁵ Nicht berücksichtigt werden Praktikanten, Aushilfen und Studenten sowie Mitarbeiter der LWS Plus GmbH.

⁶ Nicht berücksichtigt wird das Ausscheiden von Praktikanten, Aushilfen und Studenten.

● Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2021	2022	2023	GRI-Standards
Arbeitsbedingte Verletzungen					
Angestellte Mitarbeiter					403-09
Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen					
Anzahl ¹	Anzahl	0	0	0	
Rate ¹	%	0	0	0	
Arbeitsbedingte Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen)					
Anzahl ¹	Anzahl	0	0	1	
Rate ¹	%	0	0	0,1	
Dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen					
Anzahl ²	Anzahl	27	28	61	
Rate ³	%	3,6	3,0	5,8	
Gearbeitete Stunden ⁴	Anzahl	1.522.337	1.870.927	2.454.611	
Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden ¹	Anzahl	-	-	-	
Arbeitsbedingte Erkrankungen					
Krankenquote ⁵	%	4,5	6,9	6,8	403-10
Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten⁶					
Mitarbeiter, die im Berichtszeitraum ein Seminar oder eine Weiterbildung besucht haben	Anzahl	888	1.449	1.538	404-01
Kumulierte Seminartage im Berichtszeitraum	Anzahl	2.133	2.715	3.048	
Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten					
Prozentsatz der Mitarbeiter, die im Berichtszeitraum an dem Beurteilungsverfahren „Mitarbeiterdialog“ teilgenommen haben	%	83,1	86,8	83,0	404-03
Frauen ⁷	%	35,0	44,5	43,7	
Männer ⁷	%	65,0	55,5	56,3	

¹ Hierzu finden keine Erhebungen statt.² Gem. Verbandbucheintragen (ohne TSP, Biomasse Heizkraftwerk Siegerland und RENOWATE).³ Berechnet auf der Grundlage von 200.000 Stunden (ohne TSP, Biomasse Heizkraftwerk Siegerland und RENOWATE).⁴ Stand 6. Januar 2024 (ohne TSP, Biomasse Heizkraftwerk Siegerland und RENOWATE).⁵ Erhoben wird eine Krankenquote für die LEG. Ausgenommen sind die Gesellschaften TechnikServicePlus GmbH und LWS Plus GmbH, da diese nicht über das SAP-System abgerechnet werden. Weiter werden Aushilfen, Praktikanten und Studenten nicht in die Berechnung aufgenommen. Es werden die Soll-Tage ins Verhältnis zu den Abwesenheitstagen gesetzt.⁶ Nicht berücksichtigt werden die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH und der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG. Eine Differenzierung nach Geschlecht und Angestelltenkategorie ist aktuell nicht möglich.⁷ Nicht berücksichtigt werden die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH und des Biomasse Heizkraftwerks Siegerland GmbH & Co. KG sowie Auszubildende, Aushilfen, Studenten, Praktikanten, Elternzeitler und Altersteilzeit Passive Phase.

● Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2021	2022	2023	GRI-Standards
Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten					
Prozentsatz der Personen in den Leitungsorganen nach:					405–01
Geschlecht ¹					
Frauen	%	14,3	33,3	33,3	
Männer	%	85,7	66,7	66,7	
Altersgruppe ¹					
Unter 30 Jahre alt	%	0,0	0,0	0,0	
30 bis 50 Jahre alt	%	14,3	16,7	16,7	
über 50 Jahre alt	%	85,7	83,3	83,3	
Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie nach:					
LEG Gesamt ²					
Geschlecht					
Frauen	%	45,0	34,9	34,4	
Männer	%	55,0	65,2	65,7	
Altersgruppe					
Unter 30 Jahre alt	%	14,0	18,4	16,7	
30 bis 50 Jahre alt	%	48,0	48,6	49,8	
über 50 Jahre alt	%	38,0	33,0	33,5	
LEG Wohnen ²					
Geschlecht					
Frauen	%	44,0	43,4	44,1	
Männer	%	56,0	56,7	55,9	
Altersgruppe					
Unter 30 Jahre alt	%	15,0	15,9	14,0	
30 bis 50 Jahre alt	%	47,0	48,2	50,2	
über 50 Jahre alt	%	38,0	35,8	35,8	
LEG Management ²					
Geschlecht					
Frauen	%	58,0	57,6	55,6	
Männer	%	42,0	42,4	44,4	
Altersgruppe					
Unter 30 Jahre alt	%	8,0	32,1	27,0	
30 bis 50 Jahre alt	%	51,0	38,6	39,1	
über 50 Jahre alt	%	41,0	29,4	33,9	
Spezialgesellschaften ²					
Geschlecht					
Frauen	%	30,0	16,7	16,4	
Männer	%	70,0	83,3	83,6	
Altersgruppe					
Unter 30 Jahre alt	%	12,0	17,0	16,7	
30 bis 50 Jahre alt	%	53,0	52,3	52,3	
über 50 Jahre alt	%	35,0	30,8	31,0	

¹ Die Angaben beziehen sich auf die sieben Mitglieder des Aufsichtsrats.² Nicht berücksichtigt werden Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter, die zum Stichtag (31. Dezember) in Elternzeit sind, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten.

● Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2021	2022	2023	2021 lfl	2022 lfl	GRI-Standards
Energieverbrauch innerhalb der Organisation (Verwaltung)							
Kraftstoffverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen ¹							302-01
Diesel	MWh	614	1.935	1.912			
Heizöl	MWh	1.044	1.044	2.116			
Normal-Benzin	MWh	0	0	0			
Super-Benzin	MWh	711	887	1.069			
Kraftstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen ²	MWh	478.275	448.489	496.763			
Stromverbrauch ³	MWh	382	1.153	639			
Heizenergieverbrauch ³	MWh	2.265	4.341	5.619			
Verkaufte Heizungsenergie ⁴	MWh	1.982	2.198	2.141			
Verkaufter Strom ⁵	MWh	100.650	86.853	91.106			
Energieverbrauch außerhalb der Organisation (Wohnungsbestand)							
Stromverbrauch (Allgemeinflächen) gesamt	MWh	25.282	26.315	–	25.068	25.052	302-02
Heizenergieverbrauch (Mieteinheiten) gesamt ⁶		1.554.682	1.473.851	1.432.984			
davon Erdgas	MWh	1.038.037	997.655	964.678			
davon Heizöl	MWh	55.235	33.935	32.952			
davon Fernwärme	MWh	409.816	406.808	400.539			
davon sonstige Energieträger	MWh	51.594	35.453	34.815			
Energieintensität (Wohnungsbestand)							
Energieintensität der Gebäude ⁷	kWh/m ² a	147	140	136			302-03
Art und Anzahl der Nachhaltigkeitszertifizierung							
Prozentuale Anteile der Wohngebäude nach Energieausweisen ⁸							302-05
Energielevel A+	%	0,4	0,3	0,4			
Energielevel A	%	0,3	0,3	0,5			
Energielevel B	%	2,6	2,5	3,8			
Energielevel C	%	10,6	10,2	12,5			
Energielevel D	%	25,8	25,1	29,1			
Energielevel E	%	20,3	19,9	21,0			
Energielevel F	%	17,7	17,5	17,2			
Energielevel G	%	11,3	13,8	10,2			
Energielevel H	%	11,2	10,5	5,4			

¹ Die Angaben beziehen sich auf die Poolfahrzeuge und Dienstwagen der LEG mit Ausnahme der TechnikServicePlus GmbH sowie auf den Heizölverbrauch des Biomasse-Heizkraftwerks Siegerland. Über den jeweiligen Kraftstoffverbrauch wurde der Energieverbrauch berechnet. Nicht berücksichtigt werden: Dienstreisen, die LEG-Mitarbeiter mit ihrem Privatfahrzeug tätigen. Ladevorgänge, die außerhalb der internen Ladeinfrastruktur stattfinden. Normalbenzin wird nicht mehr verwendet.

² Da der Anteil an Biodiesel/Bioethanol hinsichtlich des gesamten Diesel-/Superkraftstoffverbrauchs nicht bestimmt werden kann, wird dieser hier nicht mit ausgewiesen. Angegeben werden daher ausschließlich die Altholzverbräuche des Biomasse Heizkraftwerks Siegerland.

³ Ab dem Kalenderjahr 2020 werden sämtliche Verwaltungsgebäude reportet. Für das Jahr 2023 wurden hierbei 13 Lokationen, sowohl intern als auch extern angemietete Objekte, reportet. In den Vorjahren wurde lediglich der Verbrauch der Zentrale in Düsseldorf ausgewiesen.

⁴ Berücksichtigt wird ausschließlich die Fernwärmelieferung durch das Biomasse Heizkraftwerk Siegerland.

⁵ Berücksichtigt wird ausschließlich die Stromspeisung in das öffentliche Netz durch das Biomasse Heizkraftwerk Siegerland. In 2019 stand das Heizkraftwerk aufgrund einer großen Revision der Turbine fast drei Monate still. Entsprechend fällt die Stromspeisung in das öffentliche Netz in 2019 deutlich geringer aus.

⁶ Die Hochrechnung für das Berichtsjahr 2022 basiert auf den Verbrauchsdaten der Bilanz des Jahres 2021. Die gesamten Bestände der vollkonsolidierten Bestandsgesellschaften zum 31. Dezember 2023 wurden betrachtet.

⁷ Berücksichtigt wird der Heizenergieverbrauch aus der Hochrechnung für die gesamten Bestände der vollkonsolidierten Bestandsgesellschaften zum 31. Dezember 2023 bezogen auf die vermietete Fläche.

⁸ Einbezogen werden Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten sowie energetische Wohngebäude-Clustering gemäß den Klassifizierungs-Vorgaben des Gesetzgebers. Hinsichtlich der Nachhaltigkeitszertifikate wird auf die gemäß Energieeinsparverordnung erforderlichen Energieausweise und die hierbei anzuwendenden Klassifizierungsangaben Bezug genommen. Einbezogen werden alle für den vermieteten Immobilienbestand der LEG vorliegenden Energieausweise. Objekte, bei denen entsprechend der Energieeinsparverordnung kein Energieausweis erforderlich ist (z. B. denkmalgeschützte Objekte) und dementsprechend nicht vorliegt, sind nicht enthalten. Nichtwohngebäude und veräußerte Objekte sind ebenso wie im Vorjahr nicht enthalten. Die Veränderungen zum Vorjahr beinhalten Ankäufe und energetische Modernisierungen im Bestand.

● Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2021	2022	2023	2021 lfl	2022 lfl	GRI-Standards
Wasserentnahme nach Quelle (Wohnungsbestand)							
Gesamtvolumen des entnommenen Wassers ¹	m ³	5.511.321	5.456.644	–	5.436.647	5.270.386	303–03
Wasserintensität der Gebäude	m ³ /m ²	1	1	–	1	1	
Direkte THG-Emissionen (Scope 1)							
Verwaltung							305–01
Bruttovolumen der direkten THG-Emissionen (Scope 1) ²	tCO ₂ e	820	1.698	2.271			
Biogene CO ₂ -Emissionen ³	tCO ₂ e	12.913	12.109	13.413			
Wohnungsbestand							
Biogene CO ₂ -Emissionen ⁴	tCO ₂ e	0	0	–			
Bruttovolumen der GHG-Dir-Abs-direkten THG-Emissionen (Scope 1) ⁵	tCO ₂ e	236.859	215.660	208.660			
Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)							
Verwaltung							305–02
Bruttovolumen der standortbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2)	tCO ₂ e	509	704	577			
Wohnungsbestand							
Bruttovolumen der standortbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) für die Allgemeinflächen (nur Strom) ⁶	tCO ₂ e	1.877	3.776	–	1.830	3.498	
Bruttovolumen der standortbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) für die Mieteinheiten (nur Heizenergie) ⁷	tCO ₂ e	115.414	118.212	116.329			
Bruttovolumen der marktbasieren indirekten energiebedingten THG-Emissionen für die Mieteinheiten (nur Heizenergie) ⁸	tCO ₂ e	62.505	65.564	63.603			

¹ Ausgewiesen werden lediglich die Wasserentnahmen (Frischwasserverbräuche) durch die kommunale Wasserversorgung oder andere öffentliche oder private Wasserwerke, da andere Quellen nicht relevant sind. Die Wasserverbräuche basieren auf zum 31.12.2022 bzw. 31.12.2021 vollkonsolidierten Mietobjekten (Gewerbe, Wohnungen), bei denen verbrauchsabhängig die Position Kaltwasser und/oder Warmwasser getrennt vom Abwasser im Rahmen der integrierten Abrechnung auf die Mieter umgelegt bzw. erfasst wurden. Im Jahr 2022 traf dies auf 77.881 Wohn- und Gewerbeobjekte und damit rund 46 % des Bestandes zu (2021: 75.623 Wohn- und Gewerbeobjekte bzw. 45% des Bestandes). Verbräuche aus unterjährigen Abrechnungen bleiben unberücksichtigt. Darüber hinaus sind in den Werken nicht die Wasserverbräuche von Wirtschaftseinheiten enthalten, die sich aus gemischt genutzten mieterprivatisierten Mietobjekten zusammensetzen sowie Mietobjekten die sich in der externen Verwaltung befinden. In die Like-for-like-Betrachtung sind 77.881 Mietobjekte eingeschlossen. Die Verbräuche für das Jahr 2023 können erst nach dem Redaktionsschluss dieses Nachhaltigkeitsberichts im Laufe des Jahres 2024 erhoben werden.

² Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zuvor angegebenen Energieverbräuche. Für die Berechnung der THG-Emissionen wurden ausschließlich die CO₂-Emissionen berücksichtigt. Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; i. d. R. wurde auf Veröffentlichungen oder Auskünfte des Bundesumweltministeriums zurückgegriffen (insbesondere: BMU: CO₂-Emissions-Faktoren – brennstoffbezogene Emissionsfaktoren (Stand 15. April 2016); BMU: Bestimmung spezifischer Treibhausgasemissions-Faktoren für Fernwärme; BMU: Entwicklung der spezifischen Kohlendioxid-Emissionen des deutschen Strommix in den Jahren 1990–2017). Der CO₂-Ausstoß durch Poolfahrzeuge und Dienstwagen wurde unmittelbar vom Abrechnungsdienstleister geliefert. Nicht berücksichtigt werden durch LEG-Mitarbeiter mit ihrem Privatfahrzeug getätigte Dienstreisen für die LEG. Die Erhöhung zu den Vorjahren ist im Wesentlichen auf den deutlich gestiegenen Heizölverbrauch des Biomasse-Heizkraftwerkes Siegerland zurückzuführen. Die Vorjahreswerte wurden aufgrund eines Summenfehlers korrigiert.

³ Berücksichtigt wird das CO₂-Emissions-Äquivalent für Stromerzeugung und Fernwärme abzüglich der mittelbaren CO₂-Emissionen infolge der Heizölverbrennung für das Biomasse-Heizkraftwerk Siegerland.

⁴ Aufgrund des selektiven Einsatzes erneuerbarer Energien ergeben sich keine signifikanten CO₂-Äquivalente für biogene CO₂-Emissionen.

⁵ Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zuvor angegebenen Energieverbräuche. Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; i. d. R. wurde auf die Veröffentlichung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zurückgegriffen, insbesondere Merkblatt zu den CO₂-Faktoren (11/2021).

⁶ Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zuvor angegebenen Energieverbräuche. Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; i. d. R. wurde auf Veröffentlichungen oder Auskünfte des Bundesumweltministeriums zurückgegriffen, insbesondere BMU – CO₂-Emissions-Faktoren – brennstoffbezogene Emissionsfaktoren (Auszug, Stand 15. April 2016), BMU – Bestimmung spezifischer Treibhausgasemissions-Faktoren für Fernwärme, BMU – Entwicklung der spezifischen Kohlendioxid-Emissionen des deutschen Strommix in den Jahren 1990 bis 2017. Die Umrechnungsfaktoren zwischen Stromemissionen und Stromverbrauch wurden anhand von Stichproben der Stromabrechnungen der Versorger und den hier angegebenen tarif-/versorgerspezifischen Emissionen in den einzelnen Geschäftsjahren ermittelt. Die Verringerung der CO₂-Emissionen im Bereich Strom ist wesentlich durch den gesunkenen CO₂-Ausstoß bei der Stromerzeugung durch den Hauptversorger begründet.

⁷ Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zuvor angegebenen Energieverbräuche. Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; i. d. R. wurde auf die Veröffentlichung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zurückgegriffen, insbesondere Merkblatt zu den CO₂-Faktoren (11/2021).

⁸ Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zuvor angegebenen Energieverbräuche. Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; i. d. R. wurde auf die Veröffentlichung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zurückgegriffen, insbesondere Merkblatt zu den CO₂-Faktoren (11/2021). Für die Emissionsfaktoren der Fernwärme wurden, falls vorhanden, versorgerspezifische, zertifizierte Werte verwendet.

● Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2021	2022	2023	2021 lfl	2022 lfl	GRI-Standards
Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 3)							
Bruttovolumen der indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 3) für die Mieteinheiten	tCO ₂ e	–	228.546	213.048			305–03
Abfall nach Art und Entsorgungsverfahren							
Verwaltung							306–03
Gesamtgewicht gefährlicher Abfall ¹	t	–	–	–			
Gesamtgewicht ungefährlicher Abfall ²	t	1.629	1.982	2.225			
Wohnungsbestand							
Gesamtgewicht gefährlicher Abfall ³	t	–	–	–			
Gesamtgewicht ungefährlicher Abfall	t	29.809	30.901	31.593			
Restmüll	t	18.106	18.398	18.812			
Wertstoffe (Leichtverpackung, Grüner Punkt)	t	1.912	1.965	2.045			
Papier, Pappe, Kartontage	t	8.657	9.215	9.398			
Biomüll	t	1.135	1.323	1.338			
Gesamtgewicht gefährlicher und ungefährlicher Abfälle ⁴	t	–	–	–			

¹ In der Verwaltung fallen keine gefährlichen Abfälle an.

² Ab dem Kalenderjahr 2020 werden sämtliche Verwaltungsgebäude reportet. Für das Jahr 2023 wurden hierbei 13 Lokationen, sowohl intern als auch extern angemietete Objekte, reportet. In den Vorjahren wurde lediglich der Verbrauch der Zentrale in Düsseldorf ausgewiesen.

³ Gefährliche Abfälle fallen im Rahmen von Sanierungen und Modernisierungen von Gebäuden und Wohnungen an. Die genaue Menge wird jedoch nicht erfasst, da die LEG so wenig wirtschaftlichen, rechtlichen, organisatorischen und sonstigen Einfluss auf die abfallerzeugende Tätigkeit ihres Auftragnehmers hat, dass die LEG nicht als Abfallerzeuger im Sinne des Abfallrechts zu qualifizieren ist.

⁴ n/a, da keine Daten für gefährlichen Abfall vorliegen.

● Handlungsfeld Gesellschaft

Kennzahl(en)	Einheit	2021	2022	2023	GRI-Standards
Geschäftsstandorte mit Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen					
Niederlassungen, die im Berichtszeitraum Quartiersmaßnahmen durchgeführt haben	%	100	100	100	413–01
Durchgeführte Quartiersmaßnahmen	Anzahl	50	91	59	
Anteil von Kooperationen mit Kommunen	%	–	11	29	
Anteil von Kooperationsmaßnahmen ¹	%	–	41	7	

¹ Alle Maßnahmen inkl. Stadt als Partner.

Düsseldorf, den 3. März 2024

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Der Vorstand

LARS VON LACKUM

DR. KATHRIN KÖHLING

DR. VOLKER WIEGEL

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die nichtfinanzielle Konzernklärung

An die LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Unser Auftrag

Wir haben die nichtfinanzielle Konzernklärung der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, (im Folgenden „die Gesellschaft“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 (im Folgenden „nichtfinanzielle Berichterstattung“) einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung sind die in der nichtfinanziellen Berichterstattung genannten externen Dokumentationsquellen und Angaben, die als ungeprüft gekennzeichnet sind.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 des europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden die „EU-Taxonomieverordnung“) und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie mit der in Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Berichterstattung dargestellten Auslegung der in der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten enthaltenen Formulierungen und Begriffe durch die gesetzlichen Vertreter.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und die Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen nichtfinanziellen Angaben des Konzerns, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer nichtfinanziellen Berichterstattung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (Manipulation der nichtfinanziellen Berichterstattung) oder Irrtümern ist.

Die EU-Taxonomieverordnung und die hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die noch erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klärstellungen veröffentlicht wurden. Daher haben die gesetzlichen Vertreter ihre Auslegung der EU-Taxonomieverordnung und der hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte im Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Berichterstattung niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Rechtskonformität der Auslegung mit Unsicherheiten behaftet.

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Umweltdaten der nichtfinanziellen Berichterstattung unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung und -berechnung sowie getroffenen Annahmen resultieren.



Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanzielle Berichterstattung abzugeben.

Wir wenden als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) an. Die Berufspflichten gemäß der Wirtschaftsprüferordnung (WPO) und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer/vereidigte Buchprüfer (BS WP/vBP) einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit begrenzter Sicherheit beurteilen können, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Berichterstattung der Gesellschaft mit Ausnahme der dort genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Berichterstattung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung, die wir in den Monaten November 2023 und März 2024 durchgeführt haben, haben wir u.a. folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Verschaffung eines Verständnisses über die Struktur der Nachhaltigkeitsorganisation des Konzerns und über die Einbindung von Stakeholdern
- Befragung der gesetzlichen Vertreter und relevanter Mitarbeiter*innen, die in den Aufstellungsprozess einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, über das auf diesen Prozess bezogene interne Kontrollsystem sowie über Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung
- Identifikation wahrscheinlicher Risiken wesentlicher falscher Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung
- Analytische Beurteilung von ausgewählten Angaben der nichtfinanziellen Berichterstattung
- Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzern – und Jahresabschluss und Konzernlagebericht sowie Lagebericht
- Beurteilung der Darstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung
- Beurteilung des Prozesses zur Identifikation der Taxonomie-konformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Die gesetzlichen Vertreter haben bei der Ermittlung der Angaben gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, sind die Rechtskonformität der Auslegung und dementsprechend unsere diesbezügliche Prüfung mit Unsicherheiten behaftet.

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass der gesonderte nichtfinanzielle Konzernbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Berichterstattung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den in der nichtfinanziellen Berichterstattung genannten externen Dokumentationsquellen und Angaben, die als ungeprüft gekennzeichnet sind, ab.

Verwendungsbeschränkung

Wir erteilen den Vermerk auf Grundlage unserer mit der Gesellschaft geschlossenen Auftragsvereinbarung. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber und unsere Haftung ist nach Maßgabe der mit dieser getroffenen Auftragsvereinbarung sowie der „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ (IDW-AAB) in der Fassung vom 1. Januar 2017 beschränkt. Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

Düsseldorf, den 3. März 2024

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

Sebastian Dingel

KONZERNABSCHLUSS

- 135 Konzernbilanz
- 136 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 137 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 138 Konzernkapitalflussrechnung
- 139 Anhang
- 219 Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 222 Konzernanlagenspiegel / Anlage I
- 224 Konzernrückstellungsspiegel / Anlage II
- 225 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 236 Versicherung der gesetzlichen Vertreter



4

LEG IMMOBILIEN SE KONZERNBILANZ

AKTIVA				
Mio. Euro		ANHANG	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte			18.660,8	20.783,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		E.1	18.101,8	20.204,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			–	60,8
Sachanlagen		E.2	139,8	147,6
Immaterielle Vermögenswerte		E.3	5,0	5,8
Anteile an at Equity bilanzierten Unternehmen			13,9	12,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		E.4	355,4	337,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		E.5	5,2	0,9
Aktive latente Steuern		E.13	39,7	13,2
Kurzfristige Vermögenswerte			564,9	541,7
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte			4,8	5,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		E.5	272,8	163,8
Forderungen aus Ertragsteuern		E.13	9,8	10,7
Flüssige Mittel		E.6	277,5	362,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		E.7	77,9	35,6
Summe Aktiva			19.303,6	21.360,7

PASSIVA				
Mio. Euro		ANHANG	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital		E.8	7.488,2	9.083,9
Gezeichnetes Kapital			74,1	74,1
Kapitalrücklage			1.255,3	1.751,1
Kumulierte sonstige Rücklagen			6.133,8	7.233,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			7.463,2	9.058,6
Nicht beherrschende Anteile			25,0	25,3
Langfristige Schulden			11.040,3	11.699,5
Pensionsrückstellungen		E.9	101,9	100,4
Sonstige Rückstellungen		E.10	3,4	3,8
Finanzschulden		E.11	8.930,1	9.208,4
Sonstige Schulden		E.12	89,6	67,2
Passive latente Steuern		E.13	1.915,3	2.319,7
Kurzfristige Schulden			775,1	577,3
Pensionsrückstellungen		E.9	6,7	6,8
Sonstige Rückstellungen		E.10	30,4	33,4
Steuerrückstellungen			0,0	0,2
Finanzschulden		E.11	445,7	252,4
Sonstige Schulden		E.12	284,3	278,3
Steuerschulden			8,0	6,2
Summe Passiva			19.303,6	21.360,7

LEG IMMOBILIEN SE

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

Mio. Euro	ANHANG	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.2	581,6	413,5
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		1.240,9	1.149,4
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		-659,3	-735,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	-1,7	-1,5
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		80,3	51,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-80,6	-51,3
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1,4	-1,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.4	-2.422,8	382,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-0,5	-0,2
Erlöse aus veräußerten Vorratsimmobilien		-	0,1
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-	-0,1
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		-0,5	-0,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	F.5	36,3	16,4
Erlöse aus sonstigen Leistungen		48,6	28,4
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		-12,3	-12,0
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	F.6	-57,7	-182,6
Andere Erträge		0,3	0,1
Operatives Ergebnis		-1.864,5	628,1
Zinserträge	F.7	16,4	2,5
Zinsaufwendungen	F.7	-165,0	-143,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	F.8	39,5	-101,4
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen		-0,1	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	F.9	-8,6	121,5
Ergebnis vor Ertragsteuern		-1.982,3	508,0
Ertragsteuern	F.10	417,5	-270,6
Periodenergebnis		-1.564,8	237,4
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)		-28,5	78,2
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen		-26,1	51,5
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		-32,1	62,8
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		6,0	-11,3
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen		-2,4	26,7
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		-3,6	38,3
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		1,2	-11,6
Gesamtperiodenergebnis		-1.593,3	315,6
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		3,9	3,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		-1.568,7	234,0
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		3,9	3,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		-1.597,2	312,2
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	F.11	-21,17	3,18
Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	F.11	-21,17	1,45

LEG IMMOBILIEN SE

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Mio. Euro	Kumulierte sonstige Rücklagen								
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzern-zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital	
Stand zum 01.01.2022	72,8	1.639,2	7.274,9	-43,1	-15,9	8.927,9	25,0	8.952,9	
Periodenergebnis	-	-	234,0	-	-	234,0	3,4	237,4	
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	26,7	51,5	78,2	0,0	78,2	
Gesamtergebnis	-	-	234,0	26,7	51,5	312,2	3,4	315,6	
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kapitalerhöhung	1,3	111,9	-	-	-	113,2	-	113,2	
Sonstiges	-	-	1,8	-	-	1,8	-	1,8	
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-2,5	-2,5	
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ausschüttungen	-	-	-296,5	-	-	-296,5	-0,6	-297,1	
Stand zum 31.12.2022	74,1	1.751,1	7.214,2	-16,4	35,6	9.058,6	25,3	9.083,9	
Stand zum 01.01.2023	74,1	1.751,1	7.214,2	-16,4	35,6	9.058,6	25,3	9.083,9	
Periodenergebnis	-	-	-1.568,7	-	-	-1.568,7	3,9	-1.564,8	
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	-2,4	-26,1	-28,5	0,0	-28,5	
Gesamtergebnis	-	-	-1.568,7	-2,4	-26,1	-1.597,2	3,9	-1.593,3	
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sonstiges	-	-	497,6	-	-	497,6	-	497,6	
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-495,8	-	-	-	-495,8	-3,4	-499,2	
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-0,8	-0,8	
Stand zum 31.12.2023	74,1	1.255,3	6.143,1	-18,8	9,5	7.463,2	25,0	7.488,2	

Siehe zu den Erläuterungen Kapitel E.8 im Anhang.

LEG IMMOBILIEN SE

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Mio. Euro	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Operatives Ergebnis	-1.864,5	628,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	17,2	314,4
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.422,8	-382,4
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,3	0,3
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	2,5	0,1
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-2,7	-7,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	16,6	29,2
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-37,4	-68,1
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	20,5	-7,3
Zinsauszahlungen	-140,8	-114,0
Zinseinzahlungen	9,5	0,7
Erhaltene Beteiligungserträge	6,9	5,5
Erhaltene Ertragsteuern	4,0	3,7
Gezahlte Ertragsteuern	-7,0	-14,2
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	447,9	389,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-387,1	-748,2
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	84,7	39,8
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-15,5	-77,9
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte	-	-293,3
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-15,9	-9,2
(Auszahlung) zu/Einzahlung aus der Geldanlagen in Wertpapiere	-87,7	30,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-421,5	-1.058,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	546,4	511,0
Tilgung von Bankdarlehen	-294,6	-1.438,6
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-8,3	-10,7
Begebung von Wandel-/Unternehmensanleihen	152,9	1.482,4
Tilgung von Wandel-/Unternehmensanleihen	-500,0	-
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-2,5	-2,4
Ausschüttungen an Aktionäre	-	-183,3
Übrige Auszahlungen	-5,0	-2,0
Übrige Einzahlungen	-	-
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-111,1	356,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-84,7	-313,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	362,2	675,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	277,5	362,2
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	277,5	362,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	277,5	362,2

Siehe zu den Erläuterungen Kapitel G. im Anhang.

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der LEG Immobilien SE

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf, und deren Tochterunternehmen, gemeinsam die „LEG“, zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2023 hielt die LEG 168.096 (31. Dezember 2022: 168.651) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (davon 167.326 (31. Dezember 2022: 168.074) Einheiten ohne IFRS 5-Objekte).

Die LEG verfolgt als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: die Optimierung des Kerngeschäfts, den Ausbau der Wertschöpfungskette sowie die Konsolidierung der Bewirtschaftungsplattform.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 3. März 2024 vom Vorstand der LEG Immobilien SE zur Veröffentlichung genehmigt.

Konzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 der LEG Immobilien SE wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315e Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

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

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

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

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Unternehmensregister offengelegt.

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

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

Die Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB werden von der LEG Wohnen NRW GmbH, der LEG Rheinland Köln GmbH, der LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, der LEG Management GmbH, der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, der WohnServicePlus GmbH, der Wohnungsgesellschaft Münsterland GmbH, der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, der Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH, der LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, der EnergieServicePlus GmbH, der TSP-TechnikServicePlus GmbH, der SW Westfalen Invest GmbH, der LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, der LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, der LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, der GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, der Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, der LWS Plus GmbH, der LEG Niedersachsen GmbH, der Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, der LEG Jade GmbH, der LEG Niedersachsen Süd GmbH, der LEG West VIII. GmbH, der Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, der LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, der LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, der LEG Rhein Neckar GmbH und der Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH in Anspruch genommen. Die Befreiungsvorschrift des § 264b HGB wird von der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG in Anspruch genommen.

B. Neue Rechnungslegungsstandards

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

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

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen von Standards		
IAS 7 / IFRS 7	„Offenlegung: Finanzierungsvereinbarungen mit Lieferanten“	01.01.2024*
IAS 1	„Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig“	01.01.2024
IFRS 16	„Leasingverbindlichkeiten im Falle einer Sale and Leaseback-Transaktion“	01.01.2024

*(noch nicht endorsed)

Neue Standards werden von der LEG Immobilien SE grundsätzlich nicht vorzeitig angewendet. Aus den Änderungen der Standards sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung der LEG Immobilien SE zu erwarten.

2. Erstmals verpflichtend angewendete International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen von Standards		
IAS 8	„Definition von Schätzungen“	01.01.2023
IAS 1	„Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“	01.01.2023
IAS 12	„Latente Steuern aus Vermögenswerten und Schulden bei Einzeltransaktionen“	01.01.2023
IFRS 17	„Versicherungsverträge“	01.01.2023
IAS 12	„Internationale Steuerreform - Pillar Two Model Rules“	01.01.2023

Es werden lediglich Standards sowie Interpretationen weiter erläutert, die Auswirkungen auf den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE haben können. Aus der Erstanwendung dieser Standards ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungsmethoden

a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE wurden alle Tochterunternehmen einbezogen, über die die LEG Immobilien SE Beherrschung im Sinne des IFRS 10 ausüben kann und sofern diese nicht von untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss sind.

Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die LEG Immobilien SE die Beherrschung erlangt, erstmals einbezogen. Sobald die Beherrschung durch die LEG Immobilien SE nicht mehr besteht, erfolgt die Entkonsolidierung.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss der LEG Immobilien SE.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Nicht beherrschende Anteile stellen den Teil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern der LEG Immobilien SE zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

b) Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen**Assoziierte Unternehmen**

Assoziierte Unternehmen sind Beteiligungen, bei denen die LEG Immobilien SE einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik ausüben kann. Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Darüber hinaus werden einzelne assoziierte Unternehmen wegen der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert oder, sofern sich dieser für nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente nicht hinreichend verlässlich ermitteln lässt, zu Anschaffungskosten als Approximation zum beizulegenden Zeitwert bewertet und innerhalb der langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte ausgewiesen.

Gemeinschaftsunternehmen

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist ein Unternehmen, das auf Basis einer gemeinsamen Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Eine Übersicht zum Anteilsbesitz der LEG Immobilien SE findet sich im Kapitel J.

2. Veränderungen im Konzern**a) Tochterunternehmen**

Der Konsolidierungskreis der LEG Immobilien SE hat sich wie folgt entwickelt:

ANZAHL VOLLKONSOLIDierter TOCHTERUNTERNEHMEN	2023	2022
Stand 01.01.	89	88
Zugänge	1	1
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	90	89

Die LEG Bauen Zweite GmbH wurde am 25. August 2023 gegründet und zum 1. Oktober 2023 erstkonsolidiert.

b) Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Die Entwicklung der Unternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen sind, ergibt sich aus folgender Tabelle:

ANZAHL AT EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN	2023	2022
Stand 01.01.	3	2
Zu-/Abgänge	1	1
Stand 31.12.	4	3

Die dekarbo GmbH wurde zum 1. Oktober 2023 als Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

3. Angaben zu IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Eine Übersicht der Tochterunternehmen, an denen die LEG Immobilien SE zum 31. Dezember 2023 (IFRS 12.10 ff.) beteiligt ist, findet sich im Kapitel J.

Die direkten und indirekten Kapitalanteile der LEG Immobilien SE an den Tochterunternehmen entsprechen auch dem Anteil der Stimmrechte. Die nicht konsolidierten Gesellschaften sind im Hinblick auf die wesentlichen Kennzahlen Jahresüberschuss, Bilanzsumme und Umsatz als unbedeutend einzustufen und werden daher nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen.

b) Angaben zu Tochterunternehmen, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen

Nachfolgend werden die Finanzinformationen zu den als wesentlich eingestuft, nicht beherrschenden Anteilen an Tochterunternehmen zusammengefasst (IFRS 12.B10). Bei den angegebenen Beträgen wurden konzerninterne Transaktionen nicht eliminiert.

Zum 31. Dezember 2023 ist die TSP-TechnikServicePlus GmbH die einzige Tochtergesellschaft mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen.

Von dem Konzernergebnis entfallen in 2023 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) auf die wesentlichen Minderheiten der TSP-TechnikServicePlus GmbH. Der Buchwert im Konzern, der für die Minderheiten an der TSP-TechnikServicePlus GmbH zum 31. Dezember 2023 erfasst wurde, beträgt wegen einer bestehenden Garantiedividendenverpflichtung 0 Mio. Euro.

TSP-TechnikServicePlus GmbH		
BILANZ		
Mio. Euro	2023	2022
Langfristig:		
Vermögenswerte	3,5	4,0
Schulden	-2,8	-3,1
Langfristiges Nettovermögen	0,7	0,9
Kurzfristig:		
Vermögenswerte	27,9	23,7
Schulden	-25,3	-20,8
Kurzfristiges Nettovermögen	2,6	2,9

TSP-TechnikServicePlus GmbH		
ERGEBNISRECHNUNG		
Mio. Euro	2023	2022
Umsatzerlöse/sonstige betriebliche Erträge	87,0	78,5
Ergebnis vor Steuern	7,4	3,1
Ertragsteuern	0,1	0,8
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	7,3	2,3
Jahresüberschuss	7,3	2,3
Gesamtergebnis	7,3	2,3
Davon entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1,8	1,8
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividenden	1,8	1,8

TSP-TechnikServicePlus GmbH		
KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Mio. Euro	2023	2022
Mittelzufluss/-abfluss aus:		
Gewöhnliche Geschäftstätigkeit	5,2	6,5
Investitionstätigkeit	-0,2	-0,2
Finanzierungstätigkeit	-1,9	-2,3
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	3,1	4,0

c) Angaben zu at Equity bilanzierten Unternehmen

Angaben zu wesentlichen at Equity bilanzierten Unternehmen

Die Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH sowie Renowate GmbH werden als assoziierte Unternehmen klassifiziert.

Die dekarbo GmbH wird als Gemeinschaftsunternehmen eingestuft.

Die Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz bzw. die Ergebnisrechnung der LEG Immobilien SE:

AUSWIRKUNG AT EQUITY BILANZIERTER UNTERNEHMEN		
Mio. Euro	2023	2022
Bilanzansatz	13,9	12,8
Gesamtergebnis (Gewinn/Verlust)	-0,1	0,3

Nachfolgend sind Angaben zu den als wesentlich eingestuften Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen aufgelistet.

WESENTLICHE AT EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital Mio. Euro	Ergebnis Mio. Euro
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	24,1	1,0
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	4,2	0,2
Renowate GmbH, Lindau	50,00	2,9	-1,1
dekarbo GmbH, Düsseldorf	50,00	0,0	0,0*

* Die Gesellschaft wurde zum 1. Oktober 2023 at Equity einbezogen.

Tätigkeit der Kommunale Haus und Wohnen GmbH sowie der Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH ist die Immobilienverwaltung. Tätigkeit der Renowate GmbH ist die serielle Sanierung. Tätigkeit der dekarbo GmbH ist die Entwicklung und der Vertrieb von Lösungen für die Beheizung, Kühlung und Klimatisierung von Wohngebäuden.

Die Beziehungen zu den at Equity bilanzierten Unternehmen sind operativer Natur. Alle oben aufgeführten Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert. Notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen der wesentlichen at Equity bilanzierten Unternehmen des Konzerns sind nachfolgend angegeben. Die angegebenen Finanzinformationen entsprechen den Beträgen der aufgestellten Abschlüsse der assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen.

BILANZ	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungsge- sellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	Summe
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Mio. Euro					
Langfristige Vermögenswerte	68,4	11,1	0,4	–	79,9
Kurzfristige Vermögenswerte	2,6	0,4	3,4	–	6,4
Flüssige Mittel	0,8	1,0	2,5	–	4,3
Sonstige Vermögenswerte	–	–	–	–	–
Langfristiges Fremdkapital	36,1	7,4	–	–	43,5
Kurzfristiges Fremdkapital	11,6	0,9	3,4	–	15,9
Finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–
Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–
Nettovermögen	24,1	4,2	2,9	–	31,2

BILANZ	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungsge- sellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	Summe
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Mio. Euro					
Langfristige Vermögenswerte	60,0	9,8	–	–	69,8
Kurzfristige Vermögenswerte	2,4	0,4	–	–	2,8
Flüssige Mittel	1,5	0,8	–	–	2,3
Sonstige Vermögenswerte	–	–	–	–	–
Langfristiges Fremdkapital	34,3	6,2	–	–	40,5
Kurzfristiges Fremdkapital	6,5	0,7	–	–	7,2
Finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–
Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–
Nettovermögen	23,1	4,1	–	–	27,2

ERGEBNISRECHNUNG	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungsge- sellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	Summe
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Mio. Euro					
Umsatzerlöse	7,6	1,4	0,0	–	9,0
Abschreibungen	1,7	0,3	0,0	–	2,0
Zinserträge	–	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	0,3	0,1	–	–	0,4
Ertragsteuern	0,1	–	–	–	0,1
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	1,0	0,1	-1,1	–	–
Nachsteuerergebnis aufgebener Unternehmensbereiche	–	–	–	–	–
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–
Gesamtergebnis	1,0	0,1	-1,1	–	–

ERGEBNISRECHNUNG	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungsge- sellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	Summe
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Mio. Euro					
Umsatzerlöse	6,8	1,3	0,0	–	8,1
Abschreibungen	1,4	0,2	–	–	1,6
Zinserträge	–	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	0,3	0,1	–	–	0,4
Ertragsteuern	–	–	–	–	–
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,6	0,2	0,0	–	0,8
Nachsteuerergebnis aufgebener Unternehmensbereiche	–	–	–	–	–
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–
Gesamtergebnis	0,6	0,2	0,0	–	0,8

Überleitungsrechnung von den zusammengefassten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen:

ÜBERLEITUNG	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungsge- sellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	Summe
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Mio. Euro					
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	23,1	4,1	0,0	0,0	27,2
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1,0	0,1	-1,1	0,0	–
Einstellung in Rücklagen	–	–	4,0	–	4,0
Dividenden	–	–	–	–	–
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	24,1	4,2	2,9	–	31,2
Beteiligungsquote des Konzerns	40,62 %	33,37 %	50,00 %	50,00 %	–
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	9,8	1,4	1,4	–	12,6
Sonstige Anpassungen	–	–	1,1	0,2	1,3
Buchwert der Beteiligung	9,8	1,4	2,5	0,2	13,9

ÜBERLEITUNG	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungsge- sellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	Summe
Mio. Euro	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	22,6	3,9	0,0	0,0	26,5
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,6	0,2	0,0	0,0	0,8
Einstellung in Rücklagen	-0,1	-	-	-	-0,1
Dividenden	-	-	-	-	-
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	23,1	4,1	-	-	27,2
Beteiligungsquote des Konzerns	40,62 %	33,37 %	50,00 %	50,00 %	-
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	9,4	1,4	-	-	10,8
Sonstige Anpassungen	-	-	-	-	-
Buchwert der Beteiligung	9,4	1,4	2,0	0,0	12,8

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 liegt für die Gesellschaften noch nicht vor, darum werden für 2023 die Zahlen zum 31. Dezember 2022 genannt.

Die dekarbo GmbH wurde zum 1. Oktober 2023 als Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. LEG hielt zum Geschäftsjahresende 50 % der Anteile an der dekarbo GmbH. Der Buchwert der Beteiligung beträgt 0,2 Mio. Euro.

d) Angaben zu sonstigen Gesellschaften

Darüber hinaus besitzt die LEG einen Anteil an der Brack Capital Properties N.V., Amsterdam, Niederlande, in Höhe von 35,66 % (Vorjahr: 35,66 %). Aufgrund der Anteilsstruktur kann die LEG keinen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der Brack Capital Properties N.V. ausüben. Daher wird die Brack Capital Properties N.V. nicht als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE einbezogen.

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der LEG ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, unbebaute Grundstücke, Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, Stellplätze und Garagen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert.

Bei gemischt genutzten Immobilien erfolgt eine Trennung in eigen- und fremdgenutzte Teile, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich ist. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden – sofern nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben – bei Zugang mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 i.V.m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, den man im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswerts („Exit Price“). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Veräußerungsabsicht und -fähigkeit. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wird von der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie („Konzept des Highest and Best Use“ IFRS 13.27ff.) ausgegangen. Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung des Vermögenswerts, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist. Wir verweisen hierzu auf Kapitel D.18. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe werden grundsätzlich unter den Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe, bei denen der wirtschaftliche Übergang noch nicht erfolgt ist, werden unter den Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

Spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) werden aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Energetische Modernisierungsmaßnahmen werden durchgeführt, wenn sich die Maßnahme wirtschaftlich rechnet oder diese dem Substanzerhalt der Immobilie dient. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des beizulegenden Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Im Rahmen von Optimierungen des Portfolios werden einzelne Einheiten an Mieter, Eigennutzer sowie an private Kapitalanleger verkauft.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt intern durch die LEG. Parallel zu den intern ermittelten beizulegenden Zeitwerten der LEG wurde das Immobilienportfolio durch einen unabhängigen externen Gutachter zum 30. Juni 2023 und zum 31. Dezember 2023 bewertet. Die externe Bewertung dient der LEG zur Plausibilisierung der eigenen Wertermittlung sowie zur grundsätzlichen Bestätigung des Gesamtportfoliowerts durch eine Zweitmeinung.

Auf Ebene einzelner Hauseingänge werden durch die LEG die Objekte unter individueller Berücksichtigung von Lage, baulichem und energetischem Zustand, Ausstattung, der aktuellen Vertragsmiete und ihrer Entwicklungspotenziale einzeln betrachtet. Die so ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den gemäß IFRS definierten Marktwerten, zu welchen Immobilien zwischen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnten (IAS 40.5 i.V.m. IFRS 13.15).

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode). Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird der Marktwert durch ein Liquidationswertverfahren ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichsverfahrens bewertet.

Bei der DCF-Bewertung wird ein Detailplanungszeitraum von zehn Jahren berücksichtigt. Nach dem Ende des zehnten Jahres wird ein Verkaufswert angesetzt, der sich durch Kapitalisierung des prognostizierten, langfristig erzielbaren Jahresreinertrages unter Berücksichtigung der endlichen Restnutzungsdauer der Immobilie im Kapitalisierungszinssatz errechnet. Aufgrund der Annahme einer endlichen Restnutzungsdauer wird dem Immobilienwert der bis zum Ende der Restnutzungsdauer inflationsierte und anschließend auf den Bewertungsstichtag diskontierte Bodenwert abzüglich Abrisskosten zugeschlagen. Zu Beginn des Detailplanungszeitraums wird von den vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen der jeweiligen Immobilie und weiteren objektspezifischen Wertparametern ausgegangen.

Die der Bewertung zugrunde gelegte durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestandes (hier und im Folgenden als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien) in Gebäuden mit der überwiegenden Nutzungsart Wohnen beträgt zum Stichtag 6,59 Euro je qm pro Monat (Vorjahr: 6,25 Euro je qm pro Monat). Diese Objekte können auch vereinzelt gewerbliche Einheiten enthalten. Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wird auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wird zwischen Mieteinnahmen aus Bestandsmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Für Neuvermietungen wird ein Mietzins in Höhe der angenommenen Marktmiete zugrunde gelegt. Die angesetzten Marktmietsteigerungen bewegen sich in einer Spanne von 0,96 % bis 1,94 % (Vorjahr: 0,75 % bis 1,94 %), basierend auf markt- und objektspezifischen Einschätzungen. Die Mieten der Bestandsverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Objekt- und Markteinschätzung entwickelt und im Zeitablauf der allgemeinen Marktentwicklung angenähert. Die für die Bewertung zugrunde gelegte Leerstandsquote nach Wohn- bzw. Nutzfläche wird über einen Zeitraum von vier Jahren an einen stabilisierten, marktüblichen Leerstand, der ebenfalls Lage und ggf. spezifische Eigenschaften des Objekts berücksichtigt, herangeführt.

Öffentlich geförderte Immobilien werden je nach Vorliegen und Dauer einer möglichen Mietpreisbindung unterschiedlich behandelt. Wenn die Mietpreisbindung innerhalb des zehnjährigen Detailplanungszeitraums endet, wird für das Folgejahr eine Mietanpassung in Richtung Marktmiete unter Berücksichtigung der gesetzlichen

Vorgaben angenommen. Für die restlichen geförderten Objekte wird ein Abschlag auf den Kapitalisierungszinssatz in Abhängigkeit der verbleibenden Mietpreisbindungsdauer vorgenommen.

Für Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten der überwiegend zum Wohnen genutzten Immobilien werden Ansätze gewählt, die sich an der II. Berechnungsverordnung (II. BV, Stand ab 1. Januar 2023) orientieren. Die angenommenen reaktiven und periodischen Instandhaltungskosten werden auf Basis der technischen Einschätzung des Objekts und des Baujahrs abgeleitet, während für die Verwaltungskosten Pauschalen je Wohneinheit bzw. je Stellplatz angesetzt werden. Darüber hinaus finden die Kosten für CO₂-Emissionsrechte unter Annahme eines Preispfades und der Verteilungsquote zwischen Mieter und Vermieter sowie unter Berücksichtigung der in den Energieausweisen angegebenen Energieeffizienzklassen der Gebäude Eingang in die Kostenannahmen.

Bei Wohngebäuden mit Gewerbeanteil oder sonstiger Nutzung werden die Verwaltungskosten für den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Anteil mit 1 % (Vorjahr: 1 %) des Gewerberohertrags berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten der II. BV werden seit dem Jahr 2005 nur alle drei Jahre im Verhältnis zur Veränderung des Verbraucherpreisindex angepasst. Im Bewertungsmodell wird daher zwischen den Anpassungszeitpunkten zur Verstetigung eine marktconforme, über drei Jahre verteilte jährliche Steigerung der Bewirtschaftungskosten, welche sich an der voraussichtlichen Entwicklung der II. BV orientiert, berücksichtigt.

Die Entwicklung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten unterliegt darüber hinaus im Betrachtungszeitraum einer Dynamik. Die erwartete Kostensteigerung ist aufgrund der aktuellen Marktsituation für jede Jahresscheibe und aufgeteilt nach Kostenarten differenziert abgeleitet worden. Für allgemeine Kostensteigerungen wird die Veränderung des Verbraucherpreisindex angesetzt. Grundlage bildet dabei weiterhin das langfristige Inflationsziel (2 %) der Europäischen Zentralbank (EZB). Die kurzfristigen Inflationserwartungen spiegeln das derzeit erhöhte Niveau wider.

Die Baupreisentwicklungen werden aufgrund der besonderen Dynamik getrennt davon aufgrund der erwarteten Kostensteigerung gemäß Statistischem Bundesamt abgeleitet. Weiterhin wird der Anstieg der Verwaltungskosten auf Basis der Kernrate der Entwicklung des Verbraucherpreisindex prognostiziert.

Rund 1,29 % (Vorjahr: 1,26 %) der Gebäudeeinheiten im Bestand sind als gewerbliche Objekte klassifiziert worden. Diese Objekte können vereinzelt Wohnungen enthalten, sind aber durch den überwiegend gewerblichen Charakter geprägt. Für diese Objekte werden aufgrund der zum Wohnungsbestand abweichenden Mietvertragsgestaltungen und abweichender Marktgegebenheiten auch abweichende Annahmen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern getroffen. Die durchschnittliche Miete der überwiegend gewerblich genutzten Objekte beträgt 8,64 Euro je qm (Vorjahr: 7,76 Euro je qm).

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 4,7 % (Vorjahr: 3,7 %) und marktübliche Kapitalisierungssätze von durchschnittlich 5,7 % (Vorjahr: 5,2 %) zugrunde gelegt, die das tatsächliche Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berücksichtigen und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der Immobilien widerspiegeln. Hierbei findet in den Kapitalisierungssätzen die Restnutzungsdauer der Immobilien Berücksichtigung.

Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben der Berücksichtigung des allgemeinen Zinsumfelds auch Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, der Objektzustand (inkl. energetischer relevanter Merkmale wie z.B. das Vorhandensein einer Wärmedämmung), das Alter, das potenzielle Mietwachstum, die Standortprognose und mögliche öffentliche Förderungen, eingeflossen.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Marktdaten bzw. nicht direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparametern, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Wir verweisen hierzu auf Kapitel D.18.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt die Einteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die nutzungsartabhängigen Klassen:

- Wohnimmobilien,
- Gewerbeimmobilien,
- Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätze / Sonstige Objekte,
- Erbbaurechte und unbebaute Flächen

gemäß der bilanzrelevanten Anlageklasse. Unter Sonstige Objekte werden im Wesentlichen Einheiten mit Außenwerbeträgern und Mobilfunkantennen verstanden.

Weiterhin erfolgt eine Einteilung mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster: Wachstumsmärkte („Orange“), Stabile Märkte („Green“) und Märkte mit höheren Renditen („Purple“).

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2023 verwendet wird, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren:

INFORMATION ÜBER DIE DER BEWERTUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN WESENTLICHEN, NICHT BEOBSICHTBAREN INPUTFAKTOREN (LEVEL 3)			Bewertungsparameter								
			Marktmiete Wohnen/ Gewerbe €/qm/Monat			Instandhaltungskosten Wohnen/ Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit		
31.12.2023			min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max
	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mio.€	Bewertungstechnik ²									
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	7.302	DCF	3,87	9,29	15,70	9,28	12,91	18,01	201	344	522
Stabile Märkte	6.563	DCF	1,91	7,85	14,79	8,48	12,89	17,70	210	342	522
Märkte mit höheren Renditen	3.377	DCF	0,51	6,68	16,62	8,22	13,18	18,27	194	346	522
Gewerbeimmobilien	240	DCF	1,00	7,91	27,00	4,00	6,89	13,21	1	335	11.308
Erbbaurechte	213	DCF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	378	DCF	0,00	0,00	0,00	38,72	82,14	100,88	44	44	45
unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	4	10
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	18.102	DCF	0,51	7,79	27,00	4,00	19,86	100,88	0	314	11.308

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 77,9 Mio.€, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2023 zum Bewertungsstichtag 31.12.2023.

31.12.2023	Bewertungsparameter											
	stabilisierte Leerstandsquote %			Diskontierungs- zinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Miet- entwicklung %		
	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max
Wohnimmobilien												
Wachstumsmärkte	1,0	1,8	6,0	3,1	4,7	8,7	2,3	4,9	11,7	1,3	1,6	1,9
Stabile Märkte	1,5	2,7	9,0	3,3	4,8	9,9	1,8	5,5	12,2	1,1	1,4	1,9
Märkte mit höheren Renditen	1,5	4,5	9,0	3,5	4,6	8,0	2,9	5,9	13,0	1,0	1,3	1,6
Gewerbeimmobilien												
Erbbaurechte	0,0	0,0	0,0	3,3	4,6	9,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	0,0	0,0	0,0	4,2	4,7	6,1	3,0	7,5	12,7	1,0	1,4	1,9
unbebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	4,1	4,6	5,0	3,8	9,2	12,2	1,0	1,2	1,5
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	1,0	3,1	9,0	3,0	4,7	11,5	1,8	5,7	13,0	1,0	1,4	1,9

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 77,9 Mio.€, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2022 verwendet wurde:

INFORMATION ÜBER DIE DER BEWERTUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN WESENTLICHEN, NICHT BEOBSICHTBAREN INPUTFAKTOREN (LEVEL 3)			Bewertungsparameter								
			Marktmiete Wohnen/ Gewerbe €/qm/Monat			Instandhaltungskosten Wohnen/ Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/ Gewerbe €/Einheit		
31.12.2022											
	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mio.€	Bewertungstechnik ²									
			min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	8.203	DCF	3,85	8,83	14,53	8,96	13,01	18,41	201	344	522
Stabile Märkte	7.000	DCF	1,92	7,52	13,84	9,18	13,04	17,92	210	342	522
Märkte mit höheren Renditen	3.740	DCF	0,03	6,42	9,62	8,22	13,24	18,27	196	346	522
Gewerbeimmobilien	250	DCF	0,09	7,47	27,00	4,01	7,09	13,21	1	294	5.481
Erbbaurechte	252	DCF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	403	DCF	0,00	0,00	0,00	38,72	82,24	100,88	44	44	45
unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	4	11
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	19.881	DCF	0,03	7,45	27,00	4,01	19,93	100,88	0	314	5.481

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2022 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 35,6 Mio.€, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2022 zum Bewertungsstichtag 31.12.2022.

31.12.2022	Bewertungsparameter											
	stabilisierte Leerstandsquote %			Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max
Wohnimmobilien												
Wachstumsmärkte	1,0	1,7	6,0	2,3	3,7	7,0	1,8	4,4	11,2	1,1	1,6	1,9
Stabile Märkte	1,5	2,8	9,0	2,3	3,7	7,5	1,3	5,0	11,6	0,9	1,3	1,9
Märkte mit höheren Renditen	1,5	4,4	12,5	2,2	3,5	7,0	2,5	5,4	11,9	0,8	1,1	1,8
Gewerbeimmobilien	1,0	2,5	8,5	2,5	6,4	9,5	2,8	7,0	10,9	0,8	1,4	1,8
Erbbaurechte	0,0	0,0	0,0	2,5	3,5	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	0,0	0,0	0,0	2,3	3,7	5,5	2,0	6,6	12,2	0,8	1,3	1,9
unbebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	2,6	3,7	4,9	2,5	10,3	11,7	0,8	1,3	1,7
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	1,0	3,1	12,5	2,2	3,7	9,5	1,3	5,2	12,2	0,8	1,3	1,9

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2022 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 35,6 Mio.€, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

2. Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

NUTZUNGSDAUERN SACHANLAGEN		
in Jahren	2023	2022
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	60	50
Technische Anlagen und Maschinen / Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23	3 bis 23

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 250,00 Euro netto werden sofort im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter zwischen 250,01 Euro und 800,00 Euro netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

3. Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten um Softwarelizenzen, welche eine bestimmte Nutzungsdauer aufweisen. Die Softwarelizenzen werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über eine erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Im Vorjahr ergaben die durchgeführten Werthaltigkeitstests einen Wertminderungsbedarf in Höhe von 293,8 Mio. Euro, der zu einer Vollabschreibung der zugeordneten Goodwills bei allen Goodwill tragenden CGU-Gruppen führte. Die Wertminderung im Vorjahr ist in der Konzerngesamtergebnisrechnung in Höhe von 181,4 Mio. Euro als Abschreibungen in den Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung sowie in Höhe von 112,4 Mio. Euro als Abschreibungen in den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen erfasst worden.

4. Wertminderung von Vermögenswerten

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt, wenn ein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Werthaltigkeitsprüfungen im Rahmen des Asset-Impairment-Tests sind grundsätzlich auf Ebene einzelner Vermögenswerte durchzuführen. Sofern für einzelne Vermögenswerte keine weitgehend unabhängigen zukünftigen Cashflows festgestellt werden können, sind CGUs als Aggregation von Vermögenswerten, deren zukünftige Cashflows voneinander abhängen, zu bilden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind aufgrund ihrer Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Eine Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt innerhalb der LEG grundsätzlich zum Handelstag.

Die LEG hält Aktienbeteiligungen ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss sowie weitere Beteiligungen, die gemäß IFRS 9 für Bewertungszwecke in die Kategorie „Fair value through profit and loss“ klassifiziert worden sind. Zum Zeitpunkt des Zugangs erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Ergebnisse aus der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert werden erfolgswirksam erfasst. Hinsichtlich der Zeitwertmittlung wird auf Kapitel D.18 verwiesen.

Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen, die aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht konsolidiert und nicht at Equity bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die Anteile an nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen sind nicht börsennotiert. Der Zeitwert dieser Anteile kann aufgrund des nicht vorhandenen aktiven Marktes nicht verlässlich bestimmt werden. Derzeit besteht nicht die Absicht, derartige Beteiligungen zeitnah zu veräußern.

6. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Gemäß IFRS 16 werden ab dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand der LEG zur Nutzung zur Verfügung steht, grundsätzlich ein Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit zum Barwert bilanziert. Die Leasingrate unterteilt sich in einen Tilgungs- und Finanzierungsanteil. Die Erfassung der Finanzierungsaufwendungen erfolgt erfolgswirksam über die Laufzeit der Leasingverhältnisse.

Die Nutzungsrechte werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses oder, sofern kürzer, über die Nutzungsdauer des Vermögenswerts abgeschrieben. Da die LEG die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Folgebewertung gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet, hat die Folgebewertung der Nutzungsrechte der Erbbaurechte ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert zu erfolgen.

Die Leasingverbindlichkeiten der LEG können den Barwert der festen Mietzahlungen abzüglich zu erhaltender Leasinganreize sowie variable Leasingzahlungen, die an einen Index gekoppelt sind, beinhalten. Die Diskontierung der Leasingzahlungen erfolgt mit dem implizierten Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, sofern dieser bestimmbar ist. Ansonsten wird der laufzeitadäquate Grenzfremdkapitalzinssatz für die Abzinsung verwendet. Für die Ermittlung wurde ein risikoloser Zinssatz mit Laufzeiten zwischen einem und 30 Jahren verwendet und ein laufzeitspezifischer Risikoaufschlag berücksichtigt. Diese Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes findet auch für die Folgebewertung Anwendung.

Die Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit sowie aus sämtlichen bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen abzüglich aller etwaig erhaltener Leasinganreize zusammensetzen können. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mit Ausnahme der Erbbaurechte, die gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von unter zwölf Monaten wird von den Anwendungserleichterungen kein Gebrauch gemacht. Für Leasinggegenstände von geringem Wert, wie Mobiltelefone, werden die Erleichterungsvorschriften in Anspruch genommen. Die Zahlungen werden linear als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Außerdem wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, auf eine Trennung der Leasingkomponente und Nicht-Leasingkomponente zu verzichten. Dies trifft im Wesentlichen bei den Leasingverhältnissen für Pkws zu.

Einige Immobilienleasingverträge der LEG enthalten Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Diese Vertragskonditionen sichern dem Konzern die höchstmögliche betriebliche Flexibilität in Hinsicht auf den Vertragsbestand zu. Die Bestimmung der Vertragslaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung aller Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz für die Ausübung oder Nichtausübung einer Option bieten. Eine Anpassung der Vertragslaufzeit wird nur durchgeführt, wenn die Ausübung oder Nichtausübung einer Option hinreichend sicher ist.

7. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

Mietverträge für die Wohnimmobilien räumen Mietern grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Regelungen eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit ein. Diese Verträge sind gemäß IFRS 16 als Operating-Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie bei der LEG verbleiben. Gleiches gilt für die derzeitigen Verträge für Gewerbeimmobilien.

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

8. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die LEG wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen fällige und noch nicht fällige Mietforderungen umfassen, sowie für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, die in den übrigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind das Modell der erwarteten Kreditverluste an. Dabei wird der vereinfachte Ansatz nach IFRS 9 gewählt und die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste werden berücksichtigt.

9. Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten werden in der LEG unter den sonstigen Forderungen angesetzt und um den Betrag der erhaltenen Mietervorauszahlungen für Betriebskosten gemindert. Aktivierbare, umlagefähige Kosten und erhaltene Mietervorauszahlungen werden saldiert ausgewiesen. Im Falle eines Passivüberhangs wird eine finanzielle Verbindlichkeit angesetzt.

10. Flüssige Mittel

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

11. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich die Vermögenswerte ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss sowie aktive Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.

12. Pensionsrückstellungen

Pensionsverpflichtungen und ähnliche Verpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien bewertet. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2018G von Dr. Klaus Heubeck.

Die betriebliche Altersversorgung erfolgt im Konzern sowohl beitrags- als auch leistungsorientiert. Die Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen bei den leistungsorientierten Plänen richtet sich dabei nach der anrechnungsfähigen Dienstzeit und dem ruhegeldfähigen Einkommen.

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz, dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Der Effekt der hohen Inflation wurde bei der Bewertung berücksichtigt. Die LEG trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das Langlebigkeits-, das Zins- und das Inflationsrisiko. Weitere planspezifische Risiken liegen bei der LEG nicht vor.

Die Neubewertungskomponente in Zusammenhang mit den leistungsorientierten Plänen, welche u. a. die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen umfasst, wird in der Periode, in der sie anfällt, erfolgsneutral im Eigenkapital unter den kumulierten Rücklagen erfasst. Nachzuverrechnende Dienstzeitaufwendungen haben weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden.

Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinseffekt wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Der Dienstzeitaufwand wird in den einzelnen Funktionsbereichen im operativen Ergebnis gezeigt.

13. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung der LEG aus einem vergangenen Ereignis besteht, die bezüglich Erfüllung und/oder Höhe ungewiss ist. Der Ansatz erfolgt zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrages.

Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender laufzeitadäquater risikoloser Zinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag diskontierten Erfüllungsbetrag bilanziert.

14. Finanzschulden

Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst. Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen, wird nach IFRS 9 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

15. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden in der LEG zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen.

Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderung der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt. Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme.

Zu Beginn der Sicherungsbeziehung und jeweils zum Abschlussstichtag wird die Effektivität von Sicherungsbeziehungen durch prospektive Beurteilungen bestimmt. Dabei wird überprüft, ob die vertraglichen Bedingungen des Grundgeschäfts mit denen des Sicherungsinstruments übereinstimmen und damit eine wirtschaftliche Beziehung besteht.

Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität wird mithilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt. Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der bilanziell eine wirksame Sicherung gegen das Zahlungsstrom-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst. Ineffektivitäten können aus eingebetteten Floors in Darlehensverträgen entstehen, welche nicht im zugehörigen Swap mit abgebildet werden, sowie aus der Berücksichtigung des Kreditrisikos im Rahmen der Derivatebewertung.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung vereinnahmt und im Finanzergebnis ausgewiesen. Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden immer dann erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Bei einer vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge erfolgswirksam vereinnahmt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem noch bestehenden Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch im sonstigen Ergebnis (Other Comprehensive Income – OCI) stehenden Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

16. Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die beizulegenden Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze zuzüglich des eigenen bzw. des Kontrahentenrisikos ermittelt.

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der beizulegende Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen über die „Discounted Cash-Flow Methode“ ermittelt, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 13.72ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten). Siehe hierzu Kapitel D.18.

Bei der Ermittlung des Fair Values der Derivate werden sowohl das eigene Risiko als auch das Kontrahentenrisiko nach IFRS 13 berücksichtigt.

17. Put-Optionen

Gesellschaften der LEG sind Stillhalter mehrerer Put-Optionen, aufgrund derer nicht beherrschende Gesellschafter ihre Minderheitsanteile an von der LEG Immobilien SE beherrschten Unternehmen an die jeweilige Gesellschaft der LEG andienen können.

Der Ansatz als finanzielle Verbindlichkeit als Put-Option erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Die Bildung erfolgt grundsätzlich gegen das Eigenkapital der Stillhalter, sofern wesentliche Chancen und Risiken der Geschäftsanteile weiterhin bei den Minderheitsgesellschaftern liegen. Ein zusätzlicher Ansatz der Put-Optionen als eigenständige Derivate entfällt in diesem Fall. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode.

18. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.16 sowie Kapitel I.3.

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

FAIR-VALUE-HIERARCHIE			
	Level 1	Level 2	Level 3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			X
Finanzschulden		X	
Sonstige Schulden (insbesondere Derivate)		X	
Aktienbeteiligungen ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss	X		
Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss			X

Zwischen den Fair-Value-Hierarchien haben keine Transfers stattgefunden.

Aktienbeteiligungen ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss werden dem Level 1 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet, soweit diese an einem aktiven Markt gehandelt werden.

Der Fair Value der weiteren Beteiligungen wird mittels anerkannter Bewertungsverfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten, nicht am Markt beobachtbaren Parameter.

19. Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen der LEG zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die folgenden Ansatzkriterien differenziert nach Erlösarten erfüllt sein.

a) Erlöse aus Vermietung und Verpachtung

Die LEG erwirtschaftet Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien. Mieterlöse von Immobilien fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 16 Leasing und stellen keine Kundenverträge im Sinne von IFRS 15 dar.

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating-Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrags berücksichtigt.

Darüber hinaus beinhalten die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung Zahlungen der Mieter für Nebenkosten, sofern die Leistungen erbracht worden sind. Im Rahmen der umlegbaren Betriebskosten bestehen vereinzelte Sachverhalte, in denen sich die LEG nach IFRS 15 als Agent qualifiziert. Die Betriebskosten Kaltwasserversorgung, Entwässerung und Straßenreinigung, bei denen die LEG überwiegend als Agent handelt, werden netto ausgewiesen. Die übrigen Betriebskosten werden brutto ausgewiesen. Siehe hierzu Kapitel F.1.

Die Umsatzerlöse aus Betriebskosten werden auf Basis der angefallenen Kosten ermittelt und entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten sind zum jeweils 3. des laufenden Monats fällig. Die Erlöse werden zeitraumbezogen über den Monat erfasst. Im Folgejahr erfolgt die Verrechnung der geleisteten Vorauszahlungen auf Betriebskosten mit den tatsächlich entstandenen Ist-Werten. Überschüsse aus erhaltenen Anzahlungen werden unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen. Unterschreiten die erhaltenen Anzahlungen die tatsächlich angefallenen Betriebskosten, erfolgt ein Ausweis unter den Forderungen aus Vermietung und Verpachtung.

Die Betriebskosten Grundsteuer und Versicherungen werden als Bestandteil der Erträge aus Vermietung und Verpachtung aus operativen Leasingverträgen linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

b) Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien

Die LEG erzielt Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die Verfügungsgewalt über die Immobilie an den Erwerber übergegangen ist.

Sofern Renditegarantien, Rückgaberechte des Käufers bzw. andere wesentliche Verpflichtungen der LEG gegenüber dem Käufer bestehen, welche einem Kontrollübergang auf den Käufer entgegenstehen, erfolgt demgegenüber keine Umsatzrealisierung.

Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. In seltenen Fällen können aufgeschobene Zahlungen vereinbart werden, die jedoch 12 Monate nicht überschreiten. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

c) Erlöse aus sonstigen Leistungen

Die Erlöse aus sonstigen Leistungen umfassen Erlöse aus Dienstleistungen und Fremdverwaltung sowie Erlöse aus der Erzeugung von Strom und Wärme.

Erlöse aus sonstigen Leistungen werden zeitraumbezogen als Erlöse erfasst, da dem Kunden direkt der Nutzen aus der Leistung zufließt und er diese gleichzeitig nutzt. Der Transaktionspreis sowie dessen Fälligkeit richten sich nach den vereinbarten Vertragsmodalitäten.

d) Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

20. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die LEG erhält Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von zinsbegünstigten Darlehen, Tilgungszuschüssen und Investitionszuschüssen.

Die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzschulden ausgewiesen. Diese weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrigere Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die bestehenden Darlehen sind zum Marktwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Der Erstansatz neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Schulden (siehe Kapitel E.12) eingestellt. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Für die Zuwendungen der öffentlichen Hand für Vermögenswerte in Form von Tilgungs- und Investitionszuschüssen (Fördermittel) erfolgt der Ausweis in der Bilanz ebenfalls als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Schulden. Die Zuwendungen beziehen sich auf Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Somit wird die erfolgswirksame Auflösung des passiven Abgrenzungsposten unmittelbar erfasst, wenn alle mit Gewährung der Zuwendung verbundenen Hauptbedingungen erfüllt sind. Sofern Hauptbedingungen in Form von Mietbindungen vorliegen, erfolgt eine ratierliche erfolgswirksame Auflösung des passiven Abgrenzungsposten über die Dauer der Zweckbindung.

21. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwands und des latenten Steueraufwands dar.

Die LEG unterliegt der Steuerpflicht in Deutschland. Bei der Beurteilung der Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten müssen teilweise Einschätzungen getroffen werden. Eine abweichende steuerliche Beurteilung der Finanzbehörden kann nicht ausgeschlossen werden. Der damit verbundenen Unsicherheit wird dadurch Rechnung getragen, dass ungewisse Steuerforderungen und -verpflichtungen dann angesetzt werden, wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit aus Sicht der LEG höher als 50 % ist. Eine Änderung der Einschätzung, z. B. aufgrund von finalen Steuerbescheiden, wirkt sich auf die laufenden und latenten Steuerpositionen aus. Für die Bilanzierung unsicherer Ertragsteuerpositionen erfolgt eine Schätzung der erwarteten Steuerzahlungen.

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Geschäftsjahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerpflichtig bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns für die laufenden Steuern werden auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden für die temporären Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerbilanziellen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerpflichtige Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können, oder latente Steuerverbindlichkeiten bestehen. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuererminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlust- oder Zinsvorräte (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside-Basis-Differenzen (sog. „OBDS“) angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Gemäß IAS 12 hat ein Unternehmen für zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen zwischen dem konsolidierten IFRS-Nettovermögen und dem steuerbilanziellen Buchwert von Anteilen an Tochterunternehmen und an assoziierten Unternehmen sowie an gemeinsamen Vereinbarungen unter gewissen Voraussetzungen latente Steuern anzusetzen.

Latente Steuerschulden und -ansprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall ist die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Rechtsanspruch hat, tatsächliche Steuererstattungsansprüche gegen seine tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen, und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und dasselbe Steuersubjekt betreffen. Zusätzlich werden nur latente Steuern saldiert, die Bilanzposten mit gleicher Fristigkeit betreffen.

22. Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und, sofern vorhanden, die dazugehörigen Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen bzw. zu bewerten.
- Bei Immobilien ist in Abhängigkeit von der Nutzungsintention zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind.
- Gebäude, welche Eigen- und Fremdnutzung aufweisen, sind grundsätzlich als getrennte Vermögenswerte gem. IAS 16 und IAS 40 zu bilanzieren, sofern der eigengenutzte Teil nicht unwesentlich ist.
- Im Rahmen von Portfolioankäufen werden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ausgewiesen, sofern wesentliche Chancen und Risiken beim Minderheitsgesellschafter liegen.
- Leasingverträge der LEG können Verlängerungs- und Kündigungsoptionen enthalten. Die Bestimmung der Vertragslaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung aller Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz für die Ausübung oder Nichtausübung einer Option bieten. Eine Anpassung der Vertragslaufzeit wird nur durchgeführt, wenn die Ausübung oder Nichtausübung einer Option hinreichend sicher ist.
- Die LEG kann aufgrund der Anteilsstruktur keinen maßgeblichen Einfluss auf die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen der Brack Capital Properties N.V. ausüben (IAS 28.6). Die Anteile

der Brack Capital Properties N.V. werden daher nach den Vorschriften des IFRS 9 für Eigenkapitalinstrumente zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Börsenkurs der an der Börse von Tel-Aviv, Israel, notierten Brack Capital Properties N.V.-Aktie wird als Level-1 Inputfaktor der Fair-Value-Hierarchie eingestuft (IFRS 13.77).

- Zwischen der EnergieServicePlus GmbH und lokalen Energieversorgern bestehen zum Bilanzstichtag Rahmenverträge für die Gasversorgung der Wohnbestände. Diese Verträge sind zum Stichtag gemäß IFRS 9 als Ausnahme für den Eigenbedarf (Own-Use-Exemption) klassifiziert und werden daher als schwebende Liefer- und Absatzverträge gemäß IAS 37 behandelt.

23. Verwendung von Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich wesentlich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken.

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem auf die:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote die Restnutzungsdauer der Immobilien sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Soweit keine Marktwerte unmittelbar aus Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z.B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters INWIS etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse der LEG in den jeweiligen regionalen Teilmärkten. Aufgrund der stark gesunkenen Zahl an Vergleichstransaktionen kann es auch bei der Ableitung der anzusetzenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zu Schätzungen kommen.
- Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen: Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage von Annahmen zu Zinssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterbetafeln und künftigen Rentensteigerungen.
- Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie bezüglich der Höhe, des Zeitpunkts und der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.
- Bewertung von Finanzschulden: Bei der Bewertung der Finanzschulden sind insbesondere die Einschätzung künftiger Zahlungsströme und etwaige Konditionsänderungen von Bedeutung. Darüber hinaus sind Einschätzungen zum unternehmensspezifischen Risikoaufschlag erforderlich.
- Bewertung von Leasingverbindlichkeiten: Bei der Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes sind Einschätzungen zum Risikoaufschlag erforderlich.
- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und die damit tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Der Ansatz von latenten

Steueransprüchen für steuerliche Verlust- und Zinsvorträge erfolgt aufgrund von zukünftig zu versteuerndem Einkommen im Rahmen eines Planungszeitraums von fünf Geschäftsjahren.

- Anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2): Hinsichtlich der Bilanzierung von Aktienoptionsplänen sind Annahmen und Schätzungen zu treffen bezüglich der Entwicklung der Leistungsindikatoren und Fluktuation. Die Ermittlung erfolgt mittels Optionspreismodellen.
- Bei der Bilanzierung von Unternehmenserwerben werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Bezüglich der Bestimmung dieser beizulegenden Zeitwerte bestehen Schätzungsunsicherheiten. Die interne Bewertung der Grundstücke und Gebäude wird auf Basis unabhängiger Gutachten plausibilisiert. Die technischen Anlagen und Maschinen werden mit ihren geschätzten Wiederbeschaffungskosten angesetzt. Die Identifizierung und Bewertung immaterieller Vermögenswerte erfolgt in Abhängigkeit von der Art der immateriellen Vermögenswerte und der Komplexität der Bestimmung ihrer beizulegenden Zeitwerte unter Verwendung angemessener Bewertungstechniken.
- Bei den weiteren Beteiligungen werden im Rahmen der Fair-Value-Ermittlung Schätzungen verwendet. Diese betreffen insbesondere die zugrunde liegenden Parameter zur Ermittlung des Immobilienvermögens.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag.

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen die LEG tätig ist, berücksichtigt.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

24. Anteilsbasierte Vergütung

Die LEG unterhält aktienorientierte Vergütungspläne für die Vorstände der LEG Immobilien SE. Bei dem Long-Term-Incentive-Programm handelt es sich gem. IFRS 2 um ein aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich. Die Rückstellungen für diese Verpflichtungen wurden in Höhe des zu erwartenden Aufwands gebildet. Der beizulegende Zeitwert der Optionen wird mithilfe anerkannter finanzwirtschaftlicher Modelle bestimmt.

Darüber hinaus gewährt die LEG den Führungskräften ein aktienbezogenes Vergütungsprogramm, welches gem. IFRS 2 als aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich zu klassifizieren ist. Die Rückstellungen für diese Verpflichtungen werden in Höhe des zu erwartenden Aufwands ratierlich über den Erdienungszeitraum gebildet.

Des Weiteren verfügt die LEG über ein Mitarbeiteraktienprogramm, welches gem. IFRS 2 als aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich zu behandeln ist. Der Aufwand wurde im laufenden Geschäftsjahr als Personalaufwand erfasst.

Siehe zu den aktienbasierten Vergütungen im Detail Kapitel I.6.

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2023 und 2022 wie folgt entwickelt:

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN								
Mio. Euro	Summe	Wohnimmobilien			Gewerbe- immobi- lien	Garagen, Stellplätze und sons- tige Ein- heiten	Erbbau- rechte	unbe- baute Flächen
		Wachs- tums- märkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen				
Buchwert zum 01.01.2023	20.204,4	8.254,1	7.135,6	3.739,8	385,4	403,7	252,3	33,5
Zukäufe	169,7	91,4	61,6	0,0	4,2	6,5	5,4	0,5
Sonstige Zugänge	268,5	86,7	102,7	57,8	3,8	1,0	-	16,4
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-121,1	-5,7	-23,7	-42,6	-41,1	-4,1	0,0	-3,9
Umgliederung in Sachanlagen	-10,0	-2,3	-1,1	-	-6,5	-0,1	-	-
Umgliederung aus Sachanlagen	15,9	0,7	0,2	0,2	2,2	12,6	0,0	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-2.422,8	-1.143,3	-770,4	-376,3	-37,0	-45,2	-44,7	-5,8
Abgänge	-2,8	-	-0,5	-2,3	-	-	-	-
Umgliederung	-	16,9	50,0	0,0	-70,7	3,8	-	-
Buchwert zum 31.12.2023	18.101,8	7.298,5	6.554,4	3.376,6	240,3	378,2	213,0	40,7

Bewertungsergebnis zum 31.12.2023 (in Mio. Euro) **-2.422,8**

- hierauf entfallen auf per 31.12.2023 im Bestand befindliche Immobilien: -2.427,2

- hierauf entfallen auf bis 31.12.2023 abgegangene Immobilien: 4,4

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN								
Mio. Euro	Summe	Wohnimmobilien			Gewerbe- immobi- lien	Garagen, Stellplätze und sons- tige Ein- heiten	Erbbau- rechte	unbe- baute Flächen
		Wachs- tums- märkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen				
Buchwert zum 01.01.2022	19.178,4	7.886,7	6.813,0	3.553,2	311,0	374,9	210,4	29,2
Zukäufe	324,4	89,2	108,8	10,7	90,0	20,5	5,2	0,0
Sonstige Zugänge	368,7	106,9	166,7	90,4	4,8	1,7	-1,8	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-49,5	-15,0	-14,3	-17,5	-0,2	-1,9	-0,2	-0,4
Umgliederung in Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	382,4	186,3	61,4	103,0	-20,2	8,5	38,7	4,7
Umgliederung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwert zum 31.12.2022	20.204,4	8.254,1	7.135,6	3.739,8	385,4	403,7	252,3	33,5

Bewertungsergebnis zum 31.12.2022 (in Mio. Euro) **382,4**

- hierauf entfallen auf per 31.12.2022 im Bestand befindliche Immobilien: 380,1

- hierauf entfallen auf bis 31.12.2022 abgegangene Immobilien: 2,3

Am 14. September 2022 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 376 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 1,91 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 8,33 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 4,9 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2023. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Die sonstigen Zugänge des Geschäftsjahres betreffen überwiegend aktivierte Investitionen in die Bestandsimmobilien.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2023 und 2022 wie folgt auf:

AUFTEILUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN					
	31.12.2023		31.12.2022		
	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	
Mio. Euro					
Bebaute Grundstücke	17.598,8	71,0	19.434,2	34,3	
Unbebaute Grundstücke	40,7	3,9	33,4	0,4	
Sonstige	462,3	3,0	736,8	0,9	
Summe	18.101,8	77,9	20.204,4	35,6	

Aufgrund des veränderten Zinsumfeldes zeigen die Kaufpreise für Immobilien im Jahr 2023 eine rückläufige Entwicklung. Die urbanen Märkte mit höheren Kaufpreisfaktoren waren davon stärker betroffen als ländlichere Gegenden, in denen die Renditen historisch bereits höher lagen.

Stark rückläufige Neubautätigkeit in Kombination mit Zuwanderung und kleineren Haushaltsgrößen bewirkt einen Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum, der sich in sinkenden Leerstandszahlen und steigenden Mieten äußert.

Die am Markt beobachtbaren Entwicklungen finden ihre Entsprechung bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte durch adäquate Bewertungsparameter und Diskontierungszinssätze.

Zum 31. Dezember 2023 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

SENSITIVITÄTEN		Sensitivitäten in %							
31.12.2023	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mio.€	Bewertungstechnik ²	Verwaltungskosten +10%	Verwaltungskosten -10%	stabilisierte Leerstandsquote +1%-Punkt	stabilisierte Leerstandsquote -1%-Punkt	Instandhaltungskosten +10%	Instandhaltungskosten -10%	
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	7.302	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,8	1,8	
Stabile Märkte	6.563	DCF	-1,0	1,0	-1,7	1,7	-2,3	2,3	
Märkte mit höheren Renditen	3.377	DCF	-1,3	1,3	-1,9	1,9	-2,9	2,9	
Gewerbeimmobilien	240	DCF	-0,2	0,2	-1,2	1,2	-0,8	0,8	
Erbbaurechte	213	DCF	-	-	-	-	-	-	
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	378	DCF	-0,9	0,8	-0,8	0,8	-2,0	1,9	
unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	18.102	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,2	2,2	

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 77,9 Mio.€, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2023 zum Bewertungsstichtag 31.12.2023.

SENSITIVITÄTEN		Sensitivitäten in %							
31.12.2023	Kapitalisierungszinssatz +0,25%	Kapitalisierungszinssatz -0,25%	Diskontierungszinssatz +0,25%	Diskontierungszinssatz -0,25%	Marktmiete +2%	Marktmiete -2%	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien +0,2%	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien -0,2%	
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	-3,2	3,6	-5,3	5,7	0,9	-0,9	4,0	-3,6	
Stabile Märkte	-2,8	3,1	-4,6	5,0	1,7	-1,7	3,4	-3,1	
Märkte mit höheren Renditen	-2,5	2,8	-4,4	4,7	1,8	-1,8	3,1	-2,9	
Gewerbeimmobilien	-1,7	1,8	-1,9	2,0	1,2	-1,2	1,2	-1,2	
Erbbaurechte	-	-	-4,0	4,2	-	-	-	-	
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	-1,2	1,3	-4,9	5,2	1,5	-1,6	2,1	-2,0	
unbebaute Flächen	-	-	-0,1	0,1	-	-	-	-	
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	-2,8	3,2	-4,8	5,2	1,4	-1,4	3,5	-3,2	

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 77,9 Mio.€, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Zum 31. Dezember 2022 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

SENSITIVITÄTEN		Sensitivitäten in %							
31.12.2022	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mio.€	Bewertungstechnik ²	Verwaltungskosten +10%	Verwaltungskosten -10%	stabilisierte Leerstandsquote +1%-Punkt	stabilisierte Leerstandsquote -1%-Punkt	Instandhaltungskosten +10%	Instandhaltungskosten -10%	
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	8.203	DCF	-0,8	0,8	-1,7	1,7	-2,1	2,1	
Stabile Märkte	7.000	DCF	-1,1	1,1	-1,8	1,9	-2,8	2,8	
Märkte mit höheren Renditen	3.740	DCF	-1,4	1,5	-2,0	2,0	-3,4	3,4	
Gewerbeimmobilien	250	DCF	-0,4	0,4	-1,5	1,5	-1,3	1,3	
Erbbaurechte	252	DCF	-	-	-	-	-	-	
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	403	DCF	-1,2	1,1	-0,9	0,9	-2,5	2,4	
unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	19.881	DCF	-1,0	1,1	-1,8	1,8	-2,6	2,6	

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2022 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 35,6 Mio.€, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2022 zum Bewertungsstichtag 31.12.2022.

SENSITIVITÄTEN		Sensitivitäten in %							
31.12.2022	Kapitalisierungszinssatz +0,25%	Kapitalisierungszinssatz -0,25%	Diskontierungszinssatz +0,25%	Diskontierungszinssatz -0,25%	Marktmiete +2%	Marktmiete -2%	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien +0,2%	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien -0,2%	
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	-3,8	4,4	-5,8	6,4	1,0	-1,0	4,5	-4,0	
Stabile Märkte	-3,3	3,8	-5,0	5,5	1,9	-1,8	3,8	-3,4	
Märkte mit höheren Renditen	-2,9	3,3	-4,8	5,2	1,8	-1,7	3,4	-3,1	
Gewerbeimmobilien	-1,9	2,0	-2,2	2,3	1,1	-1,1	1,3	-1,2	
Erbbaurechte	-	-	-4,5	4,9	-	-	-	-	
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	-1,4	1,6	-5,4	5,8	1,7	-1,7	2,3	-2,2	
unbebaute Flächen	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-	
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	-3,4	3,8	-5,3	5,8	1,5	-1,4	3,9	-3,5	

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2022 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 35,6 Mio.€, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind teilweise im Rahmen gewerblicher Miet- bzw. Leasingverträge vermietet. Die Miet- bzw. Leasingverträge haben bei Abschluss in der Regel eine Laufzeit von fünf Jahren und beinhalten Verlängerungsoptionen von maximal zweimal fünf Jahren.

Daneben existieren Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, deren ursprüngliche Vertragslaufzeit im Regelfall zwischen 75 und 99 Jahren liegt.

Die durch die LEG abgeschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. Aus den Mietverträgen für Wohnimmobilien werden feste Zahlungsströme in Höhe von mindestens drei Monatsmieten erwartet.

Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2023 bestehenden Verträge erwartet:

ZAHLUNGSANSPRUCH AUS MINDESTLEASINGRATEN VON LANGFRISTIGEN MIETVERTRÄGEN							
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 2 Jahre	Restlaufzeit > 2 bis 3 Jahre	Restlaufzeit > 3 bis 4 Jahre	Restlaufzeit > 4 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2023	25,9	16,9	14,1	10,3	8,5	53,8	129,5
31.12.2022	21,8	11,4	8,9	7,2	5,4	25,6	80,3

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden – siehe hierzu Kapitel E.11.

2. Sachanlagen

Hinsichtlich der Entwicklung der Sachanlagen wird auf den Konzernanlagenspiegel (Anlage I) verwiesen.

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 31. Dezember 2023 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 15,3 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 22,0 Mio. Euro) ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, Pkw-Leasing, Wärmecontracting, Mess- und Melde-technik, IT-Peripheriegeräten sowie Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 3,0 Mio. Euro zugegangen.

NUTZUNGSRECHTE LEASING		
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	1,4	2,0
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	9,0	14,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,5	5,3
Sachanlagen	14,9	21,3
Nutzungsrechte Software	0,4	0,7
Immaterielle Vermögenswerte	0,4	0,7
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	15,3	22,0

3. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist im Konzernanlagespiegel (Anlage I) aufgeführt.

4. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE		
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Anteile an verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	0,1
Anteile an Beteiligungen	328,8	296,1
Übrige finanzielle Vermögenswerte	26,5	41,7
Summe	355,4	337,9

Zu den Details der sonstigen finanziellen Vermögenswerte verweisen wir auf Kapitel I.3.

5. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE		
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferung und Leistung - brutto -	83,0	63,5
Wertberichtigungen	-37,3	-28,4
Summe	45,7	35,1
Davon aus Vermietung und Verpachtung	32,6	24,6
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	1,0	0,8
Davon aus sonstigen Forderungen	12,1	9,7
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	45,7	35,1
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	-	-
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	25,4	37,9
Ausleihungen	4,5	0,6
Übrige finanzielle Vermögenswerte	169,3	74,9
Übrige nichtfinanzielle Vermögenswerte	33,1	16,2
Summe	232,3	129,6
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	227,1	128,7
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	5,2	0,9
Summe Forderungen und sonstige Vermögenswerte	278,0	164,7

Zu den Details der Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen verweisen wir auf Kapitel I.7.

6. Flüssige Mittel

FLÜSSIGE MITTEL		
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Guthaben bei Kreditinstituten	277,5	362,2
Kassenbestand	0,0	0,0
Flüssige Mittel	277,5	362,2
Verfügungsbeschränktes Guthaben	2,2	1,7

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf der LEG zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Die flüssigen Mittel enthalten Guthaben mit fester Zweckbestimmung. Diese werden als verfügungsbeschränkte Guthaben angegeben.

7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE		
Mio. Euro	2023	2022
Buchwert zum 01.01.	35,6	37,0
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	121,1	49,5
Umgliederung aus Sachanlagen	1,7	–
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-80,5	-51,3
Sonstige Zugänge	0,0	0,4
Buchwert zum 31.12.	77,9	35,6

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Geschäftsjahr als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert.

Hinsichtlich der Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf Kapitel E.1.

Die Position Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden beinhaltet sowohl bebaute und unbebaute Grundstücke als auch Wohn- und Gewerbebauten. Die Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrifft im Wesentlichen Einzelverkäufe sowie zehn Blockverkäufe. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen Einzelverkäufe sowie vier größere Blockverkäufe (siehe hierzu Kapitel E.1).

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden im September 2022 339 Wohneinheiten für 18,3 Mio. Euro in Bad Oldesloe und Siegen veräußert. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2023. Im September 2023 wurden 338 Wohn- und Gewerbeeinheiten für 13,7 Mio. Euro in Itzehoe veräußert. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Dezember 2023.

Siehe auch Kapitel F.3.

8. Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

a) Gezeichnetes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. August 2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 21.413.950 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 21.413.950,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020).

Das Grundkapital ist um bis zu 35.689.918,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 35.689.918 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018/2020).

Aufgrund der in der Satzung vom 11. Mai 2020 / 19. August 2020 / 8. März 2021 erteilten Ermächtigung wurde im Geschäftsjahr 2021 die Erhöhung des Grundkapitals um 743.682,00 Euro auf 72.839.625,00 Euro durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 21. Juni 2021 sind §§ 3 und 4 der Satzung (Höhe und Einteilung des Grundkapitals, Genehmigtes Kapital) geändert.

Aufgrund der in § 4 Abs. 1 der Satzung erteilten Ermächtigung wurde die Erhöhung des Grundkapitals um 1.269.651,00 EUR auf 74.109.276,00 EUR durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 14. Juni 2022 sind §§ 3 und 4 der Satzung (Grundkapital und Aktien, Genehmigtes Kapital) geändert.

Das Genehmigte Kapital 2020 beträgt somit 19.400.617,00 Euro.

Zum 31. Dezember 2023 beträgt die Gesamtzahl der durchschnittlichen Aktien 74.109.276. Die Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2023 beträgt ebenfalls 74.109.276 (31. Dezember 2022: 74.109.276).

b) Kumulierte sonstige Rücklagen

Die kumulierten sonstigen Rücklagen des Konzerns umfassen das erwirtschaftete Konzerneigenkapital sowie sonstigen Rücklagen.

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital setzt sich aus den in der vergangenen sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnissen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind, zusammen.

Die sonstigen Rücklagen enthalten die Zeitwertanpassungen von Derivaten in Sicherungsbeziehungen sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen.

Im Geschäftsjahr 2023 ist keine Dividendenausschüttung an die Aktionäre der Gesellschaft erfolgt.

Die kumulierten sonstigen Rücklagen erhöhen sich aufgrund der Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 495,8 Mio. Euro. In den sonstigen Rücklagen ist daneben der Gegenpart der jährlichen Garantiedividende in Höhe von 1,8 Mio. Euro an den Minderheitsgesellschafter der TSP-TechnikServicePlus GmbH enthalten.

Die Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis betragen 0,0 Mio. Euro.

MINDERHEITENANTEILE AM SONSTIGEN ERGEBNIS		
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	0,0	0,0
Zeitwertanpassungen	0,0	0,0
Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis	0,0	0,0

9. Pensionsrückstellungen

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von 7,3 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 7,2 Mio. Euro) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Im Zusammenhang mit leistungsorientierten Plänen bedient sich die LEG versicherungsmathematischer Berechnungen von Aktuarien, um künftige Entwicklungen für die Berechnung der Aufwendungen und Verpflichtungen zu berücksichtigen. Diese Berechnungen beruhen u. a. auf Annahmen über den Abzinsungssatz und die künftigen Lohn- und Gehaltsentwicklungen.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für die leistungsorientierten Versorgungssysteme erfolgt nach IAS 19 auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen. In den Geschäftsjahren 2023 und 2022 wurden die folgenden Parameter angewendet:

BERECHNUNG DER PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN		
in %	31.12.2023	31.12.2022
Abzinsungssatz	3,20	3,60
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,20	2,20

Der Barwert der Verpflichtung zum 31. Dezember 2023 beträgt 108,6 Mio. Euro. Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung:

SENSITIVITÄTEN PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN 2023		
Mio. Euro	Zunahme	Abnahme
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	102,6	115,2
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	109,2	108,1
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	104,7	113,0
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	110,7	105,7

Der Barwert der Verpflichtung betrug zum 31. Dezember 2022 107,2 Mio. Euro. Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung:

SENSITIVITÄTEN PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN 2022		
Mio. Euro	Zunahme	Abnahme
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	101,3	113,6
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	107,8	106,7
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	103,5	111,4
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	109,4	105,0

Erhöhungen oder Senkungen des Abzinsungssatzes, des Gehaltstrends, des Rententrends sowie der Sterbewahrscheinlichkeit wirken sich bei der Ermittlung der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation - DBO) nicht mit dem gleichen Absolutbetrag aus.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss der Gesamtbetrag nicht notwendigerweise der Summe der Einzeleffekte aufgrund der Änderungen der Annahmen entsprechen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sensitivitäten eine Veränderung der DBO nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5 %-Punkte) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die DBO.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtungen. Aufgrund des Fehlens von Planvermögen entspricht der Barwert der Verpflichtung in beiden Jahren sowohl der bilanzierten Rückstellung als auch dem Fehlbetrag des Plans.

ENTWICKLUNG DER PENSIONSVERPFLICHTUNGEN		
Mio. Euro	2023	2022
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	107,2	149,6
Dienstzeitaufwand	0,7	1,4
Zinsaufwand	3,7	1,2
Abgang durch Verkäufe	–	–
Zahlungen	-6,6	-6,7
Neubewertung	3,6	-38,3
Davon Verluste (Gewinne) aus Erfahrungsanpassungen	-1,3	-1,0
Davon Verluste (Gewinne) aus geänderten finanziellen Annahmen	4,9	-37,3
Davon Verluste (Gewinne) aus Veränderung der demografischen Entwicklung	–	–
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	108,6	107,2

Der Barwert der Verpflichtung entfällt auf aktive begünstigte Arbeitnehmer mit 25,3 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 24,3 Mio. Euro), auf unverfallbar ausgeschiedene Anwärter mit 6,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 7,0 Mio. Euro) und auf Rentner mit 76,4 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 75,9 Mio. Euro).

Für das Jahr 2024 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 6,7 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 6,7 Mio. Euro). Die Duration der Leistungsverpflichtung beträgt 11,4 Jahre (31. Dezember 2022: 11,3 Jahre).

10. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN		
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Rückstellungen für Tantieme	0,5	0,5
Rückstellungen für Altersteilzeit	1,8	2,2
Rückstellungen für den Personalbereich	2,3	2,7
Baubuchrückstellungen	1,5	1,6
Rückstellungen für sonstige Risiken	26,7	29,7
Rückstellungen für Prozessrisiken	1,2	1,0
Rückstellungen für Pachtobjekte	0,1	0,1
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	1,3	1,3
Archivierungsrückstellungen	0,7	0,8
Übrige sonstige Rückstellungen	31,5	34,5

Zu der Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf Anlage II.

Unter den Baubuchrückstellungen werden Beträge für ausstehende Maßnahmen oder Gewährleistungen aus Projektentwicklungen erfasst.

Die Rückstellungen für sonstige Risiken betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 30,4 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 33,4 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres und mit 4,8 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 5,6 Mio. Euro) längerfristig erfolgen.

11. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN		
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.264,9	9.347,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	110,9	112,9
Finanzschulden	9.375,8	9.460,8

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung dienen der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2023 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.264,9 Mio. Euro ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Darlehen mit einem IFRS-Buchwert in Höhe von 546,4 Mio. Euro sowie zwei Anleihen mit einem IFRS-Buchwert in Höhe von insgesamt 155,2 Mio. Euro valuiert. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 794,6 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

KAPITALMARKTINSTRUMENTE ZUM 31.12.2023	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Mio. Euro		
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	534,4	550,0
Wandelschuldverschreibung 2017/2025	396,9	400,0
Anleihe 2023/2029	83,1	100,0
Anleihe 2023/2031	72,1	100,0
Anleihe 2022/2026	499,5	500,0
Anleihe 2022/2029	499,4	500,0
Anleihe 2022/2034	501,7	500,0
Anleihe 2021/2032	493,1	500,0
Anleihe 2021/2031	597,7	600,0
Anleihe 2021/2033	598,5	600,0
Anleihe 2019/2033	296,3	300,0
Anleihe 2019/2027	497,4	500,0

Die Wandelschuldverschreibungen wurden infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin vollständig als Fremdkapital klassifiziert und bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Bei einzelnen Darlehensverträgen liegen die Beteiligungen an den einzelnen Gesellschaften sowie die Mietforderungen als Sicherheit zugrunde. Die als Sicherheit zugrunde liegenden Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2023 578,3 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 554,5 Mio. Euro).

Zusätzlich zur Besicherung in Form von Grundschulden wurden die möglichen Forderungen aus den Gebäudeversicherungen an die Gläubiger der Grundschuld abgetreten. Der Sicherungsumfang der abgetretenen Mietforderungen erhöht sich dagegen noch um den Anspruch aus den Nebenkostenforderungen. Darüber hinaus bestehen bei einzelnen Darlehensverträgen zusätzliche Bürgschaften und gesamtschuldnerische Mithaftungen von LEG Gesellschaften gegenüber der jeweiligen Bank. Für bestehende Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 3.792,3 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 3.530,6 Mio. Euro) bestehen Sicherungen durch Grundschulden.

Der Rückgang der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung um 2,0 Mio. Euro im Berichtsjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Leasingverbindlichkeiten für Mess- und Meldetechnik sowie Gebäude. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 1,1 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 1,2 Mio. Euro) ergeben.

a) Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Die Laufzeitangaben im Konzernabschluss richten sich nach den vertraglichen Laufzeiten.

Die Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit ≤ 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2023	438,5	4.450,7	4.375,7	9.264,9
31.12.2022	244,0	4.380,0	4.723,9	9.347,9

Die wesentlichen Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2022 sind die Ablösung einer Anleihe sowie Refinanzierungen von Darlehen, welche zu einer Reduktion der Finanzschulden mit kurzer und mittelfristiger Restlaufzeit führten. Die Restlaufzeit einer Wandelanleihe und einer Namensschuldverschreibung sowie die laufzeitbedingte Umgliederung von Darlehen verringerten die Finanzschulden mit langer Laufzeit. Gegenläufig erhöhten die Valutierungen von zwei Anleihen sowie die Valutierung neuer Darlehen im Wesentlichen die Finanzschulden mit mittlerer und langer Laufzeit.

b) Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS LEASINGFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2023	7,2	13,8	89,9	110,9
31.12.2022	8,3	17,6	87,0	112,9

12. Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE SCHULDEN		
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Derivative Finanzinstrumente	22,3	0,5
Erhaltene Anzahlungen	39,9	21,2
Schulden aus Lieferung und Leistung	150,2	152,7
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	25,2	23,9
Schulden gegenüber Mitarbeitern	20,5	13,2
Schulden aus Betriebskosten	-0,4	0,1
Passivierter Zinsvorteil	23,6	18,1
Übrige Schulden	92,6	115,7
Sonstige Schulden	373,9	345,5
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	284,4	278,4
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	43,0	38,6
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	46,6	28,5

Wesentlicher Treiber für den Anstieg der sonstigen Schulden sind die derivativen Finanzinstrumente. Hierin enthalten sind die eingebetteten Derivate, deren Marktwerte durch das veränderte Marktumfeld angestiegen sind. Des Weiteren sind im Geschäftsjahr neu abgeschlossene Zinsderivate enthalten, welche einen negativen Marktwert haben.

13. Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus temporären Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten und steuerlichen Buchwerten, aus steuerlichen Verlustvorträgen, aus dem Zinsvortrag sowie aus dem Zuwendungsvortrag und verteilen sich wie folgt:

AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN	31.12.2023		31.12.2022	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Mio. Euro				
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	36,2	1.969,9	3,1	2.337,3
Übrige langfristige Vermögenswerte	3,0	11,9	0,8	16,6
Kurzfristige Vermögenswerte	3,4	4,3	2,1	6,7
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	12,7	–	11,6	–
Sonstige Rückstellungen	0,3	0,3	0,3	0,3
Übrige langfristige Schulden	35,9	12,7	3,7	12,1
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	0,1	0,4	0,1	0,4
Übrige kurzfristige Schulden	3,0	26,5	4,0	2,4
Summe latenter Steuern aus temporären Differenzen	94,6	2.026,0	25,7	2.375,8
Latente Steuern auf Verlustvorträge	55,9	–	43,6	–
Summe latenter Steuern	150,5	2.026,0	69,3	2.375,8
Saldierung	111,8	111,8	56,1	56,1
Bilanzausweis	38,7	1.914,2	13,2	2.319,7

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden gemäß obiger Tabelle nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

LATENTE STEUERN AUS VERLUSTVORTRÄGEN	31.12.2023	31.12.2022
Mio. Euro		
Körperschaftsteuer	9,9	11,2
Gewerbsteuer	32,1	26,3
Summe	42,0	37,5

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerschulden aus temporären Differenzen bestehen. Übersteigende latente Steueransprüche auf Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen zu versteuernde Ergebnisse erzielen wird. Auf steuerliche Verlust- und Zinsvorträge in Höhe von 840,0 Mio. Euro wurde zum Bilanzstichtag kein latenter Steueranspruch angesetzt (31. Dezember 2022: 906,0 Mio. Euro).

Zinsaufwendungen sind bis zur Höhe der Zinserträge abziehbar. Über diesen Betrag hinausgehend ist die Abzugsfähigkeit auf 30 % des steuerlichen EBITDA des Geschäftsjahres begrenzt (sog. Zinsschrankenregelung), es sei denn, es greift die sog. Freigrenze oder die Eigenkapital-Escape-Klausel.

Auf den Zinsvortrag werden latente Steueransprüche in dem Umfang gebildet, in dem es wahrscheinlich ist, dass der Zinsaufwand in den folgenden Geschäftsjahren verwendet werden kann. Aufgrund des wirksamen

Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen der bestandshaltenden Tochtergesellschaften mit der Konzerngesellschaft LEG NRW GmbH und der damit begründeten körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Organschaft findet die Zinsschrankenregelung im Organkreis der LEG NRW GmbH wie im Vorjahr keine Anwendung.

LATENTE STEUERN AUF ZUWENDUNGSVORTRÄGE gemäß § 10b EStG		
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Körperschaftsteuer	3,0	3,1
Gewerbsteuer	2,9	3,0
Summe	5,9	6,1

Auf einen Zuwendungsvortrag gem. § 10b EStG wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eine aktive latente Steuer in Höhe von 5,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 6,1 Mio. Euro) gebildet. Der Zuwendungsvortrag ist grundsätzlich unverfallbar.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten im Rahmen von Sicherungsbeziehungen 6,0 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend (31. Dezember 2022: 11,3 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 1,1 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend (31. Dezember 2022: 11,6 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der direkt im Eigenkapital erfasste Bestand aktiver latenter Steuern 5,9 Mio. Euro (31. Dezember 2022 passive latente Steuern: 1,2 Mio. Euro).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften und assoziierten Unternehmen, die sich gemäß IAS 12.39 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, wurden in Höhe von 118,1 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 128,6 Mio. Euro) keine passiven latenten Steuern angesetzt.

F. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

1. Umsatzerlöse

Die LEG erwirtschaftet Erlöse aus der Übertragung von Gütern und Dienstleistungen sowohl zeitraum- als auch zeitpunktbezogen aus den folgenden Bereichen:

ERLÖSE	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräuße- rung von als Finanzinves- tition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
2023			
Mio. Euro			
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	80,3	48,6
Über einen Zeitraum	1.240,9	–	–
Summe	1.240,9	80,3	48,6

ERLÖSE	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräuße- rung von als Finanzinves- tition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
2022			
Mio. Euro			
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	51,0	28,4
Über einen Zeitraum	1.149,4	–	–
Summe	1.149,4	51,0	28,4

Folgende Übersicht fasst die Beurteilung, ob ein Kundenvertrag i.S.v. IFRS 15 vorliegt und ob die LEG für eigene Rechnung (Prinzipal = Bruttoumsatz) oder für fremde Rechnung (Agent = Nettoumsatz) verkauft, zusammen:

UMLEGBARE BETRIEBSKOSTEN			
	Prinzipal-Agent- Beziehungen nach IFRS 15	2023	2022
Mio. Euro			
Betriebskosten - Grundsteuern	-	32,1	32,4
Betriebskosten - Kaltwasserversorgung	Agent/Prinzipal	45,1	46,1
Betriebskosten - Entwässerung	Agent/Prinzipal	29,9	35,6
Betriebskosten - Warmwasserversorgung	Prinzipal	0,6	0,6
Betriebskosten - Aufzug	Prinzipal	4,3	4,0
Betriebskosten - Müllbeseitigung	Prinzipal	51,6	52,5
Betriebskosten - Ungezieferbekämpfung	Prinzipal	1,3	1,2
Betriebskosten - Gartenpflege	Prinzipal	25,8	22,1
Betriebskosten - Schornsteinfeger	Prinzipal	1,8	2,0
Betriebskosten - Hausmeister	Prinzipal	1,3	3,0
Betriebskosten - Sach- und Haftpflichtversicherung	-	78,6	61,4
Betriebskosten - Wäschepflegeanlagen	-	0,0	0,1
Betriebskosten - Rauchwarnmelder	-	0,1	0,0
Betriebskosten - Heizkosten/ Wärmeversorgung	Prinzipal	52,2	68,5
Betriebskosten - Straßenreinigung/ Winterdienst	Agent/Prinzipal	11,0	7,8
Betriebskosten - Gebäudereinigung	Prinzipal	12,1	12,5
Betriebskosten - Beleuchtung	Prinzipal	2,0	3,7
Betriebskosten - Kabel- und TV-Multimedia	Prinzipal	4,5	6,4

Im Geschäftsjahr 2023 hat die LEG als Agent umlegbare Betriebskosten in Höhe von 78,0 Mio. Euro (Vorjahr: 84,5 Mio. Euro) erzielt.

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN	2023	2022
Mio. Euro		
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	25,4	37,9
Wertberichtigungen auf Betriebskosten	6,5	10,1
Summe Vertragsvermögenswerte	31,9	48,0
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	-24,6	-10,5
Summe Vertragsverbindlichkeiten	-24,6	-10,5

2. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. Euro	2023	2022
Nettokaltmieten	834,3	799,1
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-21,8	-12,4
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-99,3	-57,1
Personalaufwand - Vermietung und Verpachtung	-109,0	-107,5
Wertberichtigung Mietforderungen	-16,4	-25,2
Abschreibungen	-13,5	-196,9
Sonstiges	7,3	13,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	581,6	413,5
Net Operating Income-Marge (in %)	69,7	51,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Vermietung und Verpachtung	7,6	10,6
Abschreibungen	13,5	196,9
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	99,3	57,1*
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-2,2	-*
Aktiviert Eigenleistungen	-16,0	-17,7*
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	683,8	660,4*
Net Operating Income-Marge (bereinigt in %)	82,0	82,6*

*Wert des Vergleichszeitraums angepasst

Die Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung und die damit verbundene Cash-optimierte Steuerung erfordert eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden bei der Ermittlung des AFFO der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die bisher in der Position „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt) ausgewiesen, sondern als Anpassung des EBITDA (bereinigt) erfasst. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt) des Vergleichszeitraums ist durch diese Umgliederung von 621,0 Mio. Euro um 39,4 Mio. Euro auf 660,4 Mio. Euro angepasst worden. Wäre im Berichtsjahr keine Umgliederung erfolgt, hätte sich ein Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt) in Höhe von 602,6 Mio. Euro ergeben.

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 168,1 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 35,2 Mio. Euro sowie der Rückgang der Abschreibung aufgrund der Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 181,4 Mio. Euro im Vergleichszeitraum. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 4,0 % zulegen. Gegenläufig wirken sich im Wesentlichen die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 42,2 Mio. Euro und die Reduzierung des Ergebnisses aus Betriebskosten um 9,4 Mio. Euro aus.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 82,6 % auf 82,0 % gesunken.

Folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen sind im Berichtszeitraum im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung enthalten:

ABSCHREIBUNGSaufWAND LEASING		
Mio. Euro	2023	2022
Nutzungsrechte Gebäude	0,2	0,3
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	3,6	4,4
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,9	3,0
Abschreibungsaufwand Leasing	6,7	7,7

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

3. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN		
Mio. Euro	2023	2022
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	80,3	51,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-80,6	-51,3
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,4	-1,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,7	-1,5
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne (im Ergebnis aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten)	-	-
Bereinigtes Verkaufsergebnis	-1,7	-1,5

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 80,3 Mio. Euro (Vorjahr: 51,0 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen drei größere Blockverkäufe, deren Verträge im Geschäftsjahr 2022 abgeschlossen wurden, aber deren Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2023 erfolgte.

Darüber hinaus erfolgte ein größerer Blockverkauf, dessen Vertrag im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen wurde und dessen Besitzübergang am 1. Dezember 2023 erfolgte.

Siehe auch Kapitel E.7.

4. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtsjahr -2.422,8 Mio. Euro (Vorjahr: 382,4 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (20.204,4 Mio. Euro) und unter Berücksichtigung der bewerteten Ankäufe (143,3 Mio. Euro) entspricht dies einem Rückgang im Berichtsjahr von 11,9 % (Vorjahr: Anstieg um 2,0 %). Der Rückgang im ersten Halbjahr 2023 beträgt 7,4 % sowie 4,9 % im zweiten Halbjahr 2023.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekten und Ankäufen) liegt zum 31. Dezember 2023 bei 1.619 Euro je qm (Vorjahr: 1.789 Euro je qm) sowie exkl. Ankäufen bei 1.617 Euro je qm (Vorjahr: 1.788 Euro je qm).

Als Reaktion auf die Inflationsentwicklung haben die wichtigsten Zentralbanken die Leitzinsen deutlich angehoben. Die entsprechenden Auswirkungen auf die Kapitalkosten führten mit dem für Immobilienmärkte typischen Zeitversatz zu einer Erhöhung der Diskontierungszinssätze bei der Wertermittlung für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Der durchschnittliche Diskontierungszinssatz für den Immobilienbestand liegt zum 31. Dezember 2023 bei 4,7 % (31. Dezember 2022: 3,7 %).

5. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN		
Mio. Euro	2023	2022
Erlöse aus sonstigen Leistungen	48,6	28,4
Bezogene Leistungen	-7,4	-7,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,2	-2,8
Personalaufwand	-1,3	-1,1
Abschreibungen	-0,4	-0,8
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-12,3	-12,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	36,3	16,4

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

Gegenüber dem Vorjahr konnte aufgrund des gestiegenen Preisniveaus das operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung verbessert werden.

6. Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN		
Mio. Euro	2023	2022
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16,5	-35,7
Personalaufwand - Verwaltung	-35,2	-28,4
Bezogene Leistungen	-2,7	-1,9
Abschreibungen	-3,3	-116,6
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-57,7	-182,6

Die in der obigen Tabelle enthaltenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

AUFTEILUNG DER SONSTIGEN BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN		
Mio. Euro	2023	2022
Rechts- und Beratungskosten	-6,9	-20,2
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	-2,3	-3,4
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-2,3	-1,8
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-0,4	-0,6
Zeitarbeit	-0,1	-0,1
Kraftfahrzeuge	-0,6	-0,7
Reisekosten	-1,3	-1,6
Werbekosten	-0,3	-0,5
Übrige Aufwendungen	-2,3	-6,8
Sonstiges	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16,5	-35,7

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall der im Rahmen des Ankaufs der Adler-Gesellschaften entstandenen Nebenkosten.

Der Personalaufwand ist im Wesentlichen aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 Mio. Euro höheren Zuführung zur Rückstellung für das Long-Term-Incentive-Programm angestiegen.

Der Rückgang der Abschreibungen ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr vorgenommene Wertberichtigung des auf diese Position entfallenen Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 112,4 Mio. Euro zurückzuführen.

In den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen sind im Berichtszeitraum folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten:

ABSCHREIBUNGSaufWAND LEASING		
Mio. Euro	2023	2022
Nutzungsrechte Gebäude	0,4	1,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,3	0,3
Nutzungsrechte Software	0,3	0,3
Abschreibungsaufwand Leasing	1,0	1,6

Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) enthalten.

7. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

ZINSERTRÄGE		
Mio. Euro	2023	2022
Zinserträge aus Bankguthaben	5,4	0,5
Erträge aus Ausleihungen	0,1	–
Zinsertrag aus der Abzinsung	3,0	1,9
Übrige Zinserträge	7,9	0,1
Zinserträge	16,4	2,5

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 13,8 Mio. Euro auf 16,4 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg der Zinserträge beruht im Wesentlichen auf den höheren Zinsen für Geldanlagen.

ZINSAUFWENDUNGEN		
Mio. Euro	2023	2022
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-135,7	-105,4
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-19,9	-22,2
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-0,1	-4,7
Zinsaufwendungen Änderung Pensionsrückstellungen	-3,7	-1,2
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Passiva	-0,7	-2,7
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-2,5	-2,5
Übrige Zinsaufwendungen	-2,4	-4,3
Zinsaufwendungen	-165,0	-143,0

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um -22,0 Mio. Euro auf -165,0 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem erhöhten Zinsniveau.

8. Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen

Die Verbesserung des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen ist in Höhe von 132,3 Mio. Euro auf die Fair Value-Änderung der weiteren Beteiligungen und Beteiligungserträge in Höhe von 6,9 Mio. Euro zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich die Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von -99,7 Mio. Euro aus.

9. Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten

Im Ergebnis aus der Marktwertbewertung von Derivaten werden die Bewertungsergebnisse von freistehenden Derivaten sowie aus dem ineffektiven Teil von Zinssicherungsinstrumenten ausgewiesen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beträgt das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten -8,6 Mio. Euro (Vorjahr: 121,5 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum resultiert das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten vorrangig aus Marktwertänderung der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen in Höhe von -7,4 Mio. Euro (Vorjahr: 123,0 Mio. Euro).

10. Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

ERTRAGSTEUERN		
Mio. Euro	2023	2022
Laufende Ertragsteuern	-6,2	1,3
Steuerlatenzen	423,7	-271,9
Ertragsteuern	417,5	-270,6

Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern und den darauf erwarteten Ertragsteuern gestaltet sich die Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern wie folgt:

ERTRAGSTEUERN		
Mio. Euro	2023	2022
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.982,3	508,0
Konzernsteuersatz in %	31,6	31,6
Erwartete Ertragsteuern	627,3	-160,8
Steuerminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	-149,1	115,5
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	-18,1	-16,2
Steuereffekt aufgrund von aktiven latenten Steuern auf Verlust-/ bzw. Zinsvorträge sowie nicht erfolgtem Ansatz von aktiven latenten Steuern mangels Werthaltigkeit	15,2	0,9
Steuereffekt aus Impairment auf den Geschäfts- oder Firmenwert	-	-93,0
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	1,5	-5,7
Steuerminderungen/-erhöhungen wegen Steuersatzänderungen	-64,2	-112,8
Sonstiges	4,9	1,5
Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung	417,5	-270,6
Effektiver Steuersatz in %	21,1	53,3

Der zur Ermittlung der zu erwartenden Ertragsteuern anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 %, für den Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer von 15,8 % aufgrund einer Messzahl in Höhe von 3,5 % und einem gewogenen durchschnittlichen Hebesatz in Höhe von 452 %.

Die Steuererminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen resultiert im Wesentlichen aus der Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung. Aufgrund der geminderten Werte des Immobilienvermögens wird in diesem Geschäftsjahr ein negativer Betrag ausgewiesen. Die Möglichkeit der Anwendung ist ausschließlich grundbesitzverwaltenden Gesellschaften vorbehalten. Bei Anwendung dieser Regelung wird das Ergebnis dieser Gesellschaften lediglich mit Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag belastet.

Der Konzern hat die vom IASB im Mai 2023 veröffentlichte vorübergehende Ausnahme von den Rechnungslegungsvorschriften für latente Steuern in IAS 12 angewendet. Dementsprechend werden keine latenten Steuern in Bezug auf Ertragsteuern der Säule-2-Regeln ausgewiesen und keine diesbezüglichen Informationen angegeben.

Am 15. Dezember 2023 stimmte der Bundesrat dem Gesetz zur Umsetzung der Mindestbesteuerungsrichtlinie zu. Mit dem Gesetz zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für Unternehmensgruppen („Mindeststeuergesetz“) hat Deutschland die Säule-2-Regelungen mit Wirkung vom 1. Januar 2024 in nationales Steuerrecht transformiert. Mit dem Mindeststeuergesetz werden Unternehmen ab einer bestimmten Größenordnung verpflichtet, niedrig besteuerte Gewinne nachzuersteuern. Betroffen sind Unternehmensgruppen, die die Umsatzgrenze von 750,0 Mio. EUR in mindestens zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahre erreichen. Für die Unternehmensgruppen mit untergeordneter internationaler Tätigkeit ist allerdings eine 5-jährige Steuerbefreiung vorgesehen. Eine solche Tätigkeit liegt vor, wenn die Unternehmensgruppe in nicht mehr als 6 Steuerhoheitsgebieten über Geschäftseinheiten verfügt und der Gesamtwert aller materiellen Vermögenswerte aller nicht im Referenzsteuerhoheitsgebiet belegenen Geschäftseinheiten nicht mehr als 50,0 Mio. EUR beträgt.

Der LEG-Konzern hat im Jahr 2023 einen Konzernumsatz von mehr als 750,0 Mio. EUR und hält 50 % an einer Joint Venture-Gesellschaft mit einer Betriebsstätte in Österreich. In den Niederlanden wurde in 2023 eine 100 % Tochtergesellschaft gegründet. Der LEG-Konzern fällt somit zwar grundsätzlich in den Anwendungsbe- reich des Mindeststeuergesetzes und ist steuerpflichtig nach § 1 Mindeststeuergesetz. Aufgrund der unter- geordneten internationalen Tätigkeit des LEG-Konzerns sollte jedoch in den ersten 5 Jahren keine Mindest- steuer anfallen, da zum jetzigen Stand die Steuerbefreiung nach § 83 Mindeststeuergesetz greift.

Die Muttergesellschaft prüft weiterhin die Auswirkungen der Gesetzgebung zu den Säule-2-Regeln auf die zu- künftige Ertragskraft des Konzerns.

11. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das Periodenergebnis, welches den Anteilseignern zusteht, durch die durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres geteilt wird.

ERGBNIS JE AKTIE - UNVERWÄSSERT		
	31.12.2023	31.12.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	-1.568,7	234,0
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.109.276	73.509.719
Ergebnis je Aktie unverwässert in Euro	-21,17	3,18

ERGBNIS JE AKTIE - VERWÄSSERT		
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	-1.568,7	234,0
Zinscoupon auf Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	4,5	2,7
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	7,5	-122,9
Amortisationsaufwand Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	4,8	2,8
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	-1.551,9	116,6
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.109.276	73.509.719
Anzahl potentiell neuer Aktien bei Ausübung der Wandelschuldverschreibungen	7.112.329	7.112.329
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	81.221.605	80.622.048
Zwischenergebnis in Euro	-19,11	1,45
Ergebnis je Aktie verwässert in Euro	-21,17	1,45

Die LEG Immobilien SE hat per 31. Dezember 2023 Wandelschuldverschreibungen ausstehen, welche die Inha- ber der Anleihen zum Tausch in bis zu 7,1 Mio. neue Stammaktien ermächtigen.

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon, die Be- wertung der eingebetteten Derivate sowie die Amortisation der Wandelschuldverschreibungen und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

EPRA-Ergebnis je Aktie – keine IFRS-Kennzahl

In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis je Aktie gemäß den Best-Practice-Recommendations der EPRA (European Public Real Estate Association) dargestellt:

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	-1.568,7	234,0
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.422,8	-382,4
Ergebnis aus der Bewertung von anderen Finanzanlagen	-32,6	106,9*
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	2,2	1,7
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	4,4	2,9
Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	-	293,8*
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	8,6	-121,5
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	2,2	2,9
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-423,7	271,9
Refinanzierungsaufwendungen	0,0	0,0
Übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	-0,4	4,3*
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	2,5	1,7
EPRA-Periodenergebnis	417,3	416,2*
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	74.109.276	73.509.719
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	5,63	5,66*
Potenziell verwässernde Aktien	-	-
Zinskupon auf Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	-	-
Amortisationsaufwand Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	-	-
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	417,3	416,2*
Aktienanzahl für verwässertes EPRA-Ergebnis je Aktie	74.109.276	73.509.719
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	5,63	5,66*

* Berechnungsmethode angepasst

G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

1. Zusammenstellung des Finanzmittelfonds

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

2. Sonstige Angaben zur Kapitalflussrechnung

Aus der Begebung von Unternehmensanleihen sind der LEG Immobilien SE im Geschäftsjahr insgesamt 152,9 Mio. Euro zugeflossen, während für die Rückführung von Unternehmensanleihen insgesamt 500,0 Mio. Euro abgeflossen sind. Die Ausschüttungen an die Minderheitsgesellschafter betrifft mit 1,8 Mio. Euro die nicht beherrschenden Anteile an der TSP-TechnikServicePlus GmbH und mit 0,7 Mio. Euro die Minderheitsgesellschafter der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG.

Die übrigen Auszahlungen in Höhe von 5,0 Mio. Euro betreffen Einzahlungen in die Kapitalrücklage der Renowate GmbH (1,1 Mio. Euro) und der dekarbo GmbH (0,2 Mio. Euro) sowie die Ausreichung eines Darlehens (3,7 Mio. Euro).

Die LEG hat zudem für die unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Anteile an der Brack Capital Properties N.V. im Jahr 2022 weitere 293,3 Mio. Euro gezahlt.

Die Auszahlung für Erwerbe von Unternehmen nach IFRS 3 werden als Auszahlungen für vollkonsolidierte Unternehmen, die Auszahlung für Erwerbe von den Unternehmen, die nicht nach IFRS 3 bilanziert werden, nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise als Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gezeigt.

Der Mittelabfluss aus der Tilgung von Bankdarlehen enthielt auch gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen und Zahlungen aus der Auflösung von Sicherungsgeschäften, welche aufgrund der vorzeitigen Rückführung der Darlehen angefallen sind.

Die Zinszahlungen werden im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ausgewiesen, ebenso wie die im Berichtsjahr erhaltenen Fördermittel von 2,0 Mio. Euro.

Im Berichtsjahr beliefen sich die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse auf 10,8 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 13,1 Mio. Euro).

Mio. Euro	ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZSCHULDEN						31.12.2023
	01.01.2023	Cashflows	Akquisition	Fair Value- Änderungen	Amortisierung aus der Effektivzins- methode	Sonstiges	
Finanzschulden	9.347,9	-95,3	-	-	19,9	-7,6	9.264,9
Leasingverbindlichkeiten	112,9	-8,3	6,3	-	-	-	110,9
Summe	9.460,8	-103,6	6,3	-	19,9	-7,6	9.375,8

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZSCHULDEN		Non-Cash Changes					
Mio. Euro	01.01.2022	Cashflows	Akquisition	Fair Value- Änderungen	Amortisierung aus der Effektivzins- methode	Sonstiges	31.12.2022
Finanzschulden	8.767,9	554,8	–	–	22,2	3,0	9.347,9
Leasingverbindlichkeiten	116,5	-10,7	7,1	–	–	–	112,9
Summe	8.884,4	544,1	7,1	–	22,2	3,0	9.460,8

H. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die LEG ist seit dem Geschäftsjahr 2016 nur in einem Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte im Wesentlichen in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2023 hat die LEG mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 % der berichteten Gesamtumsätze erzielt.

Über die in IFRS 8 geforderten Mindestangaben hinaus werden nachstehend die wesentlichen Steuerungsgrößen des Unternehmens erläutert und dargestellt. Diese entsprechen dem Management- und Reportingsystem, welches die LEG Immobilien SE für die Unternehmenssteuerung verwendet, und bieten einen tiefergehenden Einblick in die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Konzerns.

Die interne Berichterstattung der LEG weicht von Zahlen der IFRS-Rechnungslegung ab. Die LEG fokussiert ihre interne Berichterstattung insbesondere auf die bedeutsamsten Leistungsindikatoren AFFO, bereinigte EBITDA-Marge und LTV sowie auf die weiteren finanziellen Kennzahlen EPRA-NTA und Nettokaltmiete als wohnungswirtschaftliche Kennzahlen. Die nachfolgend dargestellten alternativen Leistungskennzahlen basieren mit Ausnahme der Ausführungen zum LTV nicht auf IFRS-Zahlen.

1. Überleitung zum AFFO

Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung ist der AFFO (Capex-adjustierter FFO I) als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung der LEG definiert worden.

Die LEG unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I).

Für die Berechnung des FFO I werden ausgehend vom EBITDA (bereinigt) die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträge sowie die zahlungswirksamen Steuern berücksichtigt. Außerdem werden der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die bisher im Posten „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im bereinigten Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen, sondern als Anpassung des bereinigten EBITDA erfasst. Die Cash-optimierte Steuerung erfordert eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben.

Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert. (zur Darstellung wird auf die Tabelle Instandhaltung und Modernisierung im weiteren Verlauf verwiesen).

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

ERMITTLUNG DES FFO I, FFO II UND AFFO	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Nettokaltmieten	834,3	799,1
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-21,8	-12,4
Personalaufwand - Vermietung und Verpachtung	-109,0	-107,5
Wertberichtigungen Mietforderungen	-16,4	-25,2
Sonstiges	-10,9	-4,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Vermietung und Verpachtung	7,6	10,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	683,8	660,4
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	36,8	17,3
Personalaufwand - Verwaltung	-35,1	-28,4
Sachaufwand	-19,3	-37,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Verwaltung	6,5	26,4
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-47,9	-39,6
andere Erträge (bereinigt)	0,1	0,0
EBITDA (bereinigt)	672,8	638,1
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-131,3	-113,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-4,7	-1,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-99,3	-57,1
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	2,2	-
Aktivierte Eigenleistungen	16,0	17,7
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	455,7	483,8
Nicht beherrschende Anteile	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	453,9	482,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	2,8	0,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-3,0	0,9
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	453,7	483,7
Capex (recurring)	-272,7	-373,2
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	181,2	108,8

Die direkte Ermittlung des FFO I orientiert sich am Umsatzkostenverfahren.

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit Vorperioden werden das EBITDA und der AFFO um Sondereffekte mit Einmalcharakter bereinigt. Bereinigt werden alle Sachverhalte, die aus operativer Sicht nicht der Periode zuzurechnen sind und die einen nicht unwesentlichen Einfluss auf das EBITDA und den AFFO haben, wie Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung, personalbezogene Sachverhalte, Ankaufs- und Integrationskosten, Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten sowie sonstige atypische Sachverhalte. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

SONDEREFFEKTE MIT EINMALCHARAKTER	01.01.-	01.01.-
in Mio. EUR	31.12.2023	31.12.2022
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	4,3	5,2
Personalbezogene Sachverhalte	6,3	4,2
Ankaufs- und Integrationskosten	-1,1	20,5
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A Aktivitäten	1,3	2,1
Sonstige atypische Sachverhalte	3,2	5,0
Sondereffekte mit Einmalcharakter	14,0	37,0

Der Rückgang der Ankaufs- und Integrationskosten im Vergleich zum Vorjahr ist auf die Positionierung der LEG als Nettoverkäufer von Immobilien zurückzuführen.

Das um diese Sondereinflüsse bereinigte EBITDA wird noch um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge, um zahlungswirksame Steuern und um Minderheitsanteile am FFO I bereinigt.

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

ZAHLUNGSWIRKSAME ZINSAUFWENDUNGEN	01.01.-	01.01.-
in Mio. EUR	31.12.2023	31.12.2022
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	165,0	143,0
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-19,9	-22,2
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,7	-2,7
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-3,7	-1,2
Sonstige Zinsaufwendungen	0,1	-3,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	140,8	113,9
Zahlungswirksame Zinserträge	9,5	0,7
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	131,3	113,2

2. Überleitung zum AFFO (indirekt)

Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO nach der indirekten Methode stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

ERMITTLUNG DES FFO I, FFO II UND AFFO - INDIREKTE METHODE	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Periodenergebnis	-1.564,8	237,4
Zinserträge	-16,4	-2,5
Zinsaufwendungen	165,0	143,0
Zinsergebnis (netto)	148,6	140,5
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-30,8	-20,4
Ertragsteuern	-417,5	270,6
EBIT	-1.864,5	628,1
Abschreibungen	17,2	314,3
EBITDA	-1.847,3	942,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.422,8	-382,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter	14,0	37,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,7	1,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,5	0,2
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	99,3	57,1*
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-2,2	-*
Aktivierte Eigenleistungen	-16,0	-17,7*
EBITDA (bereinigt)	672,8	638,1*
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-131,3	-113,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-4,7	-1,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-99,3	-57,1*
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	2,2	-*
Aktivierte Eigenleistungen	16,0	17,7*
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	455,7	483,8
Nicht beherrschende Anteile	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	453,9	482,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	2,8	0,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-3,0	0,9
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	453,7	483,7
Capex (recurring)	-272,7	-373,2
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	181,2	108,8

*Wert des Vergleichszeitraums angepasst

3. EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Für die Immobilienwirtschaft und für die LEG relevante Kennzahlen sind der EPRA-NRV, -NTA und -NDV. Die LEG hat den EPRA-NTA als maßgebliche Kennzahl definiert. Eine weitere relevante finanzielle Kennzahl stellt der EPRA-NTA je Aktie dar.

Die LEG weist zum 31. Dezember 2023 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.379,9 Mio. Euro bzw. 126,57 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

EPRA NET TANGIBLE ASSET						
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Mio. Euro	EPRA-NRV	EPR-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.463,2	7.463,2	7.463,2	9.058,6	9.058,6	9.058,6
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	28,5	28,5	28,5	31,0	31,0	31,0
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	7.491,7	7.491,7	7.491,7	9.089,6	9.089,6	9.089,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	1.943,4	1.935,2	–	2.371,9	2.371,9	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-42,0	-42,0	–	-78,5	-78,5	–
Immaterielle Vermögenswerte	–	-5,0	–	–	-5,8	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	744,0	–	–	1.208,3
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	-156,7	–	–	-643,6
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.759,4	–	–	1.955,3	–	–
NAV	11.152,5	9.379,9	8.079,0	13.338,3	11.377,2	9.654,3
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276	74.109.276
NAV pro Aktie	150,49	126,57	109,01	179,98	153,52	130,27

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem EPRA-NTA in Höhe von 11.127,5 Mio. Euro bzw. 150,15 Euro pro Aktie (Vorjahr: 13.332,4 Mio. Euro bzw. 179,90 Euro pro Aktie) führen.

Bei der Ermittlung des EPRA-NTA orientiert sich die LEG an den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA).

Die Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital in Höhe von 28,5 Mio. Euro ergeben sich aus passivierten Kaufpreisverpflichtungen von Share Deals.

Latente Steuern, die sich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und aus der Bewertung der öffentlich-geförderten Darlehen sowie der Bewertung von Derivaten ergeben, werden in Höhe der Eigenkapitalauswirkung korrigiert. Latente Steuern, die sich auf das geplante Verkaufsprogramm beziehen, werden bei der Ermittlung des EPRA-NTA nicht berücksichtigt. Die latenten Steuern im Rahmen der EPRA-NTA Ermittlung belaufen sich zum 31. Dezember 2023 insgesamt auf 1.935,2 Mio. Euro.

Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente werden ebenfalls bei der Ermittlung des EPRA-NTA eliminiert. Beziehen sich diese Effekte aus der Bewertung der Derivate auf den in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital“ ermittelten Eigenkapitalwert, werden diese in der Position „Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen

Finanzinstrumente“ nicht berücksichtigt. Zum 31. Dezember 2023 belaufen sich diese Effekte auf 42,0 Mio. Euro.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert, diese betragen zum 31. Dezember 2023 insgesamt 5,0 Mio. Euro.

Die geschätzten Erwerbsnebenkosten werden auf der Grundlage der Netto-Verkehrswerte des Immobilienportfolios berechnet. Entsprechend der Immobilienbestände in den verschiedenen Bundesländern wird die Grunderwerbsteuer berücksichtigt. Außerdem werden Maklercourtage und Notargebühren bei der Ermittlung der geschätzten Erwerbsnebenkosten angesetzt.

4. Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Berichtszeitraum aufgrund der Immobilienabwertung, bei leicht gesunkener Fremdfinanzierung, gestiegen.

Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 48,4 % (Vorjahr: 43,9 %).

LOAN TO VALUE RATIO		
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Finanzschulden	9.375,8	9.460,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	15,9	22,0
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	405,5	402,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	8.954,4	9.036,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.101,8	20.204,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	77,9	35,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	60,8
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	340,1	306,7
Immobilienvermögen	18.519,8	20.607,5
Loan to Value Ratio (LTV) in %	48,4	43,9

5. Instandhaltung und Modernisierung

Der Instandhaltungsaufwand aus Sicht der bestandshaltenden Gesellschaften setzt sich aus dem Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen und dem konzernintern erbrachten Instandhaltungsaufwand durch die Servicegesellschaften der LEG zusammen. Bei den als wertverbessernden Maßnahmen aktivierten Modernisierungen werden die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und in Sachanlagen berücksichtigt. Die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen (Capex) sowie Capex (recurring) enthalten Erweiterungsinvestitionen in Form von Neubauaktivitäten in Eigenregie aber keine angekauften Projektentwicklungen. Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind Konsolidierungseffekte, die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, die aktivierten Eigenleistungen und die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG	01.01. -	01.01. -
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-99,3	-57,1
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	-57,5	-54,2
Instandhaltungsaufwand	-156,8	-111,3
<i>Bereinigungen Konsolidierungseffekte</i>	2,1	2,6
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-154,7	-108,7
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-275,1	-377,7
Investitionen in Sachanlagen	-8,2	-8,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-283,3	-385,9
<i>Bereinigungen Konsolidierungseffekte</i>	10,6	12,7
Capex (recurring)	-272,7	-373,2
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	47,6	42,7
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-225,1	-330,5
Gesamtinvestition	-440,1	-497,2
<i>Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)</i>	60,3	58,0
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-379,8	-439,2
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,85	10,82
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	35,01	40,61
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	14,26	10,05
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	20,75	30,56

I. Sonstige Angaben

1. Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

KOSTENARTEN		
Mio. Euro	2023	2022
Aufwendungen für bezogene Leistungen	494,7	384,4
Personalaufwand	146,3	137,8
Abschreibungen	17,2	314,4

Der Personalaufwand von 146,3 Mio. Euro setzt sich wie folgt zusammen:

PERSONALAUFWAND		
Mio. Euro	2023	2022
Löhne und Gehälter	121,7	114,7
Soziale Sicherheit	24,7	22,7
Altersversorgung	-0,1	0,4
Summe Personalaufwand	146,3	137,8

2. Kapitalmanagement

Das Ziel der LEG im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist einerseits die Sicherstellung der Unternehmensfortführung als auch die Generierung von Erträgen für die Anteilseigner. Daneben sollen allen anderen Interessengruppen der LEG die ihnen zustehenden Leistungen bereitgestellt werden. Insgesamt wird die Wertsteigerung der LEG angestrebt.

Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die LEG überwacht branchenüblich das Kapital auf Basis des Netto-Verschuldungsgrades. Der Netto-Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Nettofremdkapital zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Hierbei ergibt sich das Nettofremdkapital aus dem Abzug der flüssigen Mittel von den Finanzschulden.

Unverändert zum Vorjahr bestand das Ziel der LEG im aktuellen Geschäftsjahr darin, einen angemessenen Verschuldungsgrad aufrechtzuerhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten nachhaltig sicherzustellen. Hinsichtlich der Ermittlung des Verschuldungsgrads zum 31. Dezember 2023 und zum 31. Dezember 2022 verweisen wir auf das Kapitel H.

Zu verfügbaren Mitteln verweisen wir auf das Kapitel E.6.

3. Finanzinstrumente

a) Sonstige Angaben zu den Finanzinstrumenten

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und -klassen dargestellt. Dabei werden die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nichtfinanziellen Vermögenswerte und nichtfinanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 2023				
Mio. Euro	Bewertung (IFRS 9)			Bewertung (IFRS 16)
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2023	(Fortge- führte)		Zeitwert 31.12.2023
		An- schaffungs- kosten	Zeitwert erfolgs- wirksam	
Aktiva				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	355,5			355,5
AC	0,9	0,9		0,9
FVtPL	328,9		328,9	328,9
Derivate in Sicherungsbeziehungen	25,7			25,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	277,9			-
AC	245,6	245,6		245,6
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	32,3			-
Flüssige Mittel	277,5			277,5
AC	277,5	277,5		277,5
Summe	910,9	524,0	328,9	633,0
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
AC	524,0	524,0		524,0
FVtPL	328,9		328,9	-
Passiva				
Finanzschulden	-9.375,8			-8.521,0
FLAC	-9.264,9	-9.264,9		-8.521,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	-110,9		-110,9	
Sonstige Schulden	-373,9			-176,6
FLAC	-159,1	-159,1		-158,9
Derivate HFT	-7,9		-7,9	-7,9
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-9,8			-9,8
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	-197,1			-
Summe	-9.749,7	-9.424,0	-7,9	-8.697,6
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
FLAC	-9.424,0	-9.424,0		-8.679,9
Derivate HFT	-7,9		-7,9	-7,9

AC = Amortised Cost

FLAC = Financial Liabilities at Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through profit and loss

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 2022				
Mio. Euro	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2022	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Zeitwert 31.12.2022
Aktiva				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	337,9			337,9
AC	7,1	7,1		7,1
FVtPL	290,2		290,2	290,2
Derivate in Sicherungsbeziehungen	40,6			40,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	164,7			164,7
AC	149,0	149,0		149,0
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	15,7			15,7
Flüssige Mittel	362,2			362,2
AC	362,2	362,2		362,2
Summe	864,8	518,3	290,2	864,8
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
AC	518,3	518,3		518,3
FVtPL	290,2		290,2	290,2
Passiva				
Finanzschulden	-9.460,8			-8.139,7
FLAC	-9.347,9	-9.347,9		-8.139,7
Schulden aus Leasingfinanzierung	-112,9		-112,9	
Sonstige Schulden	-345,5			-345,5
FLAC	-184,9	-184,9		-184,9
Derivate HFT	-0,5		-0,5	-0,5
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-			-
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	-160,1			-160,1
Summe	-9.806,3	-9.532,8	-0,5	-112,9
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
FLAC	-9.532,8	-9.532,8		-8.324,6
Derivate HFT	-0,5		-0,5	-0,5

AC = Amortised Cost

FLAC = Financial Liabilities at Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through profit and loss

Zum 31. Dezember 2023 beträgt der Fair Value einer Aktienbeteiligung 168,3 Mio. Euro (Vorjahr: 268,0 Mio. Euro). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr beträgt 99,7 Mio. Euro, davon wurden 99,7 Mio. Euro ergebniswirksam erfasst. Diese Beteiligung wird dem Level 1 der Bewertungshierarchie zugeordnet, da für die Aktien ein aktiver Markt vorhanden ist.

Zusätzlich bestehen weitere Beteiligungen mit einem Fair Value in Höhe von 160,4 Mio. Euro (Vorjahr: 28,1 Mio. Euro). Hieraus ergibt sich eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 132,3 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro), welche ergebniswirksam erfasst wurde.

Der Fair Value der weiteren Beteiligungen wird mittels anerkannter Bewertungsverfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten, nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Im Vorjahr wurden die weiteren Beteiligungen mittels des vereinfachten Ertragswertverfahrens bewertet. Zum 31. Dezember 2023 erfolgt erstmalig eine Unterscheidung hinsichtlich des Bewertungsverfahrens zwischen Immobiliengesellschaften und übrigen Gesellschaften. Bei den übrigen Gesellschaften erfolgt die Bewertung weiterhin anhand des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Der wesentliche Modellparameter beim vereinfachten Ertragswertverfahren ist der Kapitalisierungszins in Höhe von 7,1 % (Vorjahr: 3,9 %). Bei den bestandshaltenden Gesellschaften wird der Fair Value auf Basis der Immobilienwerte der jeweiligen Gesellschaften ermittelt. Die Ermittlung der Immobilienwerte erfolgt auf Basis von Angebotspreisen einer Marktdatenbank. Dabei wurde für den Wertansatz das 25%-Perzentil der Angebotspreise gewählt.

Der Stresstest der relevanten Bewertungsparameter bei den übrigen Gesellschaften erfolgt durch Anhebung bzw. Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte und bei den Immobiliengesellschaften durch Verwendung des 10%-Perzentils bzw. Medians der Angebotspreise. Der Stresstest dieser Parameter ergibt bei Verwendung des 10%-Perzentils sowie Anhebung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Senkung des Fair Values auf 100,3 Mio. Euro (Vorjahr: 19,7 Mio. Euro) und bei Verwendung des Medians sowie Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Erhöhung des Fair Values auf 210,1 Mio. Euro (Vorjahr: 25,3 Mio. Euro).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie die sonstigen Vermögenswerte haben wie die Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die bilanzierten Werte entsprechen näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

In der Klasse Finanzschulden werden originäre Finanzinstrumente geführt (Schulden aus Immobilien- und Unternehmensfinanzierung, Kategorie FLAC), deren beizulegender Zeitwert nicht dem Buchwert entspricht. Der beizulegende Zeitwert der Darlehensverbindlichkeiten ergibt sich als Barwert der zukünftigen Cashflows, unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag gültigen risikolosen Zinssätze sowie des LEG-spezifischen Risikoaufschlages.

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

NETTOERGEBNISSE	
Mio. Euro	2023
AC	-24,5
FVtPL (assets)	39,4
FVtPL (liabilities)	-11,6
FLAC	-158,1
Summe	-154,8

NETTOERGEBNISSE	
Mio. Euro	2022
AC	-62,5
FVtPL (assets)	-122,2
FVtPL (liabilities)	121,3
FLAC	-129,0
Summe	-192,4

Die Nettoergebnisse enthalten sowohl Bewertungseffekte als auch unterjährige Zinsaufwendungen und -erträge.

b) Risikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements:

Die LEG sieht sich durch den Einsatz von Finanzinstrumenten Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, besteht bei der LEG ein wirksames Risikomanagementsystem, das durch eine klare funktionale Organisation des Risikosteuerungsprozesses unterstützt wird.

Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig und unternehmensweit vom Bereich Revision und Compliance überprüft und bewertet; bei erforderlichen Anpassungsmaßnahmen oder erkannten Verbesserungsmöglichkeiten berät, prüft und überwacht der Bereich Revision und Compliance diese Tätigkeiten.

Der Rahmen der Finanzpolitik wird seitens des Vorstands festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik obliegt dem Bereich Corporate Finance und Treasury, das laufende Risikomanagement dem Bereich Controlling und Risikomanagement. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch eine entsprechende Treasury-Richtlinie geregelt, die vom Vorstand verabschiedet und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wurde, und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte, zukünftiger Zahlungsströme sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Derivative Finanzinstrumente werden nur zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen.

c) Ausfallrisiken

Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter der von der LEG gehaltenen Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die LEG zu einem Verlust führen wird. Zur größtmöglichen Vermeidung sowie zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die LEG sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund der breiten und heterogenen Mieterschaft begrenzt.

Aus der Vermietung und Verpachtung ergeben sich Bruttoforderungen in Höhe von 69,6 Mio. Euro (Vorjahr: 52,6 Mio. Euro). Es sind Wertberichtigungen in Höhe von 37,0 Mio. Euro (Vorjahr: 28,0 Mio. Euro) gebildet, sodass zum 31. Dezember 2023 Nettomietforderungen in Höhe von 32,6 Mio. Euro (Vorjahr: 24,6 Mio. Euro) ausgewiesen werden. In diesem Rahmen existieren Mietsicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 54,5 Mio. Euro (Vorjahr: 47,3 Mio. Euro), die für die Verrechnung der offenen Forderungen nur unter restriktiven Bedingungen in Betracht kommen.

Eine Verrechnung ist nur möglich, wenn die Forderung, mit der verrechnet wird, entweder:

- * unstreitig ist oder
- * rechtskräftig durch ein Urteil festgestellt wurde oder
- * offensichtlich begründet ist.

Eine Verrechnung durch den Vermieter mit offenkundig streitigen oder mietvertragsfremden Forderungen (wie zum Beispiel Forderungen aus Betriebskosten) ist unzulässig. Zusätzlich sind insbesondere die Einschränkungen des § 9 Abs. 5 Satz 1 WoBindG zu beachten.

Bezüglich der flüssigen Mittel und der Derivate schließt die LEG entsprechende Verträge grundsätzlich nur mit Finanzinstituten mit sehr guter Bonität ab. Die Bonität der Vertragspartner ist Gegenstand einer laufenden Überwachung und Beurteilung seitens der LEG. Zur Beurteilung werden hierbei externe Ratings verschiedener Agenturen (etwa Standard & Poor's, Moody's, Fitch und andere), interne Research-Ergebnisse sowie eingeholte Finanzmarkt-Informationen herangezogen. Dabei bedient sich die LEG – je nach Verfügbarkeit aussagekräftiger Bonitätsinformationen – einer oder mehrerer der beschriebenen Datenquellen. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die LEG bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit den zuvor abgelösten Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen. Daher erfolgt keine Berücksichtigung eines erwarteten Kreditverlustes.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, abzüglich jeglicher Wertberichtigungen, das höchstmögliche Ausfallrisiko dar. Bei den finanziellen Vermögenswerten entspricht der Buchwert dem maximalen Ausfallrisiko. Das Ausfallrisiko der Zinsderivate ist auf den Betrag der bilanzierten positiven Zeitwerte der Derivate begrenzt.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag als wertgemindert bestimmt wurden:

WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE			
Mio. Euro	Buchwert vor		
Klassen von Finanzinstrumenten	der Wert-	Wertminderung	Buchwert
31.12.2023	minderung		
Ausleihungen und Darlehen	4,7	–	4,7
Übrige finanzielle Vermögenswerte	208,6	-13,2	195,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83,0	-37,3	45,7
Flüssige Mittel	277,5	–	277,5
Summe	573,8	-50,5	523,3

WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE			
Mio. Euro	Buchwert vor		
Klassen von Finanzinstrumenten	der Wert-	Wertminderung	Buchwert
31.12.2022	minderung		
Ausleihungen und Darlehen	0,8	–	0,8
Übrige finanzielle Vermögenswerte	88,1	-14,3	73,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	63,5	-28,4	35,1
Flüssige Mittel	362,2	–	362,2
Summe	514,6	-42,7	471,9

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen fällige und noch nicht fällige Mietforderungen umfassen, sowie für noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, die in den übrigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind, wendet die LEG den vereinfachten Ansatz des „Expected Credit Loss“-Modells nach IFRS 9 an, um eine potenzielle Wertminderung bereits bei Zugang der Forderung zu berücksichtigen. Demzufolge werden für alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie für aktive Vertragsposten die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste herangezogen.

In der Ermittlung der Wertberichtigungssätze für fällige Mietforderungen werden innerhalb der einzelnen Überfälligkeitslaufbänder auch lagespezifische Risikoprofile berücksichtigt. Hierin ist sowohl die historische Ausfallrate offener Mietforderungen als auch eine Einschätzung über die zukünftige Entwicklung einer Lage enthalten.

Die Lagen werden in drei Kategorien (gut, mittel, schlecht) unterteilt, sodass sich nach IFRS 9 im Berichtsjahr (unverändert zum Vorjahr) folgende Wertberichtigungsmatrix ergibt:

WERTBERICHTIGUNGSSÄTZE AUF MIETFORDERUNGEN - IFRS 9				
Alter der Mietforderung/ in Tagen	Status des Miet- verhältnisses	Wertberichti- gung in Prozent		
		gute Lagen	mittlere Lagen	schlechte Lagen
0 bis 60	aktiv	1,0	25,0	45,0
61 bis 90	aktiv	8,0	35,0	55,0
91 bis 120	aktiv	10,0	37,0	57,0
121 bis 180	aktiv	13,0	40,0	60,0
größer 180	aktiv	18,0	45,0	65,0
0 bis 60	ehemalig	43,0	70,0	90,0
größer 60	ehemalig	60,0	87,0	100,0

Die Bruttoforderungen, aufgeteilt nach Überfälligkeitslaufbändern und lagespezifischen Risikoprofilen, umfassen die fälligen Mietforderungen nach Verrechnung mit bestehenden Mieterguthaben. Unter Berücksichtigung der Wertberichtigungssätze ergeben sich zum Bilanzstichtag folgende Nettoforderungen:

WERTBERICHTIGUNG AUF MIETFORDERUNGEN - IFRS 9						
Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhält- nisses	Bruttoforderungen			Wertberichtigung	Nettoforderungen 31.12.2023
		gute Lagen	Mittlere Lagen	Schlechte Lagen		
0 bis 60	aktiv	1,1	3,5	5,2	3,3	6,5
61 bis 90	aktiv	0,2	0,6	0,8	0,6	1,0
91 bis 120	aktiv	0,2	0,5	0,9	0,7	0,9
121 bis 180	aktiv	0,2	0,9	1,1	1,0	1,2
größer 180	aktiv	0,8	3,3	4,0	4,2	3,9
0 bis 60	ehemalige	0,2	1,0	1,0	1,7	0,5
größer 60	ehemalige	1,7	8,6	9,8	18,4	1,7
		4,4	18,4	22,8	29,9	15,7

WERTBERICHTIGUNG AUF MIETFORDERUNGEN - IFRS 9							
Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhältnisses	Bruttoforderungen			Wertberichtigung	Nettoforderungen 31.12.2022	
		gute Lagen	Mittlere Lagen	Schlechte Lagen			
0 bis 60	aktiv	0,6	2,8	4,6	2,8	5,2	
61 bis 90	aktiv	0,1	0,5	0,6	0,5	0,7	
91 bis 120	aktiv	0,1	0,5	0,6	0,6	0,6	
121 bis 180	aktiv	0,1	0,7	0,8	0,7	0,9	
größer 180	aktiv	0,6	2,5	3,1	3,2	3,0	
0 bis 60	ehemalige	0,2	0,7	1,0	1,5	0,4	
größer 60	ehemalige	1,2	5,4	7,6	13,0	1,2	
		2,9	13,1	18,3	22,3	12,0	

Bei den Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie bei noch nicht fälligen Mietforderungen erfolgte im Berichtsjahr jeweils eine Wertberichtigung von 20,0 % (Vorjahr: 20,0 %). Bei noch nicht fälligen Mietforderungen, denen eine Ratenzahlungsvereinbarung zugrunde liegt, wurde im Berichtsjahr eine Wertberichtigung von 25,0 % (Vorjahr: 32,6 %) durchgeführt. Die erwartete Verlustquote ist anhand der historischen Ausfallrate von sämtlichen sollgestellten Posten geschätzt worden.

Mietforderungen und Forderungen aus Betriebskosten werden ausgebucht, wenn nach angemessener Einschätzung keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist.

Aufgegliedert ergeben sich folgende Wertberichtigungen im Berichtsjahr 2023 und im Vorjahr 2022:

WERTBERICHTIGUNGEN 2023					
Mio. Euro	Stand 1.1.2023	Zuführung	Verbrauch	Änderung Konsolidierungskreis	Stand 31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28,6	36,6	-27,9	–	37,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14,3	10,1	-11,2	–	13,2
Summe	42,9	46,7	-39,1	–	50,5

WERTBERICHTIGUNGEN 2022					
Mio. Euro	Stand 1.1.2022	Zuführung	Verbrauch	Änderung Konsolidierungskreis	Stand 31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20,8	26,5	-18,7	–	28,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5,2	12,5	-3,4	–	14,3
Summe	26,0	39,0	-22,1	–	42,9

d) Liquiditätsrisiken

Als Liquiditätsrisiko der LEG wird das Risiko bezeichnet, dass der Konzern seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität der LEG werden die Liquiditätsbedürfnisse des Konzerns fortlaufend durch den Unternehmensbereich Corporate Finance und Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können. Darüber hinaus bestehen bei der LEG Kreditlinien bzw. Kontokorrente in Höhe von 765,0 Mio. Euro (Vorjahr: 615,0 Mio. Euro).

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegendem Zeitwert der LEG ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

ART DER SCHULDEN AM 31.12.2023				
Mio. Euro	Buchwert	Restlaufzeiten 1-		
		< 1 Jahr	5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten sowie Wandel- und Unternehmensanleihen	9.264,9	498,0	4.784,4	5.119,8
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	110,9	9,3	21,9	166,1
Zinsderivate	9,8	0,6	-8,4	-2,3
Eingebettete Derivate	7,9	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	20,5	20,2	0,0	0,3
Schulden aus Betriebskosten	-0,4	-0,4	–	–
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	25,2	25,2	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	150,2	141,9	8,3	–
Sonstiges	87,4	52,2	10,8	24,4
Summe	9.676,4	747,0	4.817,0	5.308,3

Aus den eingebetteten Derivaten der Wandelschuldverschreibungen ergeben sich keine direkten Mittelabflüsse.

ART DER SCHULDEN AM 31.12.2022				
Mio. Euro	Buchwert	Restlaufzeiten 1-		
		< 1 Jahr	5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten sowie Wandel- und Unternehmensanleihen	9.347,9	275,6	4.628,9	5.409,7
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	112,9	11,1	25,4	159,5
Zinsderivate	–	–	–	–
Eingebettete Derivate	0,5	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	13,2	12,8	0,1	0,3
Schulden aus Betriebskosten	0,1	0,1	–	–
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	23,9	23,9	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	152,7	144,1	8,6	–
Sonstiges	110,8	71,3	11,4	28,1
Summe	9.762,0	538,9	4.674,4	5.597,6

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart wurden. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen in die dargestellten Zahlen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag festgeschriebenen Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

In einigen Darlehensverträgen der LEG wurden Financial Covenants vereinbart. Die LEG hat bei Nichteinhaltung der vereinbarten Covenants im Regelfall die Möglichkeit zur Heilung der Verstöße; einzelne Verstöße können aber auch unmittelbar ein bankseitiges Kündigungsrecht des Kreditvertrages begründen. Des Weiteren besteht in einigen Verträgen bei einer Nichteinhaltung der Covenants die Möglichkeit für die Bank, Zins- und Tilgungsleistungen zu erhöhen oder weitere Sicherheiten zur Einhaltung der Covenants zu verlangen. In jedem Falle führen dauerhaft nicht geheilte Verstöße gegen vereinbarte Covenants zu einem Kündigungsrecht für die finanzierende Bank. Im Rahmen von unbesicherten Finanzierungen, beispielsweise Anleihen, wurden ebenfalls Covenants vereinbart, welche bei Nichteinhaltung zu Kündigungsrechten führen können. Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 wurden die mit den Finanzierungspartnern vereinbarten Regelungen zu den Finanzkennzahlen eingehalten.

e) Marktrisiken

Die LEG ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Zur Begrenzung des Zinsrisikos werden durch die LEG im Regelfall festverzinsliche Darlehen beziehungsweise variabel verzinsliche Darlehen, teilweise zusammen mit Zins-Payer-Swaps, abgeschlossen. Rund 94 % der Finanzverbindlichkeiten sind in dieser Weise wirtschaftlich zinsgesichert.

Bei der LEG werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2023 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

DERIVATE AM 31.12.2023		
Mio. Euro	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate - HFT - Assets	0,1	-
davon aus Zinsswaps	0,1	-
Derivate - HFT - Liabilities	-8,6	-
davon aus Zinsswaps	-0,7	-
davon aus eingebetteten Derivaten	-7,9	-
Derivate in Sicherheitsbeziehung	12,3	-

Zum 31. Dezember 2022 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

DERIVATE AM 31.12.2022		
Mio. Euro	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate - HFT - Assets	0,1	-
davon aus Zinsswaps	0,1	-
Derivate - HFT - Liabilities	-0,5	-
davon aus Zinsswaps	-	-
davon aus eingebetteten Derivaten	-0,5	-
Derivate in Sicherheitsbeziehung	40,6	-

Die bei der LEG abgeschlossenen Derivate werden, soweit diese die Hedge Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gemäß IFRS 9 eingesetzt. Die im Rahmen des Cashflow-Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2024 bis 2030 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst bzw. aufgelöst wurde. Die Auflösung erfolgt gegen das Zinsergebnis. Dieser Betrag entspricht dem effektiven Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts:

EIGENKAPITALIMPLIKATIONEN			
Mio. Euro		2023	2022
Anfangsbestand per 01.01.		42,7	-20,1
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum		-42,8	57,8
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung		10,7	5,0
Endbestand per 31.12.		10,6	42,7

Die Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

Mio. €		2023	2022
Sicherungsquote		1:1	1:1
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz		1,64	0,93
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts ausstehender Sicherungsinstrumente		-32,6	63,4
Wertänderung des gesicherten Grundgeschäfts		33,2	-63,8
Nominalbetrag der Sicherungsinstrumente zum 31.12.		672,6	445,5
davon fällig < 1 Jahr		1,9	1,9
davon fällig 1 - 5 Jahre		356,7	302,6
davon fällig > 5 Jahre		314,0	141,0

f) Sensitivitäten

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital der LEG zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die LEG die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnung-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte betrachtet. Die Cashflow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die LEG zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt:

FINANZINSTRUMENTE				
Mio. Euro	Eigenkapitaleffekt		Gesamtergebnisrechnungs-Effekt	
am 31.12.2023	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Netto-Position aller zins sensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	-	-	-4,0	4,0
Zinsderivate	14,9	-14,9	-	-
Eingebettete Derivate	-	-	-14,3	14,7

FINANZINSTRUMENTE				
Mio. Euro am 31.12.2022	Eigenkapitaleffekt		Gesamtergebnisrechnungs-Effekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Netto-Position aller zinssensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	–	–	-3,0	3,0
Zinsderivate	9,5	-9,6	–	–
Eingebettete Derivate	–	–	-15,8	16,3

Für die eingebetteten Derivate ergibt sich neben dem Zinsänderungsrisiko auch das Aktienkursrisiko. Wäre am Abschlussstichtag aufgrund eines veränderten Aktienkurses der LEG Immobilien SE der Marktpreis für das Gesamtinstrument um 5 % höher (niedriger) gewesen, so wäre aus Sicht der Gesellschaft bei im Übrigen unveränderten Parametern der beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate um 38,7 Mio. Euro höher (um 38,7 Mio. Euro niedriger) gewesen.

g) Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte unterliegen einer Saldierung:

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE						
Mio. Euro	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden					
	Bruttobetrag der ausgewiesenen Vermögenswerte	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Finanz- instrumente	erhaltene Bar- sicherheiten	Netto- betrag
31.12.2023						
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Unfertige Leistungen)	444,4	-419,0	25,4	-78,0	–	-52,6
31.12.2022						
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Unfertige Leistungen)	395,3	-357,4	37,9	–	–	37,9

Die folgenden finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen einer Saldierung:

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN						
Mio. Euro	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden					
	Bruttobetrag der ausgewiese- nen finanziellen Verbindlichkei- ten	Bruttobetrag der ausgewiese- nen Vermögens- werte, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziel- len Verbind- lichkeiten, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Finanz- instrumente	geleistete Bar- sicherheiten	Netto- betrag
31.12.2023						
Erhaltene Anzahlungen	-443,6	419,0	-24,6	78,0	–	53,4
31.12.2022						
Erhaltene Anzahlungen	-367,9	357,4	-10,5	–	–	-10,5

4. Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in der LEG hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

ANZAHL DER MITARBEITER	2023		2022	
	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiter- kapazität (FTE)	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiter- kapazität (FTE)
Operations	1.107	1.035	1.142	1.053
Management	189	171	207	181
Spezialgesellschaften	612	574	572	540
Gesamt	1.908	1.780	1.921	1.774

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS	Mio. Euro	
	2023	2022
Abschlussprüfungsleistungen	2,0	1,5
Andere Bestätigungsleistungen	0,3	0,2
Gesamthonorar	2,3	1,7

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten vor allem die Honorare für die Konzernabschlussprüfung sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen der LEG Immobilien SE und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen. In dem Honorar für Abschlussprüfungsleistungen sind Leistungen für das Vorjahr in Höhe von 0,1 Mio. Euro enthalten. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die Erteilung eines Comfort Letters sowie die betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernerkklärung zur Erlangung begrenzter Sicherheit.

6. IFRS 2-Programme

Vergütungsprogramm des Vorstands

Die Anstellungsverträge der Vorstände beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Für das LTI gilt ein Performance-Zeitraum von vier Jahren. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung des finanziellen Erfolgsziels Entwicklung des relativen Total Shareholder Return im Vergleich zum relevanten Immobilien Index (EPRA Germany) sowie nichtfinanzieller Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele).

Das im Geschäftsjahr 2021 ausgelobte Long-Term-Incentive-Programm gilt für ein Performance-Zeitraum von vier Jahren. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung der finanziellen Erfolgsziele Total Shareholder Return und Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index sowie nichtfinanzieller Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele).

Für das bis 31. Dezember 2020 geltende Vorstandsvergütungssystem gilt für das LTI 2020 ein Performance-Zeitraum von vier Jahren. Das Programm ist in drei Performance-Zeiträume (bis zum Ende des ersten, zweiten bzw. dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgende Geschäftsjahre) unterteilt. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei der Total Shareholder Return sowie die Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes und der Genehmigung durch den Aufsichtsrat über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 2023 auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ein Personalaufwand in Höhe von 6,2 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 0,6 Mio. Euro) erfasst. Die Rückstellung hinsichtlich der Long Term Incentive Pläne betrug zum 31. Dezember 2023 7,4 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 1,6 Mio. Euro).

Für die LTI-Tranche 2024 beträgt der Fair Value einer Performance Share Unit 79,25 Euro, für die LTI-Tranche 2023 beträgt der Fair Value einer Performance Share Unit 94,10 Euro und für die LTI-Tranche 2022 beträgt der Fair Value einer Performance Share Unit 117,16 Euro.

Für die LTI-Tranche 2021 wurde ein Zielerreichungsgrad von 81,00 % und für die LTI 2020-Tranche 3 wurde ein Zielerreichungsgrad von 57,18 % erreicht.

Der gesamte innere Wert der Schulden am Ende der Berichtsperiode, bei denen das Recht der Gegenpartei auf Erhalt flüssiger Mittel oder anderer Vermögenswerte zum Ende der Berichtsperiode ausübbar war, betrug zum 31. Dezember 2023 194 Tsd. Euro (31. Dezember 2022: 392 Tsd. Euro).

Vergütungsprogramm der Führungskräfte

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben für die LEG beschlossen, ab dem 1. Januar 2021 für die Führungskräfte der zweiten Führungsebene ein aktienbezogenes Vergütungsprogramm einzuführen, mit dem die Führungskräfte stärker am Unternehmenserfolg beteiligt werden sollen. Das Vergütungsprogramm wird in jährlich neuen Tranchen mit einer Einzelaufzeit je Tranche von jeweils vier Geschäftsjahren gewährt. Jede Tranche setzt sich aus einem Eigeninvestment der Führungskraft in LEG Immobilien SE-Aktien und einer teilweise erfolgsabhängigen Komponente in Euro zusammen. Voraussetzung für die Gewährung der erfolgsabhängigen Komponente des Programms ist das Eigeninvestment der Führungskraft in LEG Immobilien SE-Aktien verbunden mit einer Haltefrist von vier Jahren. Dieses Eigeninvestment führt zu einer höheren Aktienorientierung der Vergütung der Führungskräfte der zweiten Führungsebene.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Per 31. Dezember 2023 wurde ein Personalaufwand in Höhe von 143 Tsd. Euro (31. Dezember 2022: 209 Tsd. Euro) erfasst. Die Rückstellung betrug zum 31. Dezember 2023 532 Tsd. Euro (31. Dezember 2022: 390 Tsd. Euro).

Mitarbeiteraktienprogramm

Die LEG bietet darüber hinaus allen Mitarbeitern die Teilnahme an einem Mitarbeiteraktienprogramm an, um die Identifikation aller Mitarbeiter mit den Unternehmenszielen zu stärken.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Zum 31. Dezember 2023 wurde ein Personalaufwand in Höhe von 314 Tsd. Euro (31. Dezember 2022: 615 Tsd. Euro) erfasst.

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeiten verfügen, die LEG zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. Unternehmen der LEG auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen der LEG Immobilien SE zählen der Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE.

Nahestehende Unternehmen

Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG Immobilien SE zählen sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG.

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

FORDERUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN		
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Bilanz		
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0,4	0,4
Forderungen gegen nicht konsolidierte Unternehmen	0,1	0,1
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0,1	0,1
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,3	0,3

ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN		
Mio. Euro	2023	2022
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	-0,1	0,3
Erträge aus Beteiligungsunternehmen	6,9	5,5

Die Erträge gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen umfassen die anteiligen Jahresergebnisse der at Equity bilanzierten Unternehmen sowie Ausschüttungen der Beteiligungsunternehmen.

a) Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Nahestehende Unternehmen, die von der LEG Immobilien SE beherrscht werden oder auf die sie einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, sind in den Konzernabschluss einbezogen. Die Leistungen aus bestehenden Dienstleistungs- und Managementverträgen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Mit den weiteren nicht konsolidierten verbundenen sowie den assoziierten Unternehmen hat kein wesentlicher Austausch von Lieferungen und Leistungen stattgefunden.

b) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft waren im Berichtsjahr keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

GESAMTBEZÜGE DES VORSTANDS		
Tsd. Euro	2023	2022
Festvergütung	2.056	2.050
Nebenleistungen	97	98
Summe fixe Vergütungsbestandteile	2.153	2.148
Einjährige variable Vergütung (STI)	2.212	1.837
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	194	392
Transaktionsbonus (Deferral 2020)	-	395
Summe variable Vergütungsbestandteile	2.406	2.624
Versorgungsaufwand	236	224
Gesamtbezüge	4.795	4.996

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung des jeweiligen konsolidierten IFRS-Geschäftsplans (Business Plan). Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender drei Ziele bemessen wird: AFFO (Capex-adjustierter FFO I) je Aktie, adjustierte EBITDA-Marge sowie nichtfinanzielle Environmental-, Social- und Governance-Ziele. Die ersten zwei Ziele machen jeweils 40 % und das letztgenannte Ziel 20 % des STI aus.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausbezahlt.

Für ehemalige Vorstandsmitglieder bestehen zum 31. Dezember 2023 Pensionsrückstellungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 0,2 Mio. Euro).

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien SE betragen in 2023 1,0 Mio. Euro (31. Dezember 2022: 0,9 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausbezahlt.

Zusammenfassend ergibt sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstands und Aufsichtsrats gem. IAS 24.17 wie folgt:

LEISTUNGEN AN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT		
Tsd. Euro	2023	2022
Kurzfristig fällige Leistungen	5.599	5.539
Anteilsbasierte Vergütung	6.207	583
Summe	11.806	6.122

8. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Bei den Haftungs- und Eventualverbindlichkeiten handelt es sich ausschließlich um konzerninterne Sachverhalte, die im Regelfall bereits auf Ebene der Konzerngesellschaften als Verbindlichkeiten bilanziert wurden.

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der LEG setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN		
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Energieeinkauf	83,7	107,4
Bestellobligo	73,7	88,6

Darüber hinaus bestehen Zahlungsverpflichtungen aus Neubauprojekten in Höhe von 73,6 Mio. Euro.

10. Vorstand

Die LEG Immobilien SE wird vertreten durch den Vorstand, der aus den folgenden Personen besteht:

Herr Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender (CEO) der LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Frau Dr. Kathrin Köhling, Finanzvorstand (CFO) der LEG Immobilien SE, Mülheim an der Ruhr – ab 1. April 2023

Herr Dr. Volker Wiegel, Operativer Vorstand (COO) der LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Frau Susanne Schröter-Crossan, ehemals Finanzvorstand (CFO) der LEG Immobilien SE, Krefeld – bis 31. März 2023

Sitz der Gesellschaft:

Flughafenstraße 99
40474 Düsseldorf

Deutschland
Handelsregister: HRB 92791
Düsseldorf

11. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE besteht aus sechs Mitgliedern.

Von der Hauptversammlung wurden folgende Mitglieder gewählt:

Herr Michael Zimmer, Vorsitzender, Selbständiger Investor und Berater, Pulheim

Herr Dr. Claus Nolting, Stellvertretender Vorsitzender, Rechtsanwalt und Consultant, Frankfurt

Frau Dr. Sylvia Eichelberg, Vorstandsvorsitzende der Gothaer Krankenversicherung AG, Köln, Mitglied der Vorstände der Gothaer Versicherungsbank VVaG und der Gothaer Finanzholding AG, Köln

Herr Dr. Jochen Scharpe, Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München

Frau Dr. Katrin Suder, Senior Advisor der TAE Advisory & Sparring GmbH, Hamburg

Herr Martin Wiesmann, Berater, Frankfurt

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die LEG hat im vierten Quartal 2023 Darlehensverträge über 280,0 Mio. Euro abgeschlossen, mit denen Fälligkeiten in 2024 per Ende des ersten Halbjahrs 2024 prolongiert bzw. abgelöst werden. Weitere Darlehensverträge über 51,0 Mio. Euro wurden im ersten Quartal 2024 abgeschlossen, die ebenfalls teilweise der Prolongation von in 2024 fällig werdenden Darlehen dienen. Mit diesen Maßnahmen sind sämtliche Fälligkeiten in 2024 bereits vertraglich geregelt und werden Ende des ersten Halbjahrs 2024 vollständig wirksam.

Weitere wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich für den Konzern nicht ergeben.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Konzernlagebericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/corporate-governance#c1952> zugänglich.

Düsseldorf, den 3. März 2024

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

Lars von Lackum

Dr. Kathrin Köhling

Dr. Volker Wiegel

J. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Der Umfang des Konsolidierungskreises der LEG ergibt sich aus folgender Aufstellung:

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN				
		Kapital- anteil in %	Eigen- kapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
LEG Immobilien SE, Düsseldorf			Oberge- sellschaft	
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	109.299	-104
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	880.763	0
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	2)	99,98	1.571.515	231.833
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	559.031	0
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	112.639	0 ***
Solis GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	99.333	0
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	86.392	0 ***
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	10.196	0
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	78.525	0 ***
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	33.969	0 ***
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	2.616	0
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	2.556	0
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	2)	94,86	74.582	0 ***
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	2)	94,00	22.542	0 ***
GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	39	-6
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	34	0
Calor Carré GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	13.745	0
LEG Erste WI Bremen GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	25	0
LEG Zweite WI Bremen GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.151	0
LEG WI Oldenburg GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.324	0
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	531.979	0
Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	10.455	0
Germany Property Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.881	0
LEG Management GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	1.124	0 ***
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	395	0 ***
LEG LWS GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0
LWS Plus GmbH, Essen	4)	100,00	8.557	0 ***
LEG Bauen GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	66.718	0
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	440	-4
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	13.753	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebscheid	5)	94,86	20.572	26.783 ***
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	2)	100,00	89.970	0 ***
Ravensberger Heimstätten Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	0
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	2)	100,00	11.909	0
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	318.566	0 ***
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	7.452	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	2)	100,00	164.978	0 ***
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	114	0

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN		Kapital- anteil in %	Eigen- kapital* T Euro	Ergebnis* T Euro	
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	***
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	***
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	***
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	***
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	***
LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	***
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	78.957	0	***
LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	22.737	0	
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	10.926	0	
LEG Niedersachsen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	***
LEG Rhein Neckar GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	***
LEG Wohngelegenheit Mitte GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Wohngelegenheit Süd GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Objekt Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	-175	-15	
CeRo Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	89,88	-1.085	0	
Cero Wohnen 2 GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	858	0	
LEG II Germany GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	-6.099	2.854	
LEG Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	2)	100,00	8.636	436	
LEG Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	112	0	
LEG Jade mbH, Düsseldorf	2)	100,00	1.708	0	***
LEG 38. Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	104	0	
LEG 45. Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	111	0	
LEG Baltic GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	5.088	0	
LEG West Immobilien GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	4.028	0	
LEG Niedersachsen Nord GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	34	0	
LEG Niedersachsen Süd GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	34	0	***
LEG Wolfsburg GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG West VIII. GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.506	2.475	***
Zweite LEG-Real Estate Opportunities GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.064	0	
LEG Nord FM GmbH, Köln	1)	100,00	25	57	
LEG Nord Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	-4	0	
Youtilly GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0	
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0	
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0	***
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	7.568	0	***
TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	51,00	827	0	***
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	2)	94,90	3.058	0	***
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	34.426	0	**/**
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.318	0	
Vitus Service GmbH, Mönchengladbach	1)	100,00	29	0	
BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	24.169	0	
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	6.496	0	***
LEG Bauen Zwei GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	24	-1	

* Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handels-rechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2023. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

** Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung

*** Befreiung gemäß §264 Abs. 3 HGB / §264b HGB

Tätigkeiten der Tochterunternehmen:

- 1) Erbringung von Dienstleistungen und Verwaltung von Beteiligungen innerhalb der LEG
- 2) Immobilienverwaltung und Standortentwicklung
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten
- 4) Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen
- 5) Strom- und Wärmeerzeugung

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN				
		Kapital- anteil in %	Eigen- kapital* T Euro	Ergeb- nis* T Euro
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	2)	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	1)	100,00	1.062	36
LEG Wohngelegenheit Nord GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	30	1
Soldappart B.V., Niederlande	2)	100,00	0	0
BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld	3)	15,00	97.023	3.732
Brack Capital Properties N.V., Niederlande **	2)	35,66	734.241	-177.194

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2022, mit Ausnahme der LEG Wohngelegenheit Nord GmbH (31.12.2023) und Brack Capital Properties N.V. (Konzernabschluss nach IFRS).

** Aufgrund der Anteilsstruktur kann die LEG keinen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der Brack Capital Properties N.V. ausüben. Somit handelt es sich bei der Brack Capital Properties N.V. nicht um ein assoziiertes Unternehmen.

Tätigkeiten der nicht konsolidierten Unternehmen:

- 1) Komplementär-GmbH
- 2) Mantelgesellschaft
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten

NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE UNTERNEHMEN				
		Kapital- anteil in %	Eigen- kapital* T Euro	Ergeb- nis* T Euro
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück		40,62	24.074	996
Renowate GmbH, Düsseldorf		50,00	2.911	-1.082
dekarbo GmbH, Düsseldorf		50,00	25	0
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum		33,37	4.202	147

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2022, bei der dekarbo GmbH sind die Werte der Eröffnungsbilanz dargestellt.

KONZERN-ANLAGENSPIEGEL 2022																
Mio. Euro	Anschaffungs- oder Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte								Buchwerte		
	Stand am	Zugang	Abgang	Um-	Zu-	Ab-	Ab-	Vermö-	Stand am	Stand am	Zugang	Abgang	Stand am	Stand am	Stand am	
	01.01.	Konso-		buchung	gang	gang	gens-		31.12.	01.01.			31.12.	31.12.	31.12.	
	2022	lidier-	Zugang		als Fin-	in die	werte		2022	2022			2022	2022	2021	
		ungs-			anz-	als Fi-										
		kreis			investi-	nanz-										
					tionen	investi-										
					ge-	tionen										
					halte-	ge-										
					nen	haltenen										
Sachanlagen	177,8	–	80,9	-4,6	–	–	–	–	254,1	-91,5	-19,6	4,6	-106,5	147,6	88,8	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	42,4	–	1,8	–	59,0	–	–	–	103,2	-14,2	-2,6	–	-16,8	86,4	28,2	
Technische Anlagen und Maschinen	103,4	–	12,4	-0,2	–	–	–	–	115,6	-60,2	-8,6	0,2	-68,6	47,0	45,7	
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	27,6	–	7,6	-4,4	–	–	–	–	30,8	-17,1	-8,4	4,4	-21,1	9,7	10,5	
Anlagen im Bau	4,4	–	59,1	–	-59,0	–	–	–	4,5	–	–	–	–	4,5	4,4	
Immaterielle Vermögenswerte	380,4	–	3,0	-0,1	–	–	–	–	383,3	-82,8	-294,8	0,1	-377,5	5,8	374,6	
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	20,0	–	3,0	-0,1	–	–	–	–	22,9	-16,2	-1,0	0,1	-17,1	5,8	3,9	
Geschäfts- oder Firmenwert	360,4	–	–	–	–	–	–	–	360,4	-66,6	-293,8	–	-360,4	–	370,7	
Summe	558,2	–	83,9	-4,7	–	–	–	–	637,4	-174,3	-314,4	4,7	-484,0	153,4	463,4	

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL / ANLAGE II

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2023										davon		
Mio. Euro												
	Stand am	Ver-								Stand am	Lang-	Kurz-
	01.01.	änder-	Ver-	Auf-	Um-	Zufüh-	Aufzin-	Ab-		31.12.	fristig	fristig
	2023	ungs-	brauch	lö-	bu-	run-	sung	zin-		2023		
		kreis		sung	chung	gung		sung				
Personalrückstellung												
Rückstellung aus dem Personalbereich	2,7	-	-1,2	-0,1	-0,2	1,1	0,0	0,0		2,3	1,1	1,2
Übrige Rückstellungen	34,5	-	-15,8	-2,1	-	14,8	0,1	-		31,5	2,3	29,2
Baubuchrückstellungen	1,6	-	0,0	0,0	-	-	-	-		1,6	-	1,6
Prozessrisiken	1,0	-	-0,1	0,0	-	0,3	0,0	0,0		1,2	0,0	1,2
Sonstige übrige Rückstellungen	31,9	-	-15,7	-2,1	-	14,5	0,1	0,0		28,7	2,3	26,4
Summe	37,2	-	-17,0	-2,2	-0,2	15,9	0,1	0,0		33,8	3,4	30,4

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2022										davon		
Mio. Euro												
	Stand am	Ver-								Stand am	Lang-	Kurz-
	01.01.	änder-	Ver-	Auf-	Um-	Zufüh-	Aufzin-	Ab-		31.12.	fristig	fristig
	2022	ungs-	brauch	lö-	bu-	run-	sung	zin-		2022		
		kreis		sung	chung	gung		sung				
Personalrückstellung												
Rückstellung aus dem Personalbereich	2,9	-	-1,5	-0,2	-	1,5	-	-		2,7	1,4	1,3
Übrige Rückstellungen	29,0	-	-8,2	-1,7	-	15,8	-	-0,4		34,5	2,4	32,1
Baubuchrückstellungen	2,4	-	-0,5	-0,5	-	0,2	-	-		1,6	-	1,6
Prozessrisiken	0,7	-	-	-0,1	-	0,4	-	-		1,0	0,0	1,0
Sonstige übrige Rückstellungen	25,9	-	-7,7	-1,1	-	15,2	-	-0,4		31,9	2,4	29,5
Summe	31,9	-	-9,7	-1,9	-	17,3	-	-0,4		37,2	3,8	33,4

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die LEG Immobilien SE, Düsseldorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS**Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, einschließlich des im Konzernlagebericht enthaltenen Vergütungsberichts nach § 162 AktG, inklusive der dazugehörigen Angaben, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die im Konzernlagebericht enthaltene nichtfinanzielle Konzernerklärung nach § 315b HGB, die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance sowie die im Konzernlagebericht als ungeprüft gekennzeichneten lageberichts-fremden Quartalszahlen haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der im Konzernlagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Konzernerklärung, der zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance sowie die im Konzernlagebericht als ungeprüft gekennzeichneten lageberichts-fremden Quartalszahlen.

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



Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- a. Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)
- b. Prüferisches Vorgehen

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

- a) Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2023 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von Mio. EUR 18.101,8 (Vorjahr: Mio. EUR 20.204,4) ausgewiesen. Die LEG Immobilien SE bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Mio. EUR -2.422,8 (Vorjahr: Mio. EUR 382,4) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen im operativen Ergebnis der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes gehen die gesetzlichen Vertreter davon aus, dass die beste-
hende Nutzung der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted-Cashflow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss – es handelt sich im Wesentlichen um leerstehende Gebäude – wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Soweit möglich, verwendet die LEG am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z.B. Dokumente von Gutachterausschüssen sowie öffentlich zugängliche und kostenpflichtige Marktdatenbanken für Immobilien). Zusätzlich wird durch einen von den gesetzlichen Vertretern der LEG beauftragten unabhängigen externen Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche Parameter ein, die grundsätzlich mit Ermessensspielräumen und Schätzunsicherheiten verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Die erwarteten Zahlungsströme werden vor allem durch die angesetzten Mieten, Leerstände und Instandhaltungskosten beeinflusst. Der Diskontierungssatz wird insbesondere durch die am Markt getätigten Verkäufe bestimmt. Der Kapitalisierungszins steht unter anderem in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Objekte sowie der erwarteten Wachstumsrate der Zahlungsströme.

Aus unserer Sicht war dieser Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der Investment Properties grundsätzlich mit Ermessensspielräumen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung dieser Immobilien und zu den damit verbundenen Ermessensspielräumen und Schätzungen sind in Abschnitt D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernanhangs enthalten.



Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- b) Wir haben die Angemessenheit des Bewertungsverfahrens und die Bewertungsergebnisse geprüft. Bei unserer Prüfung haben wir die Aufbau- und Ablauforganisation der Immobilienbewertung im Hinblick auf ihre Angemessenheit und die Wirksamkeit der eingerichteten Kontrollen der LEG Immobilien SE geprüft.

Im Rahmen unserer Prüfung der Bewertung haben wir interne Spezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting hinzugezogen. Mit deren Unterstützung haben wir die Bewertungsmodelle sowie für zufallsbasiert ausgewählte Objekte die Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse beurteilt. Zudem haben wir für diese Stichprobe eine objektgenaue alternative Vergleichsrechnung anhand eines Discounted-Cashflow-Verfahrens oder auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen und diese mit den Bewertungsergebnissen der LEG Immobilien SE verglichen. Darüber hinaus haben wir in Stichproben Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um insbesondere die im Rahmen der Bewertung angesetzten Restnutzungsdauern bei der Ableitung der Kapitalisierungszinssätze zu beurteilen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität des von den gesetzlichen Vertretern der LEG Immobilien SE beauftragten externen Gutachters überzeugt, die in dem Gutachten angewandten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die internen Bewertungsergebnisse mit denen seines Gutachtens verglichen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und die Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für Investment Properties geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

Sonstige Informationen

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

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die im Konzernlagebericht enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung,
- die im Konzernlagebericht enthaltene zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,
- die im Konzernlagebericht als „ungeprüft“ gekennzeichneten lageberichtsfremden Quartalszahlen,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach §§ 297 Abs. 2 Satz 4 und 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Kodex, die Bestandteil der im Konzernlagebericht enthaltenen zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren, oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind des Weiteren verantwortlich für die Aufstellung des im Konzernlagebericht in einem besonderen Abschnitt enthaltenen Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

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

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert 8d565b140c06eba3d03d6a3b365edea330cef859cf29fc957ba64dede853f38 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 2. Juni 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2021 als Konzernabschlussprüfer der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rolf Künemann.

Düsseldorf, den 3. März 2024

Deloitte GmbH
WirtschaftsprüfungsgesellschaftAndré Bedenbecker
WirtschaftsprüferRolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der LEG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der LEG beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 3. März 2024

LEG Immobilien SE
Der Vorstand

LARS VON LACKUM

DR. KATHRIN KÖHLING

DR. VOLKER WIEGEL

5

WEITERE INFORMATIONEN

- 238 Vorstand
- 239 Einzelabschluss
- 241 Glossar
- 243 Finanzkalender/Kontakt & Impressum



Vorstand

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

LARS VON LACKUM**Vorsitzender des Vorstands**

Investor Relations & Strategy
Legal/Internal Audit, HR & Committees
Corporate Communications & Public Affairs
Akquisition
Projektentwicklung
IT
Sustainability ESG

DR. KATHRIN KÖHLING**Finanzvorstand**

Controlling & Risikomanagement
Corporate Finance & Treasury
Portfoliomanagement
Accounting & Taxes
Organisation, Prozesse & Datenmanagement

DR. VOLKER WIEGEL**Operativer Vorstand**

Asset- und Property-Management; inkl.
Gewerbemanagement
Quartiersmanagement
Immobilienmanagement
Bestandsmodernisierung
Zentraler Einkauf
Forderungsmanagement
Mietmanagement
Betriebskostenmanagement
Zentraler Kundenservice
Bauprojektmanagement
Dienstleistungsgesellschaften

Einzelabschluss LEG Immobilien SE

Die LEG Immobilien SE mit Sitz in Düsseldorf erbringt als geschäftsleitende Holdinggesellschaft der LEG-Gruppe steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG-Gruppe.

Die Einzelgesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB. Mit Beantragung der Börsenzulassung im Dezember 2012 gilt die LEG Immobilien SE gemäß § 264d HGB als kapitalmarktorientiert und fällt unter den Geltungsbereich des § 267 Abs. 3 HGB.

Am 1. Februar 2013 erfolgte der Börsengang der LEG Immobilien AG mit Erstnotiz der Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Die LEG Immobilien SE und ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen zählen zu einen der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2023 hielt die LEG-Gruppe 168.096 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Handelsrechtlicher Jahresabschluss 2023

Jahresüberschuss / Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2023 beträgt 18,3 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 307,6 Mio. Euro).

Der Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag) resultiert überwiegend aus der Gewinnabführung der LEG Holding GmbH in Höhe von 11,4 Mio. Euro (Vorjahr: 281,9 Mio. Euro Verlustübernahme) sowie einem Anstieg der Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens um 50,1 Mio. Euro auf 96,7 Mio. Euro (Vorjahr: 46,6 Mio. Euro) durch das gestiegene Zinsniveau. Gegenläufig wirkt sich der Anstieg des Personalaufwands im Wesentlichen aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 Mio. Euro höheren Zuführung zur Rückstellung für das Long Term Incentive Programm aus. Außerdem stiegen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um 8,4 Mio. Euro auf 82,1 Mio. Euro (Vorjahr: 73,7 Mio. Euro) an.

Im Vorjahr wurde ein negatives Ergebnis im mittleren zweistelligen Millionenbereich prognostiziert. Tatsächlich ergibt sich im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss von 18,3 Mio. Euro. Dieser resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens um 50,1 Mio. Euro auf 96,7 Mio. Euro.

Bilanz

● Verkürzte Bilanz

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Finanzanlagen	8.163,1	8.751,9	-588,8
Forderungen	24,1	29,9	-5,8
Flüssige Mittel	0,1	1,0	-0,9
Rechnungsabgrenzung	82,7	45,4	37,3
Summe Aktiva	8.270,0	8.828,2	-558,2
Eigenkapital	2.749,9	2.731,6	18,3
Rückstellungen	50,5	44,9	5,6
Verbindlichkeiten	5.463,3	6.045,9	-582,6
Passive latente Steuern	6,3	5,8	0,5
Summe Passiva	8.270,0	8.828,2	-558,2

Die Finanzanlagen sinken von insgesamt 8.751,9 Mio. Euro um 588,8 Mio. Euro auf 8.163,1 Mio. Euro. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen vermindern sich von 5.007,0 Mio. Euro auf 4.418,1 Mio. Euro im Wesentlichen durch Rückzahlungen der LEG NRW GmbH von 588,7 Mio. Euro.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von 82,7 Mio. Euro (Vorjahr: 45,4 Mio. Euro) besteht im Wesentlichen aus Disagien, welche als Unterschiedsbetrag aus Emissionserlös und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit von Schuldverschreibungen resultieren. Aus den im Berichtsjahr begebenen Schuldverschreibungen und dem damit verbundenen Disagio ergibt sich ein Zugang zum aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 47,8 Mio. Euro. Dem gegenüber steht überwiegend eine planmäßige Auflösung von 10,5 Mio. Euro.

Die Passivseite setzt sich aus dem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von 2.749,9 Mio. Euro, den Verbindlichkeiten in Höhe von 5.463,3 Mio. Euro, den passiven latenten Steuern in Höhe von 6,3 Mio. Euro und den Rückstellungen in Höhe von 50,5 Mio. Euro zusammen.

Das Eigenkapital der LEG Immobilien SE setzt sich zum 31. Dezember 2023 aus dem Gezeichneten Kapital in Höhe von 74,1 Mio. Euro, aus einer Kapitalrücklage in Höhe von 1.000,0 Mio. Euro, aus einer Gewinnrücklage von 1.439,3 Mio. Euro und dem Bilanzgewinn in Höhe von 236,4 Mio. Euro zusammen. Die Veränderung im Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 18,3 Mio. Euro.

Die Anleihen betragen zum Bilanzstichtag 5.430,0 Mio. Euro (Vorjahr: 5.730,0 Mio. Euro). Am 30. Juni 2021 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 30. Juni 2031 begeben, die am 10. Juli 2023 durch die Begebung einer weiteren Tranche um 100,0 Mio. Euro erhöht wurde. Die Emission einer Schuldverschreibung in Höhe von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 17. Januar 2029 erfolgte am 10. Januar 2022. Durch Begebung einer weiteren Tranche wurde diese um 100,0 Mio. Euro am 22. November 2023 erhöht. Am 23. Oktober 2023 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 23. Januar 2024 vorzeitig zurückgeführt.

Zum 31. Dezember 2023 setzen sich die Verbindlichkeiten in Höhe von 5.463,3 Mio. Euro, im Wesentlichen aus Wandelanleihen mit einem Gesamtvolumen von 950,0 Mio. Euro, Unternehmensanleihen über 4.200,0 Mio. Euro und weiteren sonstigen Finanzierungen über 280,0 Mio. Euro, aus sonstigen Verbindlichkeiten (26,6 Mio. Euro) sowie den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (5,6 Mio. Euro) zusammen.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von einer Rückstellung für Wandlungsrechte (38,3 Mio. Euro) sowie von Rückstellungen für Pensionen und sonstige Verpflichtungen für Mitglieder des Vorstandes (10,0 Mio. Euro) geprägt.

Abschluss

Der vollständige, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehene handelsrechtliche Jahresabschluss der LEG Immobilien SE wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Er kann auch als Sonderdruck bei der LEG Immobilien SE angefordert werden und wird auf der Internetseite der LEG Immobilien SE veröffentlicht.

Glossar

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)

Ergebnis aus der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios sowie aus sonstigen operativen Tätigkeiten. Verwaltungsaufwendungen werden nicht berücksichtigt. Im Englischen wird die Kennzahl als "Net Operating Income" (NOI) bezeichnet.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung bereinigt um Abschreibungen und Projektkosten mit Einmalcharakter. Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung werden ab dem Geschäftsjahr 2023 der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die bisher im Posten „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im bereinigten Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen.

EBITDA

Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation
Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen.

EBITDA (bereinigt)

adjusted (bereinigtes) EBITDA

Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Projektkosten mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge. Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung werden ab dem Geschäftsjahr 2023 – analog zum Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt) – der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die bisher im Posten „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen ebenfalls nicht mehr bei der Ermittlung berücksichtigt.

Oder

Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung abzüglich den um Sondereffekte bereinigten Verwaltungsaufwendungen.

EBIT

Earnings before Interest and Tax

Operatives Ergebnis

Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern.

FFO I

Funds from Operations I

Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit. LEG-Berechnung: Bereinigung des adj. EBITDA um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge sowie um zahlungswirksame Steuern, Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel und aktivierte Eigenleistungen.

FFO II

Funds from Operations II

FFO I zzgl. des Ergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

AFFO

Adjusted (bereinigter) FFO I oder Capex-adjustierter FFO I

Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst-erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.

EPRA

European Public Real Estate Association

EPRA-Capex

Der EPRA-Capex gliedert die Aktivierungen der Investitionen des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vorjahr in mehrere Komponenten auf.

EPRA-Leerstandsquote

Leerstandsquote nach Definition der EPRA

Die Verhältniszahl berechnet sich auf Basis der zu Marktmieten angesetzten entgangenen Mieterlöse, die in Relation zu der Marktmiete des Gesamtportfolios gesetzt werden.

EPRA Ergebnis je Aktie

Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis, angepasst um nicht liquiditätswirksame Bewertungseffekte des Immobilienvermögens sowie Derivate, Akquisitionskosten und aperiodische Finanzierungsaufwendungen und Ertragsteuern, die keine laufenden Ertragsteuern darstellen.

EPRA-NAV

Net Asset Value nach Definition der EPRA

Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen (Wohnungsbauauforderungsanstalt; NRW-Bank) entfallen.

EPRA-NRV

Net Reinstatement Value nach Definition der EPRA

Wiederherstellungswert des Unternehmens unter der Annahme, dass keine Vermögenswerte veräußert werden. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen (Wohnungsbauauforderungsanstalt; NRW-Bank) entfallen. Hinzugerechnet werden die Erwerbsnebenkosten.

EPRA-NTA

Net Tangible Assets nach Definition der EPRA

Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer **langfristigen Fortführung** des Unternehmens mit Erwerb und Veräußerung von Vermögenswerten. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf langfristig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen (Wohnungsbauförderungsanstalt; NRW-Bank) entfallen. Weder der Goodwill noch andere immaterielle Vermögenswerte werden bei der Berechnung berücksichtigt.

EPRA-NDV

Net Disposal Value nach Definition der EPRA

Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme eines **Veräußerungsszenarios**. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus dem Goodwill. Berücksichtigt werden die Effekte aus der Bewertung der Verbindlichkeiten zum aktuellen Zeitwert abzüglich der daraus resultierenden latenten Steuer.

EPRA-NIY

Anfängliche Nettomietrendite (Net Initial Yield) nach Definition der EPRA

Jährliche Mieteinnahmen abzüglich der nicht umlegbaren Immobilienaufwendungen dividiert durch den Marktwert des Immobilienvermögens unter Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten.

EPRA-Kostenquote

Die **Kostenquote** ist ein Indikator für die operative Effizienz des Unternehmens. Operative und administrative Aufwendungen werden ins Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen gesetzt, angepasst um Erbbauzinsen und, sofern nicht anders gekennzeichnet, um direkte Leerstandskosten.

EPRA-LTV

Loan to Value nach Definition der EPRA

Im Vergleich zum Standard-LTV werden hybride Schuldinstrumente wie Wandelanleihen bis zum Zeitpunkt der Umwandlung als Finanzverbindlichkeiten behandelt. Des Weiteren werden Nettoverschuldung und Nettovermögen von Joint Ventures oder wesentlichen assoziierten Unternehmen mit einbezogen.

LTV

Loan to Value

Entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (ohne EK-02-Steuerverbindlichkeiten), abzüglich flüssiger Mittel, zur Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Capex

Capital Expenditure

Aktiviere Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Wiederkehrende Capex-Maßnahmen

Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.

Projektkosten

Diese beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und unter vorgegebener Zeit erreicht werden soll.

Finanzkalender




● LEG-Finanzkalender 2024

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2023	11. März
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2024	15. Mai
Ordentliche Hauptversammlung	23. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2024	9. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2024	8. November



Weitere Investor-Relations-Termine finden Sie auf unserer [Website](#).

Gelegentlich wird im Bericht von Mietern, Mitarbeitern, Aktionären, Geschäftspartnern, Kunden u. a. gesprochen. Dies dient zur Vereinfachung der Lesbarkeit und schließt alle Geschlechter ein.

Das PDF-Dokument unseres Geschäftsberichts haben wir für PC und Tablet optimiert. Verlinkte Inhaltsverzeichnisse sollen eine einfache Navigation gewährleisten. Zudem gibt es folgende Funktionsbuttons:

-  Gesamtinhaltsverzeichnis
-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

Weiterführende Informationen

-  Seitenverweis
-  Verweis auf externe Dokumente

Kontakt & Impressum

Herausgeber

LEG Immobilien SE
Flughafenstraße 99
D – 40474 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 0
ir@leg-se.com
www.leg-se.com

Kontakt

Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

Visuelle Konzeption und Gestaltung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Fotos

Bastian Haumann
Lukas Huneke
istockphoto.com
stock.adobe.com
u. a.

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2023 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

