Deloitte.

LEG Immobilien SE
Düsseldorf

Testatsexemplar

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022
sowie Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

Deloitte.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Inhaltsübersicht

Lagebericht und Jahresabschluss
Lagebericht
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL"), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation"). DTTL (auch „Deloitte Global" genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/de/UeberUns.

Lagebericht

der LEG Immobilien SE, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 2022

Inhalt

Grundlagen des Konzerns 3
Konzernstruktur und Rechtsform 3
Geschäftstätigkeit und Strategie 3
Konzernsteuerungssystem 7
Wirtschaftsbericht 10
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 10
Wohnungsmarkt 12
Transaktionsmarkt 14
Mitarbeiter 15
Laufende Geschäftstätigkeit 15
Finanzierung 17
Dividende 19
Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 20
Risiko-, Chancen- und Prognosebericht 22
Risiko- und Chancenbericht 22
Prognosebericht 41
Vergütungsbericht 44
Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB 77
Übernahmerelevante Angaben zu § 289a HGB 85

Grundlagen des Konzerns

LEG-Gruppe

Konzernstruktur und Rechtsform

Für die LEG Immobilien SE wird im Folgenden im Wesentlichen der Konzernlagebericht verwendet, da das Konzernumfeld auch mittelbar die LEG Immobilien SE beeinflusst.

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. Sie firmierte zuvor als LEG Immobilien AG. Diese war im Jahr 2013 infolge einer Rechtsformumwandlung aus der LEG Immobilien GmbH entstanden.

Geschäftstätigkeit und Strategie

Die LEG ist mit einem Portfolio von rund 167.000 Mietwohnungen an rund 260 Standorten der zweitgrößte Wohnungsbestandshalter in Deutschland und zugleich Marktführer in Nordrhein-Westfalen (NRW). Das Kerngeschäft der LEG besteht in der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands.

Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 63 qm und einer durchschnittlichen Monatsmiete von 6,33 Euro pro qm richtet sich das Angebot der LEG an breite Schichten der Bevölkerung. Rund 80 % des Portfolios entfielen zum 31. Dezember 2022 auf frei finanzierte, rund 20 % auf preisgebundene Wohneinheiten.

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

Strategisch konzentriert sich die LEG somit auf Westdeutschland und zugleich auf die Asset-Klasse bezahlbares Wohnen. Dieses Marktsegment ist durch einen anhaltenden Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Nach Einschätzung der LEG dürfte die Nachfrage zukünftig noch weiter zunehmen, zum einen durch Privathaushalte, die aufgrund der steigenden Lebenshaltungskosten nach günstigerem Wohnraum suchen, zum anderen durch weitere Zuzüge von in Deutschland dringend benötigten Facharbeitern und Geflüchteten, u.a. aufgrund des völkerrechtswidrigen Angriffskrieges Russlands in der Ukraine. Die Angebotsseite dürfte hingegen in etwa stabil bleiben, da aufgrund des Zinsanstiegs, der steigenden Baukosten und steigenden energetischen Anforderungen sowie reduzierter staatlicher Fördermittel nahezu kein Neubau mehr in diesem Segment stattfindet.

Die Strategie der LEG hat zum Ziel, das Geschäftsmodell unter den jeweiligen externen Rahmenbedingungen zukunftsfähig aufzustellen und die Interessen der wesentlichen Stakeholder zu berücksichtigen. Sie beruht auf drei Säulen:

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

Eine liquiditätsorientierte Finanzstrategie und das ESG-Rahmenwerk bilden schließlich das Fundament der LEG-Konzernstrategie.

Die einzelnen Bestandteile der Unternehmensstrategie werden im Folgenden näher erläutert:

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

Die LEG erwartet, dass auch zukünftig Potenzial für Mieterhöhungen besteht. Im frei finanzierten Bestand können unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regulierungen 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 Verbraucherpreisindexes maßgeblich. Bis 2028 wird die Mietpreisbindung bei rund 21.000 Wohneinheiten des aktuell preisgebundenen Bestands auslaufen. Daraus entsteht weiteres Mietsteigerungspotenzial, da die Ist-Mieten teilweise deutlich unter dem Marktniveau liegen.

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, Messenger-Diensten und Online-Schadensmeldungen bestehen persönliche Kontaktmöglichkeiten, z.B. über eine Service-Hotline und einen Reparatur-Notdienst.

Mit sogenannten Kontaktpunktbefragungen erhebt die LEG seit Dezember 2020 nach dem Abschluss von Kundenanliegen die Zufriedenheit der Kunden im Hinblick auf den Prozess und die Servicequalität. Diese Ergebnisse fließen in den CSI-Index (Customer Satisfaction Index) ein, der im Jahr 2021 entwickelt wurde und 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.

Ein effizientes Geschäftsmodell ist sowohl für die Kunden als auch für alle anderen Stakeholder vorteilhaft. Nach Einschätzung der LEG erzielt das Unternehmen Effizienzsteigerungen durch ständige Prozessoptimierungen, durch Digitalisierung und durch Kostendisziplin.

So setzt die LEG beispielsweise unternehmensweit 33 Robotics Lösungen (RPA, Robotic Process Automation) ein, u.a. zur Bearbeitung von Kundenanfragen, in der Verbuchung von Zahlungseingängen, bei Modernisierungsprojekten und im Qualitätsmanagement. Pilotversuche mit künstlicher Intelligenz – wie z.B. der Einsatz von Flugdrohnen zum Aufspüren von Gebäudeschäden – sowie der Einsatz von Sensorik und Datenanalyse leisten einen weiteren Beitrag zur Verbesserung von Prozessen. Potenzielle Kunden können auf Wunsch bei der LEG eine Anmietung von der Anfrage bis zum Vertragsabschluss vollständig digital abwickeln. Zur Steigerung der Kosteneffizienz hat die LEG ab dem Geschäftsjahr 2023 ein Kostensenkungsprogramm aufgelegt mit dem Ziel, in den operativen und administrativen Bereichen insgesamt rund 10 Mio. Euro jährlich einzusparen.

Ausbau der Wertschöpfungskette

Bei der Erweiterung der Wertschöpfungskette um Services setzt die LEG auf Kooperationen, um technische Expertise mit der eigenen Bewirtschaftungskompetenz zu bündeln. Als erste Service-Aktivität startete im Jahr 2014 das Multimedia-Geschäft. Das Angebot umfasst Digital-TV und Internet in Kooperation mit Vodafone.

Seit Januar 2016 übernimmt die EnergieServicePlus GmbH die energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien. Darüber hinaus entwickelt die EnergieServicePlus GmbH Konzepte für die Versorgung der Mieter mit umweltfreundlicher Energie. In 2022 wurde u.a. mit MEGA (Monheimer Elektrizitäts- und Gasversorgung) ein Pilotprojekt gestartet, um Solarstrom für 96 Wohneinheiten in Monheim anzubieten. Bereits seit 2021 wird den Bewohnern der autofreien Siedlung Weißenburg in Münster lokal produzierter, CO_2-neutraler Grünstrom zu einem eigenen Mietertarif angeboten.

Seit 2017 übernehmen die LEG und die B&O Service und Messtechnik AG den Geschäftsbetrieb der gemeinsamen Gesellschaft TSP – TechnikServicePlus GmbH (LEG-Anteil 51 %) für das Kleinreparaturmanagement und die Abwicklung von Versicherungsschäden.

Seit Ende 2020 organisiert die 100%ige Tochtergesellschaft LWS Plus GmbH als Projektsteuerungsgesellschaft Handwerkerkapazitäten für die Sanierung von leerstehenden Wohnungen. Nach Einschätzung der LEG werden hierdurch die Leerstandszeiten verringert und die Qualität der Handwerkerleistungen erhöht.

Im Januar 2022 gründete die LEG zusammen mit der österreichischen Rhomberg Bau Gruppe das Start-up Renowate GmbH. Ziel des Joint-Ventures ist es, serielle und digitalisierte Lösungen für die Dekarbonisierung von bestehenden Wohngebäuden zu entwickeln. Kernstücke sind eine maschinell vorgefertigte Gebäudehülle sowie eine ebenfalls modularisierte Gebäude- und Heizungstechnik. Auf diesem Weg lässt sich der Modernisierungsprozess der betreffenden Gebäude gegenüber herkömmlichen Methoden effizienter gestalten und erheblich verkürzen. Renowate vermarktet seine Leistungen zusätzlich an weitere Bestandshalter in der DACH-Region und erhielt noch vor Abschluss der Pilotphase im LEG-Bestand einen ersten solchen Auftrag. Hiervon verspricht sich die LEG Wachstumsmöglichkeiten bei überschaubarem Kapitaleinsatz.

Konsolidierung der Bewirtschaftungsplattform

Die LEG setzt auf ein Geschäftsmodell mit geringer Komplexität und entsprechend höherer Flexibilität und konzentriert sich daher ausschließlich auf die Region Westdeutschland und die Asset-Klasse bezahlbares Wohnen.

Der regionale Schwerpunkt in NRW verschafft der LEG nach eigener Einschätzung sowohl operative Effizienz bei der Immobilienbewirtschaftung als auch vertiefte Marktkenntnisse. Von dieser geografischen Basis aus und vor dem Hintergrund des damaligen Niedrigzinsumfelds verfolgte die LEG ab 2019 zunächst den Ausbau ihres Bestands in benachbarte Bundesländer mit vergleichbaren Strukturen, um sich Größenvorteile zu sichern.

Als Reaktion auf ein verändertes Makroumfeld, das durch den Krieg in der Ukraine, die damit einhergehende Energiekrise, inflationsgetriebene Kostenentwicklungen und einen deutlichen Anstieg der Zinsen gekennzeichnet ist, reagierte die LEG im Geschäftsjahr 2022 mit strategischen Anpassungen. Im März 2022 kündigte die LEG ein Veräußerungsprogramm von insgesamt bis zu 5.000 Wohneinheiten an. Hierin enthalten sind auch Wohneinheiten, die Ende 2021 im Rahmen einer größeren Portfolioakquisition erworben wurden, aufgrund ihrer geografischen Lage aber nicht in das Portfolio der LEG passen, sowie weitere Einheiten, die aufgrund ihres Standorts nicht effizient zu bewirtschaften sind. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 706 Wohneinheiten verkauft. Zudem stellte die LEG ab Oktober 2022 ihre Akquisitionstätigkeiten vollständig ein, sodass der Konzern per saldo ein Nettoverkäufer wird. Entsprechende Rahmenbedingungen vorausgesetzt, besteht jedoch die Flexibilität, den Wachstumsmodus wieder aufzunehmen. Das Neubaugeschäft, dessen Volumen nur einen geringen Anteil an den Geschäftsaktivitäten der LEG darstellt, soll nach Fertigstellung der bereits begonnenen Projektentwicklungen eingestellt werden.

Liquiditätsorientierte Finanzstrategie

Im November 2022 kündigte die LEG angesichts des volatilen Marktumfelds an, bei der Steuerung ihres Geschäftes künftig vorrangig die Auswirkungen auf die Liquidität des Konzerns zu berücksichtigen. Damit einher geht der Fokus auf den AFFO als wesentlicher Steuerungskennzahl ab dem Geschäftsjahr 2023. Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) die aktivierten Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (Capex). Zur Ermittlung von Capex (recurring) werden die Investitionen, die von staatlicher Förderung profitieren, herausgerechnet. Außerdem werden Konsolidierungseffekte eliminiert, die aus selbsterstellten Leistungen resultieren. Gleichzeitig werden der AFFO sowie ein noch zu definierender Anteil der Netto-Erlöse aus Verkäufen als Basis für die Dividende des Geschäftsjahres 2023 herangezogen. Damit strebt die LEG für die Dauer des volatilen Marktumfelds eine Minimierung der Aufnahme zusätzlicher Finanzmittel an.

Seit Mai 2015 verfügt die LEG über ein Investment Grade Rating (Moody's Baa1) und hat seitdem Zugang zu den unterschiedlichsten Finanzierungsinstrumenten. Moody's hat das Rating im November 2022 mit Baa1 bestätigt, allerdings aufgrund der Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einem negativen Outlook versehen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 machte der Anteil der Kapitalmarktinstrumente 58 % am Fremdkapitalvolumen aus, der Anteil der besicherten Bankdarlehen war 36 %.

ESG-Rahmenwerk

Die unternehmerische, ökologische und soziale Verantwortung sind Teil des Fundaments des LEG-Geschäftsmodells. Hierzu hatte die LEG im Geschäftsjahr 2021 die ESG-Agenda 2024 aufgestellt und ihre Pläne für die weitere Entwicklung in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social, Governance (ESG)) veröffentlicht.

Im Bereich Umwelt unterstützt die LEG die Transformation des Sektors Wohnen hin zur Klimaneutralität, die sie bis 2045 für ihren Wohnungsbestand erreichen will. Neben der energetischen Gebäudemodernisierung setzt der Konzern dabei auch auf die Energiewende in Deutschland und versucht, das Verbrauchsverhalten seiner Mieter positiv zu beeinflussen. Die LEG arbeitet zudem an innovativen Lösungen, um Bestandsgebäude – auch im Interesse ihrer Mieter – schneller und kostengünstiger zu modernisieren. Als Mittelfristziel ist bis zum Jahr 2026 eine Senkung der CO_2-Emissionen um 10 % gegenüber dem Basisjahr 2022 vorgesehen. Im Berichtsjahr reduzierten sich die CO_2-Emissionen marktbasiert um 12,4 % gegenüber dem Vorjahr auf 28,3 CO_2-Äquivalente pro qm.

Die LEG versteht sich als sozial orientierter Vermieter, der sowohl die finanziellen Möglichkeiten seiner Kunden als auch ihre allgemeine Zufriedenheit berücksichtigt. Letztere wird seit dem Jahr 2022 mithilfe des Customer Satisfaction Index (CSI) gemessen. Zum sozialen Konzept des Unternehmens zählen 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 LEG-Belegschaft. Seit dem Jahr 2019 ist die LEG Management GmbH Unterzeichner der Charta der Vielfalt. Zudem bietet die LEG seit dem Geschäftsjahr 2021 ein Mentoring-Programm für weibliche und diverse Kolleg*innen an. 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 zählen u.a. auch regelmäßige und anlassbezogene Mitarbeiterschulungen wie die im Geschäftsjahr 2022 eingeführte Cyber IT Security-Schulung.

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 und langfristigen variablen Vergütungsanteils auf ESG-Ziele entfallen.

Konzernsteuerungssystem

Das Konzernsteuerungssystem der LEG leitet sich aus der wertorientierten Unternehmensstrategie der LEG ab. Diese basiert auf einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung sowie der kontinuierlichen Steigerung des Unternehmenswertes. Um den Entwicklungen in den Bereichen Environmental, Social und Governance (ESG) Rechnung zu tragen, ist die Nachhaltigkeitsstrategie ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie.

Ein kennzahlenorientiertes Steuerungskonzept, mit dem Planungsprozess als wesentlichem Instrument, bildet die Grundlage für das Konzernsteuerungssystem. Die Kennzahlen werden unter Berücksichtigung aktueller Geschäftsentwicklungen im Rahmen einer mehrfach unterjährig stattfindenden Prognoserechnung („Forecast") sowie einer Mehrjahresplanung, die einen 5-Jahres-Zeitraum abdeckt, 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 Cashflow-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-DataWarehouse, 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.

Die wesentlichen Steuerungskennzahlen werden in finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen unterteilt.

<table>
<tr><th colspan="3">Wesentliche Steuerungskennzahlen Geschäftsjahr 2022</th></tr>
<tr><td colspan="3">Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren</td></tr>
<tr><td colspan="3">- FFO I
- Bereinigte EBITDA-Marge
- LTV</td></tr>
<tr><td>Finanzielle Kennzahlen</td><td colspan="2">Nichtfinanzielle Kennzahlen</td></tr>
<tr><td>- Nettokaltmiete
- EPRA-NTA</td><td>Operative Kennzahlen
- Mietwachstum je qm (like-for-like) (in %)
- Leerstandsquote (in %)
- Investitionen je qm</td><td>ESG-Kennzahlen
- CO_2-Fußabdruck
- Customer Satisfaction Index (CSI)
- Trust Index
- Ratingklassifikation bei Sustainalytics</td></tr>
</table>

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren und weitere Kennzahlen (Geschäftsjahr 2022)
Die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung sind der FFO I (ab 2023 der AFFO), die bereinigte EBITDA-Marge sowie der LTV.

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 ab dem Geschäftsjahr 2022 als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren klassifiziert.

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren	
FFO I	Der FFO I ist eine wesentliche Kennzahl der Immobilienwirtschaft zur Darstellung der operativen Ertragskraft eines Unternehmens. Er stellt den Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit dar. Beim FFO I erfolgt eine Anpassung des bereinigten EBITDA um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge sowie um zahlungswirksame Steuern. *Zur Herleitung siehe Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Tabelle FFO I*
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 nationalen Steuer- und Finanzierungsbedingungen Unternehmen international miteinander vergleichbar. Bei der EBITDA-Marge erfolgt eine Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus Veräußerungen, Projektkosten mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge. *Zur Herleitung des bereinigten EBITDA siehe Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Tabelle FFO I*
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 Netto-Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel zur Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. *Zur Herleitung siehe Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Tabelle LTV*

Weitere, insbesondere auch für die Immobilienwirtschaft relevante finanzielle Kennzahlen, sind die Nettokaltmiete sowie der EPRA-NTA. Die weiteren nichtfinanziellen Kennzahlen für die Konzernsteuerung können in operative sowie ESG-Kennzahlen unterschieden werden. Im Geschäftsjahr 2021 hat die LEG ihre Nachhaltigkeitsstrategie 2024 samt Dekarbonisierungspfad veröffentlicht, welche als Orientierung für die weitere Entwicklung in den Bereichen Environmental, Social und Governance (ESG) dient. Für die ESG-Ziele, die erstmalig im Geschäftsjahr 2021 eingeführt wurden, 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 der Minimal- und Maximalwert 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.

Weitere Kennzahlen	
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 -	
Mietwachstum je qm (like-for-like)	Das Mietwachstum je qm like-for-like ist ein Indikator für die operative Bewirtschaftung und zeigt die stichtagsbezogene Steigerung der Nettokaltmiete je Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche.
Leerstandsquote	Die Leerstandsquote ist ein Indikator für die operative Bewirtschaftung und weist die zu einem Stichtag leerstehenden Einheiten im Verhältnis zum Gesamt-Portfolio aus.
Investitionen je qm	Die Investitionen je qm stellen die Investitionen in werterhaltende (aufwandswirksame) sowie wertverbessernde (aktivierbare) Maßnahmen dar und werden ins Verhältnis zur gesamten Wohn- und Nutzfläche gesetzt.
Nichtfinanzielle Kennzahlen - ESG -	
CO_2-Fußabdruck	ESG-Ziel der Kategorie „Environmental“. Der CO_2-Fußabdruck ist das Ergebnis einer Emissionsberechnung bzw. CO_2-Bilanz. Er gibt an, welche Menge von Treibhausgasen durch eine Aktivität, einen Prozess oder eine Handlung freigesetzt wird. Gemessen wird der CO_2-Fußabdruck in sogenannten CO_2-Äquivalenten (CO_2e) als CO_2e in kg je qm. Die LEG bezieht Scope-1- und Scope-2-Emissionen in die Messung ein.
Customer Satisfaction Index (CSI)	ESG-Ziel der Kategorie „Social“ zur Messung der Kundenzufriedenheit. Der CSI spiegelt die Kundenbewertung zu Service, Produkten, Image und Preis-Leistungs-Verhältnis der LEG wider und stellt sie messbar dar.
Trust Index	ESG-Ziel der Kategorie „Social“ zur Messung der Mitarbeiterzufriedenheit. Mittels einer Benchmarkstudie des unabhängigen Instituts „Great Place to Work“ errechnet sich der Trust Index als Mittelwert über alle Kategorien der Mitarbeiterbefragung.
Ratingklassifikation bei Sustainalytics	ESG-Ziel der Kategorie „Governance“ für das Geschäftsjahr 2022. Dieses Rating wird durch die unabhängige Ratingagentur Sustainalytics ermittelt.

Anpassung des Konzernsteuerungssystems ab dem Geschäftsjahr 2023

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 wird ab dem Geschäftsjahr 2023 der FFO I als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung durch den AFFO ersetzt.

Die Cash-optimierte Steuerung erfordert eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden zukünftig der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen 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.

Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) grundsätzlich die aktivierten Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung wurde die Vorgehensweise der Ermittlung des AFFO angepasst. Zukünftig werden ausschließlich wiederkehrende Capex-Maßnahmen in Abzug gebracht (Capex (recurring)). Als nicht wiederkehrend werden Investitionen definiert, die von staatlicher Förderung profitieren. Außerdem werden Konsolidierungseffekte eliminiert, die aus der Zwischenergebniseliminierung aufgrund von selbsterstellten Leistungen resultieren.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war in den ersten Monaten des Jahres 2022 insgesamt noch aufwärtsgerichtet. Sie wurde durch Nachholeffekte gestützt, die mit dem Wegfall zahlreicher Corona-Schutzmaßnahmen einsetzten. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) wies für das erste Quartal 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes daher noch einen Anstieg um 3,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf. Dabei stellte der private Konsum den wesentlichen Treiber dar, aber auch die staatlichen Konsumausgaben und die Bauinvestitionen konnten im Vorjahresvergleich zulegen.

Ab dem zweiten Quartal 2022 wurde die Konjunktur jedoch zunehmend durch verschlechterte Rahmenbedingungen beeinträchtigt. Der Krieg in der Ukraine und die daraus resultierende Energiekrise verstärkten den Preisauftrieb, der bereits während der Pandemie eingesetzt hatte. Anhaltende Lieferkettenstörungen als Folgeerscheinung international bestehender Corona-Schutzmaßnahmen ließen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte weiter ansteigen. Allerdings hatten laut einer Umfrage des ifo-Instituts die deutschen Unternehmen bis Oktober 2022 im Durchschnitt erst 34 % der gestiegenen Einkaufspreise an ihre Kunden weitergereicht. Zusätzlich wurde der Preisauftrieb durch die expansive Geld- und Finanzpolitik der Europäischen Zentralbank verstärkt. Im Jahresverlauf ergaben sich damit Inflationsraten, die sogar die Hochinflationsphasen in den 1970er und frühen 1980er Jahren übertrafen.

Die Teuerungsrate, gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI), stieg im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 %. Zum Jahresende 2022 hatte die Inflationsrate 8,6 % betragen und fiel damit unter anderem aufgrund der von der Bundesregierung gewährten Dezember-Soforthilfe – der Kostenübernahme des Dezember-Abschlags für Gas und Fernwärme – niedriger aus als in den vorangegangenen Monaten. Die im VPI enthaltene Preiskomponente für Energie war im Dezember 2022 um 24,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im November 2022 hatte der Anstieg noch 38,7 % betragen. Bei der Komponente für Nahrungsmittel fiel der Rückgang hingegen deutlich geringer aus (+20,7 % im Jahresvergleich im Dezember 2022, nach 21,1 % im November 2022). Die Mietkomponente blieb im Dezember unverändert bei 1,9 % im Jahresvergleich.

Trotz der Teuerung und der Unsicherheiten, die durch den Krieg in der Ukraine ausgelöst wurden, konnten die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 einen Anstieg von real 4,6 % verzeichnen. Nach Einschätzung der Bundesbank ist dies vor allem auf die Aufholeffekte zurückzuführen, die mit Abklingen der Pandemie einsetzten und bis in das dritte Quartal 2022 wirkten. Die Entlastungspakete der Bundesregierung konnten zudem die Kostenbelastung für die Bevölkerung teilweise abmildern. Im Schlussquartal wurde die Konsumstimmung aufgrund der real sinkenden Einkommen jedoch zunehmend pessimistischer. Die Sparquote sank von 15,1 % im Jahr 2021 auf 11,2 % im Jahr 2022 und erreichte damit wieder das Niveau vor Pandemie-Ausbruch. Sie reflektiert sowohl Haushalte, die aufgrund geringer Einkommen durch die Inflation besonders stark belastet wurden und daher keine oder nur geringe Rücklagen bilden konnten, als auch Haushalte mit höheren Einkommen, die während der Corona-Pandemie gebildete unfreiwillige Ersparnisse auflösten.

Die Investitionen, als weitere Komponente des realen BIP, stiegen im Jahr 2022 lediglich um 0,4 %, wobei die Unternehmensinvestitionen nahezu stagnierten (+0,1 %). Die privaten Wohnungsbauinvestitionen verzeichneten einen deutlichen Rückgang um 2,2 %. Neben dem seit längerem anhaltenden Anstieg der Baukosten, die sich per November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahr weiter erhöhten, trugen insbesondere auch die gestiegenen Finanzierungskosten für Wohnungsbaukredite maßgeblich zu dieser Entwicklung bei. Zudem verschärften sich die Materialengpässe als Folge des Kriegs in der Ukraine – u.a. bei Baustahl und Dämmstoffen – und erreichten den höchsten Stand der Knappheit seit dem Jahr 1991. Aufgrund dieser Einflüsse war für Bauvorhaben keine Planungssicherheit mehr gegeben. Entsprechend hoch fiel die Stornierung von Wohnungsbauprojekten aus. Vor diesem Hintergrund hat sich auch die LEG im Jahr 2022 entschieden, ihr Neubaugeschäft, dessen Volumen nur einen geringen Anteil an ihren Geschäftsaktivitäten darstellt, nach Fertigstellung der bereits begonnenen Projektentwicklungen einzustellen.

Angesichts eines schwachen außenwirtschaftlichen Umfelds und Kostenbelastungen in den energieintensiven Branchen konnten schließlich auch die Exporte mit einem Plus von 2,9 % das Niveau des Vorjahres (2021: +9,7 %) nicht mehr erreichen.

Für das Gesamtjahr 2022 ermittelte das Statistische Bundesamt ein Wachstum des realen BIP von 1,9 %.

Prognosen für das laufende Jahr 2023 sind nach wie vor mit großen Unsicherheiten behaftet. Die Bundesbank erwartet laut Monatsbericht Dezember 2022 ein Schrumpfen der Wirtschaftsleistung (reales BIP) um 0,7 %. Eine Gasmangellage dürfte zwar aufgrund eines reduzierten Verbrauchs und Alternativen zu Gasimporten aus Russland ausbleiben, jedoch wird die Energiekrise die Inflation zunächst weiter verstärken. Entsprechend werden die verfügbaren Einkommen und der Konsum der privaten Haushalte sinken. Zudem werden die Energiekosten die Produktion in energieintensiven Branchen weiter belasten und die Exporte damit beeinträchtigen. Erst ab der zweiten Jahreshälfte geht die Bundesbank von einer allmählichen Erholung der deutschen Wirtschaft aus. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass die Auslandsnachfrage wieder anzieht und der Preisdruck auf Energie nachlässt. Dadurch sowie durch die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank wird die Inflationsrate sinken, was in Kombination mit steigenden Löhnen auch zu einer Zunahme der realen Haushaltseinkommen führt. Somit sollten sowohl die Exporte als auch der private Konsum wieder ansteigen. Bei privaten Wohnungsbauinvestitionen wird hingegen für das Jahr 2023 ein weiterer Rückgang um 5,5 % prognostiziert.

Energiekrise und Inflation prägten auch die Finanzpolitik im Jahr 2022 und veranlassten die Europäische Zentralbank zur Erhöhung des Leitzinses um jeweils 50 Basispunkte im Juli und Dezember sowie um jeweils 75 Basispunkte im September und Oktober. Die Zinssätze an den Geldmärkten stiegen deutlich und auch die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen erhöhten sich signifikant von -0,18 % auf 2,57 %.

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 Energie- und Lebenshaltungskosten sind im Jahr 2022 stark gestiegen. Für mögliche, daraus entstehende Zahlungsausfälle in Bezug auf Nebenkostenabrechnungen, die das Jahr 2022 betreffen und erst im Geschäftsjahr 2023 abgerechnet werden, wurde eine Risikovorsorge getroffen. Von der Bundesregierung wurden diverse Entlastungspakete für die Bevölkerung verabschiedet. Zudem ließ die LEG ließ ihren Mietern Informationen zum Energiesparen zukommen und bot Hilfestellung, z.B. bei der Wohngeldbeantragung oder Ratenzahlungen, an.

Die positive Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt im Jahr 2022 wurde auch durch einen neuen Höchststand der Erwerbstätigen unterstrichen. Deren Anzahl stieg nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes auf durchschnittlich rund 45,6 Mio. Personen. Zugleich sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung nach Angaben der Arbeitsagentur im Jahresdurchschnitt 2022 deutlich gesunken. Die Arbeitslosenquote verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 40 Basispunkte auf 5,3 %. Dies ist insbesondere auf positive Effekte im ersten Halbjahr 2022 zurückzuführen. Nordrhein-Westfalen konnte einen Rückgang um 50 Basispunkte auf eine jahresdurchschnittliche Quote von 6,8 % erzielen.

Löhne und Gehälter konnten auch im Jahr 2022 einen Zuwachs verzeichnen. So stiegen die Tariflöhne nach Berechnungen der Bundesbank im Durchschnitt um 2,6 %. Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer stiegen um 4,3 %. Für das Jahr 2023 wird ein Anstieg der Tariflöhne um 3,9 % bzw. der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer um 5,1 % erwartet.

Im Euroraum verlief die wirtschaftliche Entwicklung ähnlich wie in Deutschland. Während die erste Jahreshälfte durch einen konjunkturellen Aufschwung geprägt war, der vor allem durch Nachholeffekte beim privaten Konsum entstand, wirkten sich im weiteren Jahresverlauf die Energiekrise und Inflation negativ auf das Konsumverhalten und die Industrieproduktion aus. Insgesamt ist das reale BIP im Euroraum laut Herbstprognose der EU-Kommission im Jahr 2022 um 3,2 % angestiegen. Der Arbeitsmarkt in der EU entwickelte sich positiv, nachdem die Anzahl der Erwerbstätigen im Jahresverlauf einen historischen Höchststand von insgesamt 213 Millionen erreichte. Die Arbeitslosenquote blieb mit 6,2 % im Jahr 2022 auf einem Rekordtief. Die Prognosen für das Jahr 2023 sind mit großer Unsicherheit behaftet. Für das Jahr 2023 geht die EU-Kommission von anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen aus und erwartet ein nur leichtes Wirtschaftswachstum (reales BIP) von 0,3 % im Euroraum.

Insgesamt hatten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bislang nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der LEG. Als Reaktion auf das volatile Marktumfeld, Kostensteigerungen und Zinserhöhungen entschied die LEG im November 2022, bei der Steuerung ihres Geschäfts nunmehr vorrangig die Auswirkungen auf die Liquidität des Konzerns zu berücksichtigen. Zur Steigerung der Kosteneffizienz hat die LEG ab dem Geschäftsjahr 2023 zudem ein Kostensenkungsprogramm aufgelegt mit dem Ziel, in den operativen und administrativen Bereichen insgesamt rund 10 Mio. Euro jährlich einzusparen.

Der bestehende Nachfrageüberhang bei bezahlbarem Wohnraum in Deutschland dürfte sich nach Einschätzung der LEG durch den deutlichen Rückgang im Wohnungsneubau einerseits und die weitere Zuwanderung nach Deutschland andererseits weiter verstärken. Im Jahr 2022 lag die Nettozuwanderung nach Deutschland laut Schätzungen der Bundesbank bei 1,3 Mio. Personen. Für das Jahr 2023 wird eine Zuwanderung von netto 350.000 Personen, ab dem Jahr 2024 von netto 300.000 Personen jährlich prognostiziert. Durch diese weitere Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kommt dem Bestand der LEG eine besondere Bedeutung zu.

Wohnungsmarkt

Demografische Entwicklung

Auf Nordrhein-Westfalen (NRW) entfielen zum Jahresende 2022 rund 80 % des LEG-Portfolios. Den Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, inklusive der demografischen Entwicklung in diesem Bundesland, kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Laut Vorausberechnung des Statistischen Landesamts IT.NRW wird die Bevölkerung in NRW bis zum Jahr 2050 insgesamt nur geringfügig von derzeit 17,9 Mio. auf 17,6 Mio. zurückgehen, wobei insbesondere die Zuwanderung aus dem Ausland ein stabiles Niveau der Einwohnerzahl sichern und einem Geburtendefizit entgegenwirken soll. So zogen allein im Zeitraum von Januar 2022 bis August 2022 379.800 Personen aus dem Ausland nach NRW. Zu den Regionen, für die ein Bevölkerungswachstum prognostiziert wird, zählen die Städte entlang der Rheinschiene sowie Münster und Aachen. Bereits seit mehreren Jahren profitiert zudem das Umland von Großstadtregionen von einem erhöhten Zuzug. Die Suburbanisierung infolge gestiegener Kaufpreis- und Wohnkosten ist ein Trend, der sich langfristig – auch beeinflusst durch die verbreitetere Nutzung von Home-Office und einen höheren Digitalisierungsgrad – weiter fortsetzen dürfte.

Die Anzahl der Haushalte in NRW – als weitere relevante Kenngröße für das Geschäftsmodell der LEG – sollte laut IT.NRW langfristig insgesamt nahezu stabil bleiben, jedoch eine strukturelle Verschiebung zu Ein- und Zwei-Personenhaushalten aufweisen.

Die Inflation der Lebenshaltungskosten und die verringerte Erschwinglichkeit von Wohneigentum führen zu einer noch angespannteren Situation im unteren bis mittleren Preissegment am Mietwohnungsmarkt. Der Wegfall von preisgebundenen Wohnungen in den kommenden Jahren und die rückläufige Bautätigkeit werden diese Entwicklung weiter verstärken.

Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in Deutschland war in einem Zeitraum von über zehn Jahren nahezu kontinuierlich gestiegen und erreichte im Jahr 2020 ihren Höchststand mit 306.376 fertiggestellten Wohnungen. Ab dem Jahr 2021 geriet der Wohnungsbau jedoch wegen Materialknappheit, Kostenanstieg und Personalmangel ins Stocken und verzeichnete laut Statistischem Bundesamt ein Minus von 4,2 %. Insbesondere beim Mietwohnungsbau lag die Bedarfsdeckung nach Einschätzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei lediglich rund 50 % und beim preisgebundenen Wohnungsbau sogar bei nur rund 22 %.

Für das Jahr 2022 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten zu Baufertigstellungen vor. Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen infolge gestiegener Kapitalkosten, weiterer Preissteigerungen und geringer Verfügbarkeit von Baukapazitäten und -materialien noch verschlechtert. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erwartet vor diesem Hintergrund für das Jahr 2022 einen erneuten Rückgang im Wohnungsbau um rund 4 % auf rund 280.000 Fertigstellungen. Für das Jahr 2023 prognostiziert der GdW ein Kontingent von lediglich 242.000 Wohnungen, für das Jahr 2024 sogar einen weiteren Rückgang auf dann nur noch 214.000 Wohnungen.

Preisgebundener Wohnungsbestand

Die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen in NRW ist weiter rückläufig. Rund 8,9 % bzw. 441.871 Wohnungen waren im Jahr 2021 laut NRW.Bank noch preisgebunden. Damit reduzierte sich der Bestand gegenüber dem Vorjahr 2020 um rund 10.000 Wohneinheiten. Mit rund 41 % befindet sich ein Großteil der Wohnungen zudem in der Nachbindungsfrist und wird innerhalb von maximal zehn Jahren aus der Preisbindung fallen. Für das Jahr 2022 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten vor.

Entwicklung der Mieten

Das Mietwachstum in Deutschland setzte sich auch im Geschäftsjahr 2022 weiter fort. In den meisten Bundesländern lagen die Wachstumsraten im unteren bis mittleren einstelligen Bereich. Die durchschnittliche Angebotsmiete für frei finanzierte Bestandswohnungen in NRW ist zwischen dem ersten und vierten Quartal des Jahres 2022 nach Berechnungen der Value AG um etwa 3,8 % gestiegen.

Die einzelnen Teilmärkte in NRW wiesen dabei große Unterschiede bei den Angebotspreisen auf. Die höchsten durchschnittlichen Mieten (Median) verzeichneten Köln mit 12,68 Euro je qm und Düsseldorf mit 11,61 Euro je qm. Damit war das Mietpreisniveau in etwa doppelt so hoch wie an den Standorten mit den niedrigsten Mieten, zu denen Höxter (5,81 Euro je qm) und Gelsenkirchen (6,28 Euro je qm) zählten. Auffällig ist, dass der Unterschied bei den Angebotsmieten in den benachbarten Städten Düsseldorf und Duisburg (6,96 Euro je qm) fast 5 Euro je qm betrug. Die Mietentwicklung in der Landeshauptstadt beeinflusst jedoch die Nachbarstädte. Daher fiel der Mietanstieg in den angrenzenden Standorten Duisburg (+5,1 %) oder Mettmann (+4,6 %) höher aus als in Düsseldorf (+3,6 %). Ein ähnliches Bild zeigt sich im Umland der Großstadtregionen von Köln, Münster oder Bielefeld. Am größten LEG-Standort Dortmund lagen die Angebotsmieten im Jahr 2022 bei durchschnittlich 8,21 Euro (+5,1 %).

Die Angebotsmieten in weiteren für das LEG-Portfolio relevanten Bundesländern und Standorten entwickelten sich im Durchschnitt (Median) im Jahr 2022 wie folgt: In Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg stiegen die Mieten um jeweils 2,9 % sowie in Schleswig-Holstein um 3,6 %. Das Bundesland Bremen wies eine besonders dynamische Entwicklung mit einem Mietwachstum von 7,7 % auf. In der Stadt Bremen stieg die Angebotsmiete auf 9,90 Euro (+6,1 %). In Kiel stiegen die Mieten auf 9,56 Euro (+2,8 %), in Flensburg auf 8,53 Euro (+4,2 %) und in der Region Hannover auf 9,44 Euro (+3,2 %). In Wilhelmshaven lag die Angebotsmiete mit 6,36 Euro (+3,0 %) auf einem ähnlichen Niveau wie in Gelsenkirchen.

Bei den Angebotsmieten für Neubau verzeichnete NRW einen Anstieg von 6,4 % auf durchschnittlich 11,18 Euro. Die Spitzenmieten für Neubauten lagen in Köln mit einem Median von 15,00 Euro (+8,3 %) und einem Maximum (95 % Perzentil) von 21,82 Euro je qm.

Entwicklung der Kaufpreise

Die Entwicklung der Kaufpreise im Jahr 2022 ist sehr differenziert zu betrachten. Während das prozentuale Wachstum in den Vorjahren teilweise noch im zweistelligen Bereich lag, schwächte sich die Preisdynamik im Jahr 2022 deutlich ab. Auf Gesamtjahressicht sind die Kaufpreise zwar gestiegen, die Wachstumsraten stammen jedoch im Wesentlichen aus der Entwicklung in den ersten Monaten des Jahres. Zudem muss die Preisentwicklung je nach Produkt und Zeitraum regional differenziert betrachtet werden.

In NRW sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Jahr 2022 um 1,5 % bzw. 0,8 % nach Angaben der Value AG gestiegen. Die Angebotspreise bei Mehrfamilienhäusern waren hingegen auf Jahressicht um 3,1 % rückläufig, wobei die Anzahl der Angebote deutlich unter denen im Segment der Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser lag.

Die Entwicklungen im Bereich der Bestandsimmobilien lassen sich in NRW nicht gleichermaßen auf die Entwicklung der Neubaupreise übertragen. So ließ sich beispielsweise bei den Angeboten für neu gebaute Eigentumswohnungen auch im Jahr 2022 ein kontinuierlicher Preisanstieg beobachten.

Die regionalen Unterschiede waren bei den Kaufpreisen noch deutlich ausgeprägter als bei den Mieten. An den hochpreisigen Standorten Düsseldorf (5.000 Euro je qm), Köln (4.810 Euro je qm) oder Münster (4.322 Euro je qm) lagen die Angebotspreise für Bestandswohnungen bei einem Vielfachen der Preise, die beispielsweise Gelsenkirchen (1.557 Euro je qm), Höxter (1.571 Euro je qm) oder Hagen (1.774 Euro je qm) aufwiesen. Der Preisdruck scheint sich jedoch auf das Umland zu verschieben. So sind die Kaufpreise in Düsseldorf (-5,2 %), Köln (-0,5 %) und Münster (-3,9 %) jeweils gesunken, während die Angebotspreise in den umliegenden Standorten wie Duisburg (+2,9 %), Leverkusen (+0,9 %) oder Warendorf (+2,9 %) gestiegen sind.

Im Median haben sich die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in NRW um 1,5 % auf etwa 2.677 Euro je qm verteuert. Auf ähnlichem Niveau liegen auch die Angebotspreise an Standorten wie Dortmund (2.519 Euro je qm), Mönchengladbach (2.236 Euro je qm) oder Bielefeld (2.689 Euro je qm).

Leerstandsentwicklung

Die Quote des marktaktiven Leerstands in NRW entsprach laut CBRE-empirica-Leerstandsindex mit 2,9 % nahezu dem bundesweiten Durchschnitt von 2,8 %. Weitere, für die LEG relevante Bundesländer wiesen ein ähnliches Niveau auf: In Niedersachsen lag die Leerstandsquote bei 3,2 %, in Rheinland-Pfalz bei 2,9 %, in Bremen bei 2,8 % und in Schleswig-Holstein bei 2,4 %. Zu den deutschen Städten mit den niedrigsten Leerstandsquoten zählte weiterhin Münster mit 0,3 %. Die Daten beziehen sich auf das Jahr 2021, für das Jahr 2022 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Marktdaten vor.

Sowohl bei der Entwicklung der Leerstandsquoten als auch bei der Entwicklung der Kauf- und Mietpreise weitet sich laut CBRE-empirica bundesweit die Spanne zwischen Schwarmstädten und Wachstumsregionen einerseits sowie schrumpfenden Regionen andererseits. Die Auswirkungen der Zuwanderung auch durch den Krieg in der Ukraine sowie die geringen Neubauaktivitäten dürften in Kombination mit den bereits niedrigen Leerstandsquoten in den kommenden Jahren zu einer weiteren Verschärfung der Nachfragesituation in bereits angespannten Wohnungsmärkten führen.

Transaktionsmarkt

Der Markt für deutsche Wohnimmobilien profitierte in der Vergangenheit von starken Fundamentaldaten und einer langanhaltenden Niedrigzinsphase, die zu einem deutlichen Anstieg der Immobilienpreise führten. Mit der Zinswende im Jahr 2022 traten die Marktakteure in eine Preisfindungsphase ein, die durch das neue Umfeld notwendig wurde und zu einem deutlichen Rückgang des Investitionsvolumens beitrug.

Nach Angaben des globalen Immobiliendienstleisters CBRE wurde im Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen (Wohnimmobilien ab 50 Wohneinheiten) von 13,5 Mrd. Euro erzielt. Dies stellt ein Minus von 73 % zum Vorjahr dar. Bereinigt um die Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE mit einem Volumen von 22 Mrd. Euro beträgt der Rückgang rund 50 %.

Eine besonders geringe Aktivität wurde bei Transaktionen im Volumen von über 100 Mio. Euro verzeichnet. Derartige großvolumige Abschlüsse summierten sich auf 6,8 Mrd. Euro und lagen damit deutlich sowohl unter dem Niveau des Jahres 2021 von 39,7 Mrd. Euro als auch unter dem Fünfjahresdurchschnitt von 16,2 Mrd. Euro.

Die Zahl der gehandelten Wohneinheiten reduzierte sich entsprechend um 76 % auf 68.400. Gleichzeitig stiegen jedoch die durchschnittlichen Kaufpreise um 26 % auf 178.800 Euro je Wohneinheit bzw. um 30 % auf 2.914 Euro je Quadratmeter.

Der deutliche Anstieg des Zinsniveaus führte im Berichtsjahr zu höheren Finanzierungskosten. Aufgrund der gleichzeitig höheren Unwägbarkeiten und Risiken agierten Investoren deutlich zurückhaltender. Die Finanzierungszinsen waren im Jahresverlauf 2022 gemessen an der fünfjährigen Swap Rate um rund 3 %-Punkte gestiegen, während die als Benchmark betrachtete Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe im gleichen Zeitraum um 270 Basispunkte auf 2,6 % anstieg. Die Spitzenrendite von Wohnimmobilien in den deutschen Top-7-Städten lag mit durchschnittlich 2,58 % im Schlussquartal 2022 zeitweilig unter der Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe. Aufgrund der aktuellen Marktdynamik mit hoher mieterseitiger Nachfrage und gleichzeitig schrumpfender Neubau-Pipeline dürften sich nach Einschätzung der LEG deutliche Mietsteigerungspotenziale ergeben, die zu einem Anstieg der Mietrenditen führen und den Spread zu Bundesanleihen je nach Entwicklung der zehnjährigen Bundesanleihe wieder ausweiten könnten.

Hinsichtlich der Preisentwicklung erwartet CBRE, dass die Kalibrierung des Marktes noch weiter anhält. Eine Stabilisierung der Preise dürfte sich jedoch daraus ergeben, dass sich eine Investition in Wohnimmobilien vor allem als langfristig werthaltiges und wenig volatiles Investment mit einem zumindest anteiligen Inflationsschutz darstellt.

Die größten Netto-Investoren im Jahr 2022 waren offene Immobilienfonds und Spezialfonds mit einem Transaktionsvolumen von ca. 2,8 Mrd. Euro. Darauf folgten Asset- und Fondsmanager – vor allem internationale Investoren mit einem Value-Add-Ansatz – mit ca. 2,3 Mrd. Euro Investitionen. Immobiliengesellschaften befanden sich mit 1,3 Mrd. Euro auf Platz drei. Öffentliche Wohnungsgesellschaften hatten lediglich einen Investitionsüberschuss von 538 Mio. Euro gegenüber 3,7 Mrd. Euro im Vorjahr. Immobilienaktiengesellschaften verzeichneten zudem im Jahr 2022 einen signifikanten Portfolioabbau von 2,2 Mrd. Euro. Hierzu zählte u.a. der Verkauf von Beständen der Adler Real Estate mit einem Volumen von 1,5 Mrd. Euro. Die größte Einzeltransaktion im deutschsprachigen Raum im Jahr 2022 war die Veräußerung der österreichischen S-Immo an die tschechische CPI-Gruppe.

Das Bundesland Nordrhein-Westfalen zählte auch im Jahr 2022 zu den gefragtesten Investmentstandorten im Wohnsegment. Insgesamt wurden rund 1,7 Mrd. Euro bzw. rund 9.000 Wohneinheiten im Rahmen von Transaktionen umgesetzt. Der Umsatz erreichte jedoch nur knapp ein Drittel des Vorjahresvolumens (2021: ca. 5,8 Mrd. Euro). Der Anteil von Forward Deals nahm dabei stark zu. Er lag im Jahr 2022 bei knapp 50 %. Der Anteil Nordrhein-Westfalens am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen blieb mit rund 13 % in etwa auf Vorjahresniveau (2021: 12 %).

Für das laufende Geschäftsjahr 2023 geht CBRE davon aus, dass ein Transaktionsvolumen von bis zu 15 Mrd. Euro bei deutschen Wohnimmobilien erreichbar ist. Die Renditeentwicklung könnte dabei verstärkt eine Differenzierung von Lage und Qualität widerspiegeln.

Mitarbeiter

Die Anzahl der Mitarbeiter zum 31. Dezember 2022 hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 15,3 % auf 2.040 erhöht. Weitere Kennzahlen zur Mitarbeiter-Entwicklung und -Struktur sind in der Tabelle dargestellt.

per 31. Dezember	**2022**	**2021**
Anzahl Mitarbeiter	2.040	1.770
davon Männer in %	65,2	64,7
davon Frauen in %	34,8	35,3
Vollzeit[1]	1.750	1.018
Teilzeit[1]	290	252
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	1.792	1.588
Fluktuationsquote in %[1, 2]	13,5	6,2
- arbeitnehmerseitig	6,3	3,1
- arbeitgeberseitig	7,2	3,1
Altersdurchschnitt in Jahren[1]	42,2	42,4

[1]GJ 2021 ohne TechnikServicePlus, Biomasse-Heizkraftwerk, LWS Plus
[2]GJ 2022 ohne TechnikServicePlus

Laufende Geschäftstätigkeit

Trotz eines sehr volatilen Marktumfeldes, das durch den Krieg in der Ukraine, die daraus entstandene Energiekrise sowie gestiegene Zins- und Baukosten geprägt war, konnte die LEG ihre positive Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2022 fortsetzen. Der FFO I als einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13,9 % auf 482,0 Mio. Euro. Als Zielwert für den FFO I hatte die LEG im Vorjahr eine Bandbreite von 475,0 Mio. Euro bis 490,0 Mio. Euro definiert und diese mit der Veröffentlichung des Quartalsberichts zum 30. September 2022 auf einen Korridor von 475,0 Mio. Euro bis 485,0 Mio. Euro eingegrenzt. Der erzielte FFO I für das Geschäftsjahr 2022 lag somit innerhalb des Erwartungsbereichs.

Wesentliche Treiber waren die Entwicklung der Bestandsmieten und die Integration der Ankäufe aus dem Jahr 2021, die erstmals im Geschäftsjahr 2022 ihre volle Ertragswirkung entfalteten. Darüber hinaus erhöhten auch die Beteiligungsgesellschaften für mieternahe Services ihren Beitrag zum FFO auf 50,4 Mio. Euro (Vorjahr: 39,2 Mio. Euro).

Einen gegenläufigen Effekt auf den FFO I hatten die im Berichts- und Vorjahr getätigten Verkäufe. Zudem stiegen die durchschnittlichen Finanzierungskosten zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahresstichtag (ohne Berücksichtigung einer kurzfristigen variablen Brückenfinanzierung) um 5 Basispunkte auf 1,26 %.

Zum Bilanzstichtag umfasste der Immobilienbestand der LEG 167.040 Wohneinheiten, 1.611 Gewerbeeinheiten und 46.636 Garagen bzw. Stellplätze. In der Tabelle werden die wesentlichen Bestandsdaten und operativen Kennzahlen des Portfolios im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Entwicklung des Immobilienbestands					
Kennzahl	**Nutzungsart**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**Veränderung**	**in %**
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	167.040	166.189	851	0,5
	Gewerbe	1.611	1.576	35	2,2
	Summe Wohnen und Gewerbe	168.651	167.765	886	0,5
	Parken	46.636	45.438	1.198	2,6
	Gesamtsumme	215.287	213.203	2.084	1,0
Vermietbare Fläche in qm	Wohnen	10.581.565	10.526.699	54.866	0,5
	Gewerbe	276.127	254.164	21.964	8,6
	Summe Wohnen und Gewerbe	10.857.692	10.780.862	76.830	0,7
Ist-Miete in €/qm	Wohnen	6,33	6,13	0,20	3,2
	Wohnen (l-f-l)	6,32	6,13	0,19	3,1
	Gewerbe	8,29	7,77	0,51	6,6
	Summe Wohnen und Gewerbe	6,37	6,16	0,21	3,3
Anzahl Leerstände	Wohnen	4.913	4.987	-74	-1,5
	Gewerbe	261	294	-33	-11,2
	Summe Wohnen und Gewerbe	5.174	5.281	-107	-2,0
EPRA-Leerstand in %	Wohnen	2,9	2,8	13 bps	
	Wohnen (l-f-l)	2,4	2,6	-20 bps	
	Gewerbe	9,1	12,7	-365 bps	
	Summe Wohnen und Gewerbe	3,1	3,0	6 bps	

Der Wohnungsbestand im Portfolio zum 31. Dezember 2022 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht um 0,5 % bzw. 851 Wohneinheiten. Diese Entwicklung spiegelt erste Auswirkungen strategischer Anpassungen wider, die die LEG im Geschäftsjahr 2022 als Reaktion auf das veränderte Makroumfeld vorgenommen hatte. Hierzu zählen ein Verkaufsprogramm von insgesamt bis zu 5.000 Wohneinheiten sowie das vollständige Einstellen der Akquisitionstätigkeiten ab Oktober 2022. Zudem soll das Neubaugeschäft, dessen Volumen nur einen geringen Anteil an den Geschäftsaktivitäten der LEG darstellt und nicht zum Kerngeschäft des Unternehmens zählt, nach Fertigstellung der bereits begonnenen bzw. angekauften Projektentwicklungen eingestellt werden.

In den ersten drei Quartalen des Berichtsjahrs wurden Ankäufe von 952 Wohneinheiten notariell beurkundet. In einem verhaltenen Marktumfeld konnten zudem 706 Verkäufe im Laufe des Berichtsjahrs beurkundet werden.

Die Zugänge, die im Geschäftsjahr 2022 stattfanden, beliefen sich auf 1.412 Wohneinheiten. Hierin enthalten sind 294 Neubauten in den Städten Köln (51 Wohneinheiten), Düsseldorf (104 Wohneinheiten) und Bremen (139 Wohneinheiten). Dem standen Abgänge aufgrund von Verkäufen bzw. Wohnungszusammenlegung in Höhe von 561 Wohneinheiten gegenüber.

Die wesentlichen operativen Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

Die durchschnittliche Miete des Wohnungsbestands auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 31. Dezember 2022 bei 6,32 Euro je qm. Dies stellt einen Anstieg um 3,1 % gegenüber dem Vorjahresstichtag dar. Im frei finanzierten Bestand betrug der Zuwachs 3,7 %. Bei den preisgebundenen Wohnungen, die zum Geschäftsjahresende 20 % des Gesamtbestands ausmachten, nahm die durchschnittliche Miete auf vergleichbarer Fläche um lediglich 0,3 % bzw. 0,02 Euro auf 5,05 Euro je qm zu, da im Berichtsjahr keine Anpassung der Kostenmiete erfolgte.

Die EPRA-Leerstandsquote aller Wohneinheiten der LEG inklusive der angekauften Bestände lag zum Jahresende 2022 bei 2,9 %. Auf vergleichbarer Fläche lag die EPRA-Leerstandsquote bei 2,4 % und damit 20 Basispunkte unter dem Vorjahresniveau von 2,6 %.

Um die Qualität und Energieeffizienz des Wohnungsbestands weiterhin zu verbessern, hat die LEG im zurückliegenden Geschäftsjahr (bereinigt um Neubauaktivitäten in Eigenregie, Verkehrssicherungsmaßnahmen bei Ankäufen sowie aktivierte Eigenleistungen) 439,2 Mio. Euro investiert. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 32,4 Mio. Euro bzw. 8,0 %. Der Anteil der wertverbessernden und somit aktivierbaren Maßnahmen lag im Berichtsjahr bei 75,2 % (Vorjahr: 73,4 %). Die durchschnittlichen Investitionen pro qm Wohn- und Nutzfläche sanken im Vorjahresvergleich um 1,89 Euro auf 40,61 Euro.

Für eine stetige Verbesserung des operativen Geschäfts, insbesondere der Vermietungsperformance und auch der Verminderung der Fluktuation, wurden im Berichtsjahr verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Insbesondere ist hierbei die Optimierung operativer Prozesse zu nennen.

Finanzierung

Finanzierungsportfolio

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 hat die LEG Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 1,5 Mrd. Euro begeben. Die Anleihen mit Laufzeiten von vier, sieben und zwölf Jahren und Kupons von respektive 0,375 %, 0,875 % und 1,500 % dienten der Rückführung der kurzfristigen Brückenfinanzierung, die im Zusammenhang mit einem Portfolioankauf von der Adler Group in Anspruch genommen wurde.

Weiterhin konnten im Verlauf des Geschäftsjahrs 2022 besicherte und unbesicherte Bankdarlehen über insgesamt rund 400 Mio. Euro neu vereinbart werden.

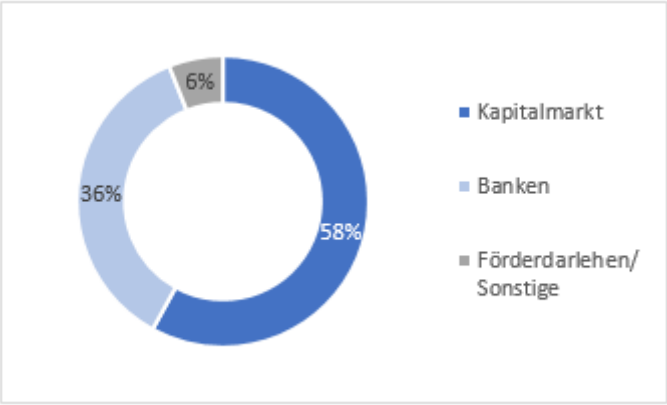
Zudem hat die LEG eine syndizierte Betriebsmittellinie über 600 Mio. Euro abgeschlossen und damit das Finanzierungsportfolio erweitert und optimiert. Ergänzend wurde das bestehende Commercial Paper Programm der LEG um 100 Mio. Euro auf 600 Mio. Euro erhöht.

Die Durchschnittsverzinsung der LEG lag am 31. Dezember 2022 bei 1,26 % gegenüber 1,06 % zum Ende des Vorjahrs. Ohne die im Vorjahr berücksichtigte variable Brückenfinanzierung im Rahmen des Portfolioankaufs erhöhten sich die Finanzierungskosten um 5 Basispunkte von 1,21 % auf 1,26 %. Die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten stieg leicht von 6,47 Jahren auf 6,54 Jahre. Bereinigt um die variable Brückenfinanzierung lag die durchschnittliche Laufzeit im Vorjahr bei 7,5 Jahren.

Finanzierungsstruktur

Von den gesamten Fremdkapitalia der LEG entfallen zum Stichtag 58 % auf Kapitalmarktfinanzierungen (Anleihen und Wandelschuldverschreibungen), 36 % auf Bankdarlehen sowie 6 % auf Förderdarlehen und sonstige Verbindlichkeiten. Die Darlehensverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf 15 Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Entsprechend der Finanzierungsstrategie der LEG ist der Anteil eines einzelnen Finanzierungsinstituts 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 6 % an den Gesamtverbindlichkeiten bzw. von 16 % am Darlehensportfolio der Banken.

Finanzierungsquellen

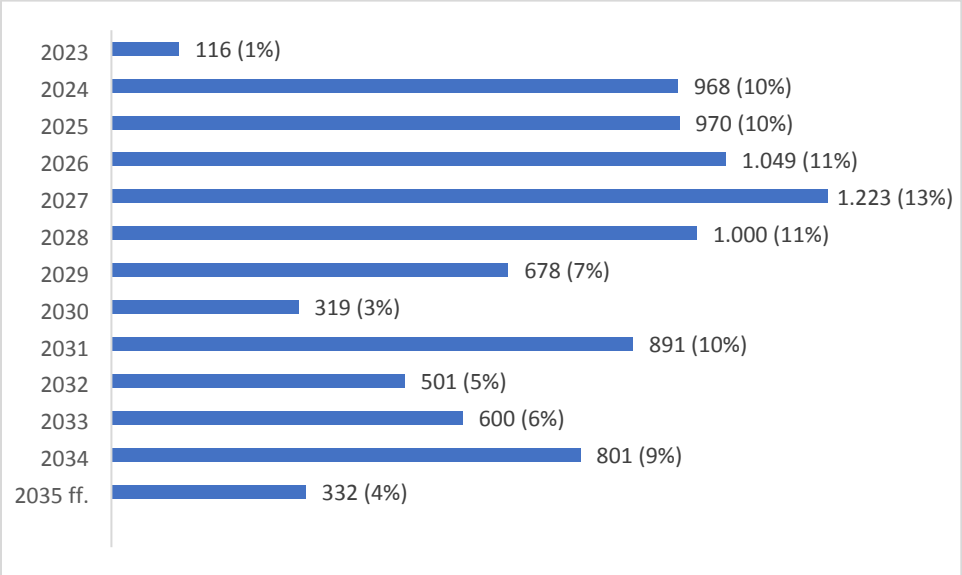


Fälligkeitsprofil

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. Die über den Kapitalmarkt eingeworbenen Mittel haben Vertragslaufzeiten von bis zu 15 Jahren, die mit sonstigen Kreditgebern vereinbarten Finanzierungen von bis zu 25 Jahren. Im Durchschnitt ergibt sich über das gesamte Finanzierungsportfolio inklusive der langfristigen Förderdarlehen (mit durchschnittlicher Laufzeit von 22,4 Jahren) eine Laufzeit von 6,54 Jahren. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 25 % der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden. Zum Jahresende 2022 hatte die LEG nur geringe Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit innerhalb eines Jahres.

Die Absicherung der 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 den Kapitalmarktinstrumenten und den Finanzierungen mit sonstigen Kreditgebern handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen.

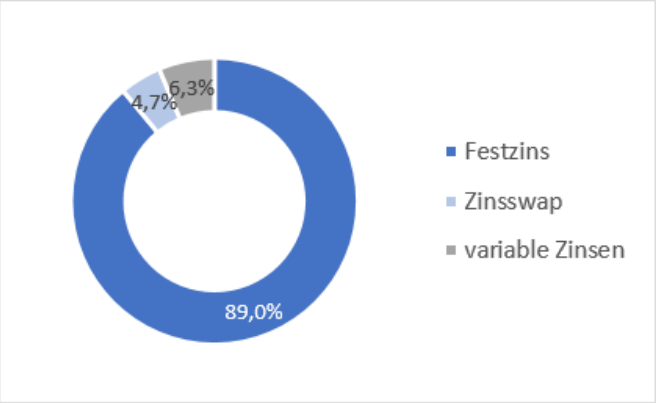
Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios
(Kreditvolumen in Mio. €, Anteil an Gesamtverschuldung in %)



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



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 2022 wurden die mit den Finanzierungspartnern vereinbarten Regelungen zu den Finanzkennzahlen eingehalten. Verstöße hiergegen werden auch zukünftig nicht erwartet.

Unternehmensratings

Die LEG verfügt seit dem Jahr 2015 über ein Baa1 Long-Term Issuer Rating, welches seitdem kontinuierlich durch die Ratingagentur Moody's bestätigt wurde. Der Ausblick wurde im Geschäftsjahr 2022 aufgrund des veränderten Markt- und Zinsumfeldes von stable auf negative angepasst. Das Rating reflektiert weiterhin die starke Marktposition, das führende Portfoliomanagement 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 Fälligkeitenprofils attestiert.

Dividende

Zur Stärkung der Kapitalbasis der LEG vor dem Hintergrund eines unsicheren Markt- und Zinsumfelds beabsichtigen Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 vorzuschlagen, für das Geschäftsjahr 2022 keine Dividende auszuschütten.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2022 -307,6 Mio. Euro (Vorjahr: -33,4 Mio. Euro).

Der Anstieg des Jahresfehlbetrages resultiert im Wesentlichen aus einer Verlustübernahme der LEG Holding GmbH (281,9 Mio. Euro). Der Verlust der LEG Holding GmbH resultiert überwiegend aus Abwertungen von Beteiligungsbuchwerten und Ausleihungen innerhalb des Organkreises der LEG NRW GmbH.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) ergeben sich im Wesentlichen aus Weiterbelastungen von Aufwendungen für konzerninterne Dienstleistungen (0,9 Mio. Euro).

Die Personalaufwendungen in Höhe von 4,7 Mio. Euro, wie im Vorjahr, enthalten im Wesentlichen die laufenden vertraglichen Bezüge des Vorstandes. Für weitergehende Ausführungen sei auf den Vergütungsbericht verwiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 8,4 Mio. Euro (Vorjahr: 13,0 Mio. Euro) enthalten im Wesentlichen sonstige Honorare (3,3 Mio. Euro), Zuführung zur Rückstellung für Gremienvergütungen (0,9 Mio. Euro), für übrige Sachversicherungen (0,9 Mio. Euro) und Prüfungstätigkeiten (0,8 Mio. Euro). Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 4,6 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf eine Reduzierung der Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (-2,0 Mio. Euro), sonstige Honorare (-1,2 Mio. Euro) sowie Aufwendungen aus der Konzernumlage (-1,8 Mio. Euro) zurückzuführen.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen betragen 11,3 Mio. Euro (Vorjahr: 11,6 Mio. Euro).

Im Berichtsjahr wurden drei Schuldverschreibungen mit einem Nominalwert von insgesamt 1.500,0 Mio. Euro begeben. Die neu aufgenommenen Finanzierungsmittel wurden überwiegend zur Konzernfinanzierung genutzt und als Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgereicht. Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens belaufen sich auf 46,6 Mio. Euro (Vorjahr: 23,5 Mio. Euro).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen stiegen durch Aufnahme neuer Finanzierungsmittel um 20,6 Mio. Euro auf 73,7 Mio. Euro (Vorjahr: 53,1 Mio. Euro) an und setzen sich aus der Unternehmensfinanzierung mit 61,2 Mio. Euro (Vorjahr: 43,7 Mio. Euro) und aus sonstigen Zinsen mit 12,4 Mio. Euro (Vorjahr: 9,4 Mio. Euro) zusammen.

Die Unternehmensfinanzierung beinhaltet Aufwendungen für Wandelanleihen in Höhe von 5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5,7 Mio. Euro). Aufwendungen für weitere Unternehmensanleihen sind im Berichtsjahr in Höhe von 61,2 Mio. Euro (Vorjahr: 29,3 Mio. Euro) angefallen, darin enthalten sind Einmalkosten in Höhe von 17,6 Mio. Euro (Vorjahr: 7,4 Mio. Euro). Für sonstige Finanzierungen sind Aufwendungen in Höhe von 6,4 Mio. Euro (Vorjahr: 8,7 Mio. Euro) berücksichtigt. Darin enthalten sind Einmalkosten in Höhe von 17 Tsd. Euro (Vorjahr: 2,6 Mio. Euro). Am 28. Dezember 2021 wurden Finanzierungsmittel in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro als Brückenfinanzierung im Rahmen eines Ankaufs aufgenommen und am 18. Januar 2022 zurückgeführt. Dies führte zum Rückgang der Einmalkosten bei den sonstigen Finanzierungen.

Die sonstigen Zinsen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der planmäßigen Auflösung der im Zusammenhang mit der Emission der Wandelanleihen, Unternehmensanleihen und weiteren Anleihen sowie einer sonstigen Finanzierung aktivierten Disagien in Höhe von 8,2 Mio. Euro (Vorjahr: 5,7 Mio. Euro) und die Verzinsung aus dem Cash-Management in Höhe von 2,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro). Die Verzinsung von Verbindlichkeiten aus dem Cash-Management erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR zzgl. einer Marge von 1,5 Prozentpunkten.

Finanzlage

Das Eigenkapital ist um 490,9 Mio. Euro auf 2.731,6 Mio. Euro (Vorjahr: 3.222,5 Mio. Euro) gesunken. Die Eigenkapitalquote hat sich auf 30,9 % (Vorjahr: 36,1 %) vermindert.

Wesentliche Ursache ist der Anstieg des Jahresfehlbetrags um 274,2 Mio. Euro auf 307,6 Mio. Euro (Vorjahr: 33,4 Mio. Euro). Dieser ist überwiegend in einer Verlustübernahme der LEG Holding GmbH (281,9 Mio. Euro) begründet.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 296,5 Mio. Euro (Vorjahr: 272,5 Mio. Euro) erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Mai 2022. Die Auszahlung war am 23. Juni 2022 fällig.

Nach der Platzierung von 1.269.651 neuen Stückaktien im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus Aktiendividenden am 20. Juni 2022 hat sich das gezeichnete Kapital der LEG SE zum Bilanzstichtag um 1,3 Mio. Euro auf 74,1 Mio. Euro erhöht und in die Kapitalrücklage ist ein Erlös von 111,9 Mio. Euro eingestellt worden. Die Kapitalrücklage ist damit von insgesamt 1.383,9 Mio. Euro auf 1.495,8 Mio. Euro angestiegen.

Die Gewinnrücklagen verbleiben wie im Vorjahr bei 1.439,4 Mio. Euro.

Das Anlagevermögen, das ausschließlich aus Finanzanlagen besteht, ist vollständig durch langfristiges Kapital finanziert.

Die Anleihen betragen zum Bilanzstichtag 5.730,0 Mio. Euro (Vorjahr: 4.230,0 Mio. Euro). Am 17. Januar 2022 wurden drei Schuldverschreibungen mit einem Nominalwert von insgesamt 1.500,0 Mio. Euro begeben. Die Tranchen von jeweils 500,0 Mio. Euro haben eine Laufzeit bis 17. Januar 2026, bis 17. Januar 2029 sowie bis 17. Januar 2034. Am 28. Dezember 2021 wurden Finanzierungsmittel in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro als Brückenfinanzierung im Rahmen eines Ankaufs aufgenommen und am 18. Januar 2022 aus den Emissionserlösen der neu begebenen Schuldverschreibungen zurückgeführt.

Die neu aufgenommenen Finanzierungsmittel wurden überwiegend zur Konzernfinanzierung genutzt.

Die Gesellschaft ist in den internen Saldenausgleich für die Geschäftskonten (Cash-Management) der LEG eingebunden. Die Verzinsung von Forderungen aus dem Cash-Management erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR. Die Verzinsung von Verbindlichkeiten aus dem Cash-Management erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR zzgl. einer Marge von 1,5 Prozentpunkten.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist um 99,1 Mio. Euro auf 8.828,2 Mio. Euro (Vorjahr: 8.927,3 Mio. Euro) gesunken.

Auf der Aktivseite ist der Rückgang der Bilanzsumme im Wesentlichen auf eine Reduzierung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 1.396,2 Mio. Euro sowie der flüssigen Mittel um 1,5 Mio. Euro zurückzuführen. Dem steht im Wesentlichen eine Zunahme der Finanzanlagen um 1.295,2 Mio. Euro und des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens um 3,5 Mio. Euro. gegenüber.

Die Finanzanlagen steigen von insgesamt 7.456,7 Mio. Euro um 1.295,2 Mio. Euro auf 8.751,9 Mio. Euro. Die Anteile an verbundenen Unternehmen erhöhen sich von 3.737,5 Mio. Euro um 1,4 Mio. Euro auf 3.738,9 Mio. Euro. Dies betrifft im Wesentlichen eine Erhöhung der Anteile an der ESP durch nachträgliche Anschaffungskosten. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen erhöhen sich vorwiegend durch die Ausleihung an die LEG NRW GmbH von 3.713,2 Mio. Euro um 1.293,8 Mio. Euro auf 5.007,0 Mio. Euro.

Das Umlaufvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 30,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1.428,7 Mio. Euro). Dieses wird vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (27,1 Mio. Euro) bestimmt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sinken um 1.396,2 Mio. Euro von 1.423,3 Mio. Euro auf 27,1 Mio. Euro. Der Rückgang ist im Wesentlichen im Cash-Management und der Weitergabe als Ausleihung an die LEG NRW GmbH begründet.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten steigt um 3,5 Mio. Euro von 41,9 Mio. Euro auf 45,4 Mio. Euro und 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 den damit verbundenen Disagien ergibt sich ein Zugang zum aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 11,7 Mio. Euro. Dem gegenüber steht eine planmäßige Auflösung von 8,2 Mio. Euro.

Auf der Passivseite ist der Rückgang der Bilanzsumme im Wesentlichen auf eine Reduzierung des Eigenkapitals um 490,9 Mio. Euro zurückzuführen. Dem steht vor allem ein Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (278,1 Mio. Euro) und die Aufnahme von weiteren Finanzierungsmitteln (100,0 Mio. Euro) gegenüber. Am 17. Januar 2022 wurden drei Schuldverschreibungen mit einem Nominalwert von insgesamt 1.500,0 Mio. Euro begeben und am 18. Januar 2022 eine im Vorjahr im Rahmen eines Ankaufs aufgenommene Brückenfinanzierung in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro zurückgeführt.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von sonstigen Rückstellungen für die Stillhalteverpflichtung/Wandlungsrechte in Höhe von insgesamt 38,3 Mio. Euro geprägt, die aus den Rückstellungen für die Wandelanleihen hervorgehen.

Die Rückstellungen aus dem Personalbereich (3,9 Mio. Euro) betreffen Pensionen und sonstige Verpflichtungen für Mitglieder des Vorstandes.

Neben Wandelanleihen über 950,0 Mio. Euro, Unternehmensanleihen über 4.500,0 Mio. Euro und weiteren sonstigen Finanzierungen über 280,0 Mio. Euro setzen sich die übrigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus den sonstigen Verbindlichkeiten (33,6 Mio. Euro) sowie den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (282,0 Mio. Euro) aus dem konzerninternen Leistungs- und Verrechnungsverkehr zusammen. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben alle eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und beinhalten im Wesentlichen die Rechnungsabgrenzung von Kapitalkosten (31,2 Mio. Euro).

Die Erträge der LEG SE sind strukturell nicht ausreichend, um die Aufwendungen der Gesellschaft zu decken. Allerdings ist aus Sicht des Vorstandes aufgrund des hohen Eigenkapitals eine Refinanzierung jederzeit gesichert. Vor dem Hintergrund von erheblichen stillen Reserven in den Tochtergesellschaften ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus unserer Sicht als solide zu bezeichnen.

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. Für den verantwortungsvollen Umgang mit Risiken ist 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- sowie 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. Der Rechnungslegungsprozess wird durch Standard-Software unterstützt, indem die IT-Berechtigungen die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse abbilden und somit eine systemseitige Kontrolle gewährleisten. Es besteht eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein operatives als auch zentrales Controlling der wesentlichen Konzerngesellschaften. Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

Internes Kontrollsystem
Als integraler Bestandteil der Corporate Governance trägt das IKS dazu bei, Risiken mit einem Bezug zu der (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 der Vergangenheit unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein internes Kontrollsystem (IKS) eingerichtet, welches Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Rechnungslegung und Prozessdurchführung umfasst. Im Rahmen eines konzernweiten IKS-Projektes wurde für die gesamte LEG 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.

Das IKS der LEG setzt sich aus den Komponenten „Kontrollumfeld“, „Risikobeurteilung“, „Kontrollaktivitäten“, „Information und Kommunikation“ sowie „Überwachungsaktivitäten“ zusammen (vgl. COSO 2013 – Internal Control – Integrated Framework). Ziel des IKS 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 sowie auch 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 halbjährliche 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 wird vom Bereich Controlling & Risikomanagement 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 eines sog. Control Self Assessments (CSA). Die jährliche Durchführung des CSA basiert auf einer standardisierten Methodik und erfolgt auf der Grundlage von zwei aufeinander aufbauenden Modulen:

- Angemessenheitsprüfung
- Wirksamkeitsprüfung

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 Fachbereiches Controlling & Risikomanagement sowie durch rollierende Teilprüfungen der Internen Revision. Der Vorstand berichtet halbjährlich über die Ergebnisse der Angemessenheits- und Wirksamkeitsprüfung an den Risiko- und Prüfungsausschuss. Auf dieser Basis überprüft der Risiko- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats 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 der LEG (CMS) ausgestaltet. Es enthält insbesondere folgende Elemente:

Grundwerteerklärung

Die Grundwerteerklärung der LEG enthält das Ziel und die Strategie des Unternehmens sowie die Werte, die Grundlage des Umgangs der LEG mit Kunden, Mitarbeitern, Investoren, Geschäftspartnern und der Gesellschaft sind.

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 Regelungen für Bereiche wie Ethik, Compliance, Korruptionsprävention, Interessenkonflikte, Informations- und Datenschutz, Diskriminierung und Schutz des Unternehmenseigentums sowie politische und gesellschaftliche Diskussion und Spenden und gilt für alle Personen, die für die LEG tätig sind. Einzelheiten zu diesen Verhaltensstandards sind in konzernweit gültigen internen Regelungen und Richtlinien festgelegt, die im Intranet veröffentlicht sind.

Richtlinien, insbesondere im Hinblick auf Korruption, Menschenrechte und Interessenkonflikte

Zu den 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 die Themen Mitarbeiter und Diversität, Whistleblower, Umwelt und Wasser sowie Achtung der Menschenrechte.

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 und Standards zum Umweltschutz.

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 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 als auch durch die unabhängige Beurteilung durch externe Fachleute eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung des CMS gefördert. Das CMS der LEG wurde durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft im Jahr 2019 zertifiziert. Nach erfolgreicher Wiederholungsauditierung wurde das Zertifikat im Jahr 2021 erneut verliehen und hat nun eine Gültigkeit bis zum Jahr 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). 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 & Risikomanagement. Diese implementierte Organisationsstruktur sowie die fortlaufende Abstimmung mit den Bereichen 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 Projektes werden auch die Implikationen für das Risikomanagement geprüft. Des Weiteren wurde ein Projekt aufgesetzt, um die Auswirkungen des Klimawandels auf die LEG noch besser zu antizipieren. Ziel ist es u.a. auch, für die von der LEG bereits im Jahr 2021 eingeführten TCFD-Risiken (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) eine noch fundiertere Risikobewertung 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 den IFRS-Regelungen abgeleiteten Rückstellungen sind dies insbesondere Gebäudeversicherungen (z. B. Rohrbrüche, Extremwettersituationen, Naturereignisse). Neben diesen Gebäudeversicherungen sind auch diverse Compliance-Sachverhalte 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, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Vorgehen auf den folgenden Bewertungsinhalten und -schemata für Risiken fußt.

Bewertungsinhalt/-schema für die interne Risikoberichterstattung
In einer einheitlichen Systematik eines Risikokataloges – getrennt nach Kategorien und deren Subkategorien – werden die 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 bzw. eingeschätzt. Als wesentliche Bezugsgröße für die Bewertung bzw. Einschätzung der potenziellen Auswirkungen dient der Effekt auf Liquidität und Gewinn- und Verlustrechnung gemäß der aktuellen Wirtschaftsplanung. Die einzelne Risikobewertung bezieht sich demnach immer auf die entsprechende Liquiditätsveränderung sowie die vom Aufsichtsrat verabschiedete Gewinn- und Verlustrechnung der fünfjährigen Wirtschaftsplanung.

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

Im Einzelnen werden die Gruppen für die Liquiditätsauswirkung wie folgt definiert:

a) Gering: Nettoauswirkung liegt zwischen 0,0 Mio. Euro und 0,5 Mio. Euro
b) Moderat: Nettoauswirkung liegt zwischen 0,5 Mio. Euro und 2,25 Mio. Euro
c) Wesentlich: Nettoauswirkung liegt zwischen 2,25 Mio. Euro und 11,25 Mio. Euro
d) Gravierend: Nettoauswirkung ab 11,25 Mio. Euro

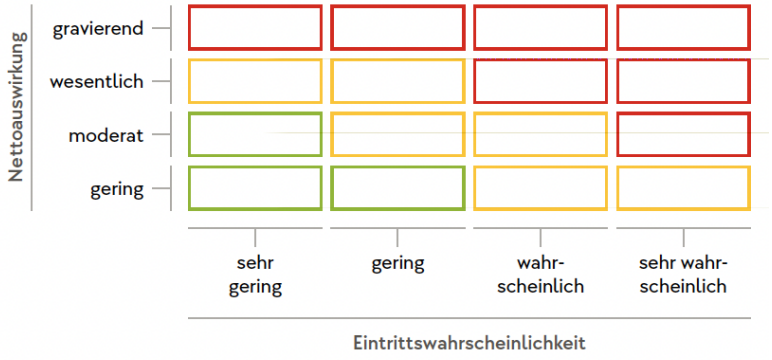
Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

a) Sehr wahrscheinlich 50 % ≤ x < 100 %
b) Wahrscheinlich 20 % ≤ x < 50 %
c) Gering 5 % ≤ x < 20 %
d) Sehr gering 0 % < x < 5 %

Nach diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die in einem Ampelsystem (rot, gelb, grün) die einzelnen Risikomeldungen eingruppiert:

G9

Risikomatrix



Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

Im Nachfolgenden werden zunächst allgemeine Risikosachverhalte wie „Makroökonomische Risiken“ und „Marktbezogene Risiken“ erläutert. Anschließend wird aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die, aus Sicht der Gesellschaft, relevanten Risiken in den kommenden zwei Jahren eingegangen (Nettoliquiditätsauswirkung größer 2,25 Mio. Euro, unabhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit, Basisszenario). Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sieht der Vorstand für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 sowie für den gesamten fünfjährigen Planungshorizont/Risikoerfassungszeitraum keine bestandsgefährdenden Risiken für die gesamte LEG.

Im Anschluss an diese Risikoberichterstattung werden die wesentlichen Chancen der LEG aufgeführt und erläutert. Diese sind aus dem Trendradar (Teil des Risikoinventurberichts an den Vorstand) abgeleitet. Erwähnung finden hier die wesentlichen Chancen, die in ihrer Ausgestaltung durch die LEG beeinflussbar sind. Rein gesellschaftliche und/oder politische Chancen bleiben außen vor. 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.

Risikoberichterstattung

Makroökonomische Risiken

Der deutsche Immobilienmarkt wird durch makroökonomische Faktoren mitbestimmt, die von der LEG nicht beeinflusst werden können. Aus geopolitischen Entwicklungen, der Entwicklung der Binnen- und Außenwirtschaft sowie Veränderungen an den Finanzmärkten können somit Risikofaktoren für das Geschäftsmodell der LEG entstehen.

Das Jahr 2022 war gekennzeichnet durch den Krieg in der Ukraine und damit einhergehenden Sanktionen der EU gegen die Russische Föderation, die zu einer Krise auf den Gas- und Energiemärkten führten und die deutsche Wirtschaft stark belasteten. Ein daraus resultierender Anstieg der Energiekosten in Kombination mit gestiegenen Lebensmittelpreisen führte zu Kaufkraftverlusten in der Bevölkerung. Ebenso wirkten sich weiterhin Lieferkettenprobleme negativ auf die Wirtschaftsleistung aus und beflügelten die Inflation. Die Bundesregierung hat darauf mit sozialpolitischen Maßnahmen und Entlastungspaketen reagiert. Auch die LEG hat Maßnahmen getroffen, damit gestiegene Energiekosten nicht zu höheren Forderungsausfällen führen. Dieses Risiko besteht jedoch grundsätzlich in Abhängigkeit vom weiteren Ausmaß und der Dauer der Energiekrise.

Zur Bekämpfung der zunehmenden Inflation im Euroraum erhöhte die EZB zwischen Juli und Oktober den Leitzins in drei Schritten von 0 % auf 2 %. Die so entstandene deutliche Erhöhung des Zinsniveaus und mögliche folgende Zinsschritte bergen das Risiko negativer Auswirkungen auf die Immobilienbewertung (durch Erhöhung des Diskontierungssatzes im international angewandten Bewertungsverfahren nach der DCF-Methode) sowie auf die Finanzierungskonditionen der LEG. Die Änderungen des Zinsniveaus wirken sich auf die Immobilienbewertung und die Finanzierungsaufwendungen zeitverzögert aus.

Die gestiegenen Material- und Personalkosten, die gestiegenen Finanzierungskosten und die hohen energetischen Anforderungen an den Neubau haben die Preise für Neubau steigen lassen und haben zu Projektstornierungen oder -verzögerungen geführt. Damit werden die von der Bundesregierung avisierten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr 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. Damit wird auch der Nachfragedruck nach Wohnraum auch im Mietsegment weiterhin bestehen bleiben und könnte sich positiv auf die LEG auswirken.

Die Bundesbank erwartet laut Monatsbericht Dezember 2022 ein Schrumpfen der Wirtschaftsleistung (reales BIP) um 0,7 %. Ab dem Jahr 2024 wird jedoch wieder mit einer Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Leistung in Deutschland gerechnet. Eine länger anhaltende Rezession könnte sich negativ auf den deutschen Arbeitsmarkt und die Einkommenssituation der Privathaushalte auswirken. Infolge dieser Entwicklung könnte die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, aber auch das Risiko von Zahlungsausfällen zunehmen.

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. Gleichzeitig wird eine zunehmende Alterung der Erwerbsbevölkerung und damit einhergehend ein steigender Anteil an Rentnern in Deutschland auch zu einem strukturellen Bedarf an neuen Arbeitskräften sorgen. Dies wird einen deutlichen Anstieg an Zuwanderung von Arbeitskräften bedeuten müssen, um die bestehenden Ziele erreichen zu können. Dadurch könnte sich ein positiver Effekt auf die Nachfrage nach von der LEG angebotenem bezahlbarem Wohnraum ergeben. Eine negative demografische Entwicklung könnte hingegen langfristig die Nachfrage entsprechend mindern.

Marktbezogene Risiken

Ein überwiegender Teil des Immobilienportfolios der LEG befindet sich im bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen (NRW). Bestände in zahlreichen anderen Bundesländern, überwiegend in Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Bremen, ergänzen den Portfolioschwerpunkt NRW.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird wesentlich beeinflusst durch die Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung in den einzelnen Regionen. Für das über mehrere Bundesländer verteilte LEG-Portfolio ergeben sich entsprechend erhebliche Unterschiede, von nachfragestarken A- und B-Städten wie Köln, Münster und Bremen bis hin zu ländlich geprägten Kreisen mit der Tendenz zum Angebotsüberhang wie z.B. dem Märkischen Kreis. Die Bezahlbarkeit von Wohnungseigentum ist zunächst durch die Preisentwicklung der vergangenen Jahre und nunmehr zusätzlich durch die Kosten für Baufinanzierungen in Form von stark gestiegenen Zinsen deutlich gesunken. Somit sind Ausweichbewegungen zu Lasten der tendenziell teuren Städte hin zu den weiterhin günstigeren Randlagen bzw. ländlicheren Gebieten zu beobachten. Zudem steigt die Nachfrage

nach Mietwohnraum durch die verringerte Eigentumsbildung zusätzlich an. Die weiträumige Präsenz der LEG ermöglicht es daher, im Falle sich abschwächender Preis- bzw. Nachfrageentwicklungen an bestimmten Orten von der Ausweichbewegung hin zu anderen Orten zu profitieren.

Die Chancen und Risiken der regionalen Teilmärkte werden mittels interner und externer Datenquellen intensiven Analysen unterzogen. Die externen Daten stammen insbesondere vom Statistischen Bundesamt bzw. den entsprechenden Landesämtern sowie aus Marktberichten von unabhängigen Intermediären, Analysehäusern, Banken, Verbänden sowie Dienstleistern. Interne Daten stammen überwiegend aus dem Konzern-Data-Warehouse (KDW) sowie abgeleiteten Kennzahlen.

Im Rahmen der Entscheidungsprozesse für Investitionen werden Prognosen zur weiteren Marktentwicklung am jeweiligen Standort sowie für den Immobilienmarkt generell vorgenommen. Fällt die Prognose positiv aus, ist die Investitionswahrscheinlichkeit erhöht. Jedoch ist die Prognose zur Marktentwicklung neben den technischen Bedürfnissen der Immobilien und den Anforderungen der Bewirtschaftung nur eine von mehreren Parametern für die Investitionsentscheidung.

Risiken im Hinblick auf die Wertermittlung des Immobilienvermögens
Der Immobilienmarkt unterliegt wie alle Wirtschaftszweige einem langfristigen Zyklus. Der Wachstumszyklus der vergangenen Jahre mit den einhergehenden Preisanstiegen beruhte im Wesentlichen auf einem das Wachstum stimulierenden Zinsumfeld mit niedrigen Leitzinsen in Kombination mit geringen Inflationsraten. Von dem Wechsel des Zinszyklus hin zu steigenden Leitzinsen mit gleichzeitig hohen Inflationsraten ist somit auch der Immobilienmarkt betroffen. Die Dynamik der Preisentwicklung ist deutlich abgeflacht, in einigen Teilmärkten können, bei geringen Transaktionsvolumina, sogar Preisrückgänge beobachtet werden. Die Investition in Immobilien als Vermögensanlage steht in Konkurrenz zu Anlagealternativen wie bspw. Aktien und Anleihen, aber auch alternativen Anlageformen wie Kryptowährungen, Edelmetallen oder Venture Capital. Somit kann sich eine in Relation steigende Attraktivität anderer Anlageformen (z. B. aufgrund eines Rendite- oder Liquiditätsvorteils) ebenfalls negativ auf die Nachfrage und somit die Preisentwicklung von Immobilien auswirken. Je plötzlicher und unerwarteter sich die Nachfrage nach anderen Anlageformen entwickelt, desto stärker kann sich eine solche Veränderung auf die Immobilienwerte auswirken.

Für die Wertermittlung relevant sind tatsächlich am Markt durchgeführte Transaktionen, die als Vergleichsmaßstab für die eigene Wertermittlung herangezogen werden können. 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, kann der Markt bereits in eine deutliche Korrekturphase eingetreten sein, während die veröffentlichten Daten nach wie vor eine Steigerung oder ein Abflachen der Preise aufzeigen. Durch eine permanente Beobachtung des Marktgeschehens und stetigen Austausch mit unterschiedlichen relevanten Marktakteuren versucht die LEG, diesen Zeitversatz bei der Veröffentlichung der Daten durch hohe Marktnähe zu reduzieren.

Die aktuell zweimal jährlich stattfindende Wertermittlung für das Immobilienanlagevermögen fußt auf verschiedenen Input-Faktoren, die auf unabhängig ermittelten Markt- und Prognosedaten beruhen, sofern dies möglich ist. Parameter, für die keine unabhängig ermittelten Daten vorliegen, die zur Verwendung in der Wertermittlung geeignet sind, unterliegen Schätzungen und damit einhergehenden Ungenauigkeiten. Wesentliche Parameter, die auf Basis von externen Daten hergeleitet werden, sind der Basis-Diskontierungszinssatz, die marktüblichen Mieten, Makro- und Mikrolageeinschätzungen, der marktübliche strukturelle Leerstand und die offiziellen Bodenrichtwerte.

Nicht vollständig objektivierbar und somit von subjektiven Einschätzungen beeinflusst sind die 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 Fehleinschätzungen können sich sowohl negativ als auch positiv auf die ermittelten Immobilienwerte auswirken.

Risikokategorisierung

Die LEG ordnet die identifizierten Einzelrisiken nach Risikohaupt- und Risikosubkategorien. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher in der Regel auf die Einzelrisiken in den jeweiligen Risikohaupt- und Risikosubkategorien.

Als relevant sind Einzelrisiken zu betrachten, die innerhalb der beiden Jahre (2023/2024) bei Risikoeintritt eine potenzielle Netto-Liquiditätsauswirkung von über 2,25 Mio. Euro aufweisen würden (unabhängig von ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit). In welchen Risikokategorien es derartige Einzelrisiken gibt, ist nachfolgend tabellarisch dargestellt. Handelt es sich bei den

identifizierten Einzelrisiken um rückstellungsrelevante Sachverhalte mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „sehr wahrscheinlich“, so wurde zum 31. Dezember 2022 eine Rückstellung gebildet.

Risikokategorien

Risikohauptkategorie	Risikosubkategorie	Netto-Liquiditätsauswirkung	Eintrittswahrschein-lichkeit
Allgemeine Unternehmensrisiken	Kommunikation & Image	Wesentlich	Gering
	Sonstiges	Wesentlich	Sehr wahrscheinlich
Compliance-Risiken	Sonstiges	Gravierend	Sehr gering
Immobilienrisiken	Modernisierung und Instandhaltung	Gravierend	Sehr wahrscheinlich
	Bewirtschaftung	Wesentlich	Sehr wahrscheinlich
	Portfoliosteuerung	Gravierend	Gering
Finanzen	Forderungsausfälle	Wesentlich	Wahrscheinlich
	Prolongationsrisiken	Gravierend	Sehr gering
	Nichteinhaltung Covenants	Wesentlich	Sehr gering
	Stabilität Bankpartner	Gravierend	Sehr gering
	Liquiditätsrisiko	–	–
	Zinsänderungsrisiko	Gravierend	Sehr wahrscheinlich
	Verschuldungsrisiko/Rating Downgrade	wesentlich	Gering
Rechnungswesen	Keine relevanten Einzelrisiken	–	–
Steuerrisiken	Steuern und Abgaben	Gravierend	Sehr gering
Personalrisiken	Sonstiges	Wesentlich	Sehr wahrscheinlich
Rechtliche Risiken	Haftungs-/Versicherungsrisiken	Gravierend	Gering
	Datenschutz	Wesentlich	Sehr gering
Informations- und Kommunikationsrisiken	Systemsicherheit/Technologie	Wesentlich	Gering
Projektgeschäftsrisiken	Allgemeine/kfm./technische Projektrisiken	Wesentlich	Wahrscheinlich
TCFD-Risiken	Klimabezogene transitorische Risiken	Wesentlich	Wahrscheinlich
Nachhaltigkeitsrisiken	Keine relevanten Einzelrisiken	–	–

Aufgrund der allgemeinen volkswirtschaftlichen Situation sowie der branchenspezifischen Entwicklungen werden die meisten Veränderungen zum Vorjahr bei den Finanzrisiken ausgewiesen. Innerhalb der Risikohauptkategorien Rechnungswesen und Nachhaltigkeitsrisiken gibt es dagegen kein relevantes Einzelrisiko.

In der Kategorie Allgemeine Unternehmensrisiken ist ein volkswirtschaftliches Risiko hinzugekommen, das nicht von der LEG beeinflussbar ist (Ausfall bereits preislich gesicherter Gasmengen).
In der Kategorie Compliance-Risiken ist die Risikosituation zum Vorjahr unverändert.

In der Kategorie Immobilienrisiken ist ein Risiko zur Modernisierung und Instandhaltung hinzugekommen. Ein Risiko in der Subkategorie Bewirtschaftung wurde hochgestuft. Bei beiden Sachverhalten handelt es sich um potenzielle Inflationsentwicklungen des Baupreisindex (Kopplung der beauftragten Generalunternehmen an den Baupreisindex sowie Entwicklung der Baumaterialien für Modernisierung und Instandhaltung).

In der Kategorie Finanzrisiken wurden diverse, meistens bereits in den Vorjahren geführte, Risiken hochgestuft. So wurden die Risikosachverhalte Stabilität der Bankpartner und mittelfristige Zinsentwicklung hochgestuft. Bezüglich der Forderungsausfälle aus den umlagefähigen Betriebsnebenkostenabrechnungen sowie zur BEG-Neubauförderung für Effizienzhäuser wurde jeweils ein Risiko neu aufgenommen. Ein Risikosachverhalt aus der Thematik Integration von Ankäufen wurde deutlich heruntergestuft, da für die kommenden zwei Jahre keine Akquisevorhaben geplant sind.

In der Kategorie Rechnungswesen gibt es wie im Vorjahr keine relevanten Risiken.

In der Kategorie Steuerrisiken ist die Risikosituation zum Vorjahr unverändert.

In der Kategorie Personalrisiken (Subkategorie Sonstiges) ist die Risikosituation zum Vorjahr unverändert.

In der Kategorie Rechtliche Risiken (Subkategorie Datenschutz) wurde das Datenschutzrisiko gegenüber dem Vorjahr heruntergestuft. Das im Vorjahr aufgeführte Risiko von Gesetzesänderungen im Mietrecht ist weiterhin existent, aktuell jedoch als nicht relevant eingestuft.

In der Kategorie Informations- und Kommunikationsrisiken ist die Risikosituation zum Vorjahr unverändert.

In der Kategorie Projektgeschäftsrisiken ist ein Risiko in der Subkategorie Kaufmännische Projektrisiken hinzugekommen (Baukostensteigerungen und Materialverfügbarkeiten).

In der Kategorie TCFD-Risiken ist ein Risiko zum Vorjahr hinzugekommen (Marktrisiken Einkauf).

Ergänzend zu der tabellarischen Darstellung der Einzelrisiken werden unabhängig von den Bewertungshöhen die bestehenden Risikohauptkategorien des LEG-Geschäftsmodells, aufbauend auf der Risikoinventur vom 31. Dezember 2022, nachstehend näher erläutert.

Allgemeine Unternehmensrisiken
Bei den allgemeinen Unternehmensrisiken handelt es sich um eine Risikohauptkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Coronapandemie
Aus Sicht der LEG stellt die Coronapandemie aktuell kein Risiko mehr dar. Der seinerzeit ins Leben gerufene Krisenstab beobachtet unverändert das Infektionsgeschehen und passt die eingeführten Schutzmaßnahmen jederzeit, wenn die Notwendigkeit besteht, der Pandemieentwicklung an.

Entwicklung Immobilienpreise und -nachfrage
Für die zukünftige Preisentwicklung werden auch weiterhin Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die langfristigen Rahmenbedingungen hinsichtlich Angebot (deutlich zurückgehende Fertigstellungszahlen im Neubau) und Nachfrage (anhaltend hoher Zuzug nach Deutschland, Trend zu kleineren Haushalten und steigender Wohnfläche)) weiterhin bestehen bleiben.

Forderungsrückstand und Wohnungsleerstand

Mieter könnten aufgrund der steigenden Energiepreise und einer möglichen Rezession mit einhergehendem Arbeitsplatzverlust in eine finanzielle Notlage geraten und daraufhin nicht mehr in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich oder zu einem wesentlichen Teil nachzukommen. Aktuell ist keine Entwicklung ersichtlich, die auf einen wesentlich höheren Forderungsbestand, Forderungsausfall oder Leerstand hindeuten würde. Als Chance speziell für die LEG könnte sich im Falle einer starken Rezession sogar erweisen, dass das Unternehmen über eine hohe Anzahl an preiswerten Wohnungen verfügt und insofern von einer erhöhten Nachfrage nach dieser Wohnform in Rezessionszeiten profitieren kann.

Beteiligungsbewertung

Aufgrund von hoher Inflation und gestiegenen Zinsen sind die Kapitalkosten der LEG im Laufe des letzten Jahres stark gestiegen. Im Rahmen der jährlich durchzuführenden Bewertung der Beteiligungsbuchwerte gemäß IDW S1 kann sich hierdurch bei einzelnen Gesellschaften innerhalb des Konzerns ein Abschreibungsbedarf ergeben. Abhängig von der weiteren Markt- und Zinsentwicklung können im Jahr 2023 weitere Abschreibungen notwendig werden, die unter Umständen auch die Ebene der LEG Immobilien SE betreffen können.

Compliance-Risiken

Bei den Compliance-Risiken handelt es sich um eine Risikohauptkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

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. Im Bereich der Vermietung kann es zu regelwidrigen Mietervergünstigungen kommen. 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 kann es zu nicht marktkonformen Beauftragungen bzw. Abrechnungen von Leistungen kommen. Betroffen sein kann jede Form von Dienstleistung und Beratung. Als Beispiele können die Leistungserbringungen in der Instandhaltung, die Geschäftsbesorgung und die Finanzierung genannt werden. 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. Schließlich bereitet das Unternehmen derzeit die Einführung wirksamer Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Regelungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes vor, das für die LEG ab dem Jahr 2024 Geltung entfalten wird.

Immobilienrisiken

Modernisierungs-/Instandhaltungsrisiken

Bei den Modernisierungs-/Instandhaltungsrisiken handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Gesetzliche und regulatorische Anforderungen, unerwartete Kostensteigerung sowie Hemmnisse im Bauablauf können die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen negativ beeinflussen. Zudem können neue energetische Anforderungen, zusätzliche Verkehrssicherungspflichten und erweiterte Mieterschutzvorschriften bislang nicht vorgesehene technische Maßnahmen an Gebäuden erforderlich machen. Da Bauprojekte für Planung, Ausschreibung, ggf. Genehmigung und Ankündigung Vorlaufzeiten aufweisen, können sich abzeichnende regulatorische Änderungen in der Regel gut antizipiert und entsprechend planerisch berücksichtigt werden. Insbesondere Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erfordern bei unvorhergesehenen Ereignissen ein kurzfristiges Handeln. In diesem Fall wird unverzüglich eine Gefahreneinschätzung vorgenommen und entsprechende Maßnahmen zur Abwendung von Risiken an Leib und Leben werden eingeleitet. Ursachen für derartige Ereignisse können insbesondere Elementarereignisse (Hochwasser, Flut, Feuer, Erdbeben, Sturm) sein.

Größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden im Rahmen von Bauprojekten abgewickelt. Entsprechend treten projekttypische Risiken, insbesondere hinsichtlich Terminen, Kosten und unvorhergesehenen Ereignissen auf, die zu einer Verschlechterung der ursprünglich geplanten Rentabilität im Falle von Projekten mit geplanten Mieterhöhungen führen können. Auch Fehleinschätzungen, z. B. im Hinblick auf die finanzielle Tragfähigkeit der Mieter bei Modernisierungs-Mieterhöhungen, können zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Eigenschaften eines Projekts führen. Terminliche Verschiebungen führen für sich genommen zunächst zu einer späteren Realisierung von Mieterhöhungen im Vergleich zur Planung, können jedoch auch Implikationen auf die Kosten des Projekts haben, z. B. durch zwischenzeitliche Preiserhöhungen oder zusätzliche Kosten für die Aufrechterhaltung der Baustelle sowie höhere Zinskosten. Härtefallregelungen oder formale Fehler bei der Umsetzung von Modernisierungsmieterhöhungen können dazu führen, dass im Vergleich zur ursprünglichen Planung geringere Mietsteigerungen realisiert werden. Den erwähnten Risiken wird durch ein intensives Projektcontrolling und regelmäßige Einbeziehung von externen Sachverständigen Rechnung getragen.

Sofern Fördermittel des jeweiligen Landes oder des Bundes für eine Baumaßnahme in Anspruch genommen werden sollen, ist die LEG auf die Verfügbarkeit der Fördermittel angewiesen. Falls es zwischen Projektplanung mit einhergehender Annahme der Inanspruchnahme von Fördermitteln und der Beantragung bzw. Genehmigung der Fördermittel zu einem Förderstopp kommt, kann das die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen negativ beeinflussen.

Bewirtschaftung

Bei der Bewirtschaftung handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

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 Ankäufen von Portfolios besteht, trotz sorgfältiger technischer Prüfung 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.

Kaufmännische Bewirtschaftungsrisiken bestehen in der mangelhaften Umsetzung von Mietanpassungen. Speziell Mietanpassungen nach Modernisierung werden mitunter auch in der Öffentlichkeit infrage gestellt und können bei Mietern auf Widerstand treffen. Insbesondere bei Portfolioankäufen, bei denen Modernisierungsmieterhöhungen durch den Alteigentümer vorgenommen wurden, besteht das Risiko, dass ausgesprochene Mieterhöhungen nicht die Anforderungen der LEG erfüllen. Somit kann es trotz sorgfältiger Prüfung im Ankaufsprozess vermehrt zu Rechtsstreitigkeiten mit den daraus resultierenden Risiken in Form von Mietminderungsansprüchen kommen.

Portfoliosteuerung

Bei den Risiken aus dem Portfolio handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Das Immobilienportfolio der LEG wird fortlaufend hinsichtlich technischer, wirtschaftlicher und marktbezogener Risiken analysiert. Hierdurch wird die frühzeitige Reaktion auch auf unerwartete bzw. unvorhersehbare Sachverhalte ermöglicht. Flankierend wirken turnusmäßige Bestands- und Verkehrssicherungsbegehungen risikominimierend.

Eine Rezession in Deutschland kann zu einer deutlich reduzierten Zahlungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter führen. Auch die Zahlungsbereitschaft potenzieller Kundinnen und Kunden für manche Wohnungstypen, die von der LEG angeboten werden, kann davon betroffen sein. Die Nachfrage nach Wohnraum ist auch abhängig von bestimmten Wohnbedürfnissen hinsichtlich Größe und Ausstattung der Wohnungen, sodass sich hier Verschiebungen ergeben können, die von der LEG nicht unmittelbar zu beeinflussen sind. Im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung können solche Veränderungen beobachtet oder gar antizipiert werden, sodass die LEG sich dauerhaft abzeichnenden Veränderungen mit entsprechenden Maßnahmen

begegnen kann. In Teilmärkten mit hohen Investitionsaktivitäten kann eine Vergrößerung des Angebots dazu führen, dass Wohnungen in vergleichbarer oder besserer Qualität zu niedrigeren Mieten als von der LEG veranschlagt angeboten werden. Dies kann sich auf die Konkurrenzfähigkeit der LEG in den entsprechenden Märkten auswirken, sodass höhere Leerstände bzw. niedrigere Mieteinnahmen die Folge sein können. Eine fortlaufende Beobachtung des Mietmarktes sowie schnelle Anpassungsprozesse in der Vermietung verringern daraus resultierende Risiken für die LEG.

Akquisitionsrisiken

Bei den Akquisitionsrisiken handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema keine relevanten Einzelrisiken enthalten sind.

Akquisitionen durchlaufen den 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 zudem 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 prüfungsrelevante Sachverhalte einer zusätzlichen Prüfung unterzogen, um etwaige Risiken zu ermitteln. Zusätzlich 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.

Im Rahmen von Share-Deals, in denen in der Regel 89,9 % der Geschäftsanteile an der im Ziel stehenden Immobilien-Gesellschaft erworben werden, läuft in der Regel die Verpflichtung der LEG, bis zu einem jeweils fixierten Datum einen Investor für den verbliebenen Minderheitsanteil zu finden oder alternativ den Minderheitsanteil selbst zu übernehmen. Unter der aktuellen Gesetzeslage führt der nachträgliche Erwerb des Minderheitsanteils durch die LEG zu einem Auslösen von Grunderwerbsteuer auf die Gesamttransaktion, was in der Regel nicht Bestandteil des zugrunde liegenden Business Plans ist (siehe hierzu auch die Ausführungen unter der Kategorie Steuerrisiken).

Aufgrund der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Entwicklungen sind zurzeit keine wesentlichen Akquisitionen geplant.

Vertriebsrisiken

Bei den Vertriebsrisiken handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema keine relevanten Einzelrisiken enthalten sind.

Die Vertriebsaktivitäten der LEG umfassen die nachfolgenden Verkaufsaktivitäten, die Privatisierungen von Einzelwohnungen und den Verkauf von einzelnen Objekten zur Bewirtschaftungs- und Portfoliooptimierung. Im Rahmen des Verkaufsprogrammes 2022 kam es vermehrt zu einem Verkauf von Immobilienportfolios. Der bei der LEG angewandte strukturierte Verkaufsprozess gewährleistet, vor allem durch die Einbindung verschiedener interner Abteilungen, die sichere Auswahl der Verkaufsbestände und Definition von Mindestverkaufswerten. Zudem ermöglicht der Prozess eine nachhaltige/offene Marktplatzierung der zu verkaufenden Objekte sowie die Auswahl von bonitätsstarken Käufern mit solider Integrität.

Das Hauptrisiko besteht vor allem darin, dass Kaufpreise nicht in der geplanten Höhe am Markt zu realisieren sind. Im Nachgang von erfolgten Verkäufen kann es auch zu einer Verletzung von gegebenen Garantien kommen, welche zu einer nachträglichen Kaufpreisreduzierung führen, oder es kann im Falle der Nichterfüllung der Kaufvertragspflichten durch den Erwerber zu Rückabwicklungen kommen.

Im aktuellen Markt lassen sich Verkäufe von großvolumigen Portfolios eher schwer platzieren. Der Vertrieb und Verkauf einzelner Objekte und Wohnungen hat sich im Laufe des Jahres 2022 als der bedeutsamere Vertriebsweg herausgestellt. Die aktuelle Nachfrage nach Portfolios ist bis zum Jahresende 2022 auf ein sehr geringes Niveau gesunken.

Finanzen

Forderungsausfälle

Bei den Forderungsausfällen handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Die LEG unterliegt als Wohnungsunternehmen einem Mietausfallrisiko. Vorkehrungen zur Minimierung dieses Risikos werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen bei Vermietungen sowie durch die Identifizierung von problembehafteten Mietverhältnissen im Rahmen eines aktiven Forderungsmanagements getroffen. Damit verbunden ist die Einleitung von angemessenen Gegenmaßnahmen. In Einzelfällen ist das Risiko von Mietausfällen gegeben.

Die Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2022 (Erstellung in 2023) und 2023 (Erstellung in 2024) werden aufgrund der aktuellen Energiekrise und der damit einhergehenden angestiegenen Energiekosten voraussichtlich ansteigen. Da die entsprechenden Abschlagszahlungen nicht in allen Fällen entsprechend erhöht werden konnten, können hieraus entsprechende Forderungsausfälle resultieren. Von der Bundesregierung wurden diverse Entlastungspakete für die Mieter verabschiedet. Ebenso wurden von der LEG spezifische Ratenzahlungsangebote entwickelt. Durch die Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe ist das Risiko bilanziell berücksichtigt.

Prolongationsrisiko

Bei den Prolongationsrisiken handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Das Prolongationsrisiko beschreibt das Risiko, dass Finanzierungen bei Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen verlängert werden können und eine Rückführung der Finanzierung erfolgen muss. Aufgrund der auf Langfristigkeit angelegten Finanzierungsstruktur und der zeitlichen Diversifikation der Fälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum ist dieses Risiko für die LEG begrenzt und wird sich im Zeitlauf in Abhängigkeit von der weiteren Zinsentwicklung sukzessive auswirken.

Durch regelmäßige Überprüfung bestehender Finanzierungen und entsprechender frühzeitiger Refinanzierungen, sofern sinnvoll, kann das Prolongationsrisiko minimiert werden. Auch im Jahr 2022 konnten noch vor der Phase signifikanter Zinssteigerungen Finanzierungsverträge abgeschlossen sowie Finanzinstrumente emittiert werden, die ein künftiges Prolongationsrisiko minimieren. Für das Jahr 2023 sind Finanzierungen in einem Gesamtvolumen von weniger als 120 Mio. Euro fällig, dies entspricht einem Anteil von 1,2 % des gesamten Finanzierungsportfolios. Erst im Jahr 2024 werden wieder Finanzierungen in größeren Volumina fällig.

Der LEG steht auch in dem veränderten Marktumfeld weiterhin ein breites Spektrum an Finanzierungsinstrumenten am Banken-, Kapital- und Geldmarkt zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt die LEG über ausreichend liquide Mittel und Kreditlinien, um Refinanzierungsrisiken zu minimieren. So wurde das Volumen der Betriebsmittellinien im Jahr 2022 von 400 Mio. Euro auf 600 Mio. Euro ausgeweitet und das Commercial Paper Programm von 500 Mio. Euro auf ebenfalls 600 Mio. Euro erhöht.

Nichteinhaltung von Financial Covenants

Bei der Nichteinhaltung von Financial Covenants handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Die Nichteinhaltung vertraglich vereinbarter Financial Covenants kann das Risiko einer außerordentlichen Kündigung von Finanzierungsverträgen zur Folge haben. Eine solche Kündigung kann auch andere Gläubiger dazu berechtigen, ihre Finanzierungsverträge im Rahmen der vertraglich vereinbarten „Cross Defaults“-Regelungen vorzeitig zu kündigen. Aus einem Verstoß gegen die Bedingungen von Finanzierungsverträgen können des Weiteren höhere Zinszahlungen, Sondertilgungen und/oder die Verwertung von gegebenen Sicherheiten resultieren. Darüber hinaus kann bei Nichteinhaltung von Covenants auch der Zugriff auf die Mieteingänge der jeweiligen Finanzierungsportfolios eingeschränkt werden, was die Cashflow-Generierung der LEG beeinträchtigen kann.

Zur Sicherstellung der laufenden Einhaltung der Financial Covenants sind interne Kontrollprozesse implementiert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 wurden die mit den Finanzierungspartnern vereinbarten Regelungen zu den Finanzkennzahlen eingehalten. Auch vor dem Hintergrund des aktuellen wirtschaftlichen Umfeldes mit steigenden Zinsen und Inflationsraten liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants künftig nicht eingehalten werden können.

Stabilität der Bankpartner (Bankenmarkt)

Bei der Stabilität der Bankpartner handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Die Stabilität der Kernbanken ist vor dem Hintergrund der langfristigen Geschäftsverbindungen ein wesentliches Kriterium für die LEG. Sowohl die Kontinuität der Geschäftspolitik als auch die wirtschaftliche Substanz der Finanzierungspartner sind hierbei wesentliche Elemente. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation eines Kreditinstitutes bzw. des Bankenmarktes insgesamt kann das Risiko einer veränderten Geschäftspolitik der Finanzierungspartner auslösen mit den möglichen Konsequenzen einer restriktiveren Kreditvergabe, höherer Margen und damit letztlich steigender relativer Fremdkapitalkosten.

Insbesondere aus Vertragsbeziehungen, aus denen Leistungsansprüche der LEG resultieren, z. B. derivativen Zinssicherungsgeschäften, kann der Ausfall des Finanzierungspartners wirtschaftlich negative Auswirkungen zur Folge haben. Die internen Richtlinien für die Abschlüsse von Zinssicherungsgeschäften enthalten daher entsprechende Mindestanforderungen hinsichtlich der Bonität des Geschäftspartners.

Liquiditätsrisiko

Beim Liquiditätsrisiko handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema keine relevanten Einzelrisiken enthalten sind.

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird mittels einer rollierenden Liquiditätsplanung laufend überwacht. Die verbindliche interne Treasury-Policy schreibt die Vorhaltung einer definierten Mindestliquiditätsreserve vor. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung sämtlicher Verpflichtungen der LEG zur Verfügung. Aufgrund des sehr stabilen Cashflows aus der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sind derzeit keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erwarten lassen.

Zur Ausweitung der Liquiditätsreserven wurden im Jahr 2022 das Volumen kurzfristiger Kreditlinien von 400 Mio. Euro auf 600 Mio. Euro erhöht und das Commercial Paper Programm von 500 Mio. Euro auf ebenfalls 600 Mio. Euro erhöht.

Zinsänderungen

Bei den Zinsänderungen handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Das Zinsänderungsrisiko entsteht im Wesentlichen aus Finanzierungsvereinbarungen ohne langfristige Zinsvereinbarung. Durch den überwiegenden Einsatz von Festzinsen und Zinsswaps sind rund 94 % der Verbindlichkeiten der LEG langfristig abgesichert, so dass aufgrund der bestehenden Finanzierungsstruktur das Zinsänderungsrisiko größtenteils begrenzt ist. Dem aktuellen Marktumfeld mit steigenden Zinsen trägt die LEG zudem durch ein laufendes Monitoring der Kapitalmarktentwicklung Rechnung und berücksichtigt die zu erwartenden Zinsänderungen im Rahmen der Wirtschaftsplanung und des Risikomanagements.

Verschuldungsrisiko/Rating Downgrade

Beim Verschuldungsrisiko handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Die Verschuldungsquote hat eine signifikante Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation der LEG und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Die LEG plant auch zukünftig mit einer konservativen Verschuldungsquote. In der aktuellen Marktsituation wird die LEG entsprechend verstärkt Möglichkeiten der Innenfinanzierung nutzen und in einem geringeren Umfang Fremdfinanzierungsmittel aufnehmen. Die aktuelle Bewertung durch die Ratingagentur Moody’s bestätigt das Investmentgrade Rating mit der Note Baa1. Die Veränderung des Ratingausblicks von stable auf negative ist auf das veränderte Geschäftsumfeld innerhalb der gesamten Immobilienbranche, insbesondere mit Blick auf die Zinsentwicklung und damit verbundenen steigenden Finanzierungskosten, zurückzuführen.

Rechnungswesen
Beim Rechnungswesen handelt es sich um eine Risikohauptkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema keine relevanten Einzelrisiken enthalten sind.

Risiken können aus der Nichtbeachtung gesetzlicher Regelungen mit der Folge eines fehlerhaften Jahres-, Konzern- oder Quartalsabschlusses resultieren. 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.

Steuerrisiken
Steuern und Abgaben
Bei den Steuern und Abgaben handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

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 angekündigt.

Die steuerlichen Regelungen zur sog. Zinsschranke beschränken im Grundsatz den steuerlichen Abzug von Netto-Zinsaufwendungen (d. h. nach Abzug von Zinserträgen) auf 30 % des steuerlichen EBITDA. Einen darüber hinausgehenden Zinsabzug erlaubt u. a. die Anwendung der sog. Escape-Klausel. Diese sieht einen unbeschränkten Zinsabzug vor, wenn die Eigenkapitalquote des Konzerns die Eigenkapitalquote des einzelnen Betriebs nicht wesentlich übersteigt. Von der Escape-Klausel hat die LEG in der Vergangenheit Gebrauch gemacht.

Im Vorfeld des Erwerbs von Anteilen an Immobiliengesellschaften durch die LEG wurden Immobilien auf diese Gesellschaften übertragen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung könnte auf die Gesamttransaktion eine höhere grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage zur Anwendung kommen. Zu einem vergleichbaren Fall ist ein Revisionsverfahren beim Bundesfinanzhof anhängig.

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.

Personalrisiken
Bei den Personalrisiken handelt es sich um eine Risikohauptkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Die SOKA-BAU ist der gemeinsame Name für die Urlaubs- und Lohnausgleichskasse der Bauwirtschaft und der Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes. Die Baubetriebe führen Beiträge in tarifvertraglich bzw. durch das Sozialkassenverfahrensicherungsgesetz (SokaSiG) festgelegter Höhe an die SOKA-BAU ab. Diese Beiträge sind so festgelegt, dass die Leistungen der SOKA-BAU daraus finanziert werden können. Die SOKA-BAU fordert in einem gerichtlichen Verfahren von der TechnikServicePlus GmbH (LEG-Tochtergesellschaft mit 51 % Anteilsbesitz) entsprechende Beiträge und hat auch für zurückliegende Zeiträume ein gerichtliches Verfahren eingeleitet. Für das Beitragsjahr 2017 läuft derzeit das Berufungsverfahren gegen die zweitinstanzliche Entscheidung zugunsten der SOKA-BAU; für das Beitragsjahr 2018 läuft derzeit das Berufungsverfahren gegen die erstinstanzliche Entscheidung zugunsten der SOKA-BAU. Die TSP vertritt weiterhin die Rechtsauffassung, nicht als Baubetrieb zu gelten, und hat daher im Jahr 2022 eine Verfassungsbeschwerde eingereicht.

Dem Personalmanagement werden durch nicht umkehrbare Megatrends, wie zum Beispiel den demografischen und technologischen Wandel sowie den Wertewandel in den jüngeren Generationen, große strategische Aufgaben gestellt. Die LEG wird diesen Herausforderungen vor allem durch eine zielgerichtete Personalentwicklung und mit an den Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Mitarbeiter ausgerichteten Maßnahmen und Aktionen begegnen, die auf das Employer Branding der LEG und auf die Zufriedenheit der Beschäftigten einzahlen. Die LEG hat in diesem Zusammenhang eine Betriebsvereinbarung zur Flexibilisierung der Arbeitszeit und zum mobilen Arbeiten abgeschlossen. Außerdem hat die LEG im Jahr 2022 zum wiederholten Male an einer Arbeitnehmerumfrage von „Great Place to Work“ teilgenommen, deren Ergebnisse erneut diejenigen der vorangegangen Befragung übertroffen haben.

Arbeitgeber der Wahl zu sein und zu bleiben, erfordert vielfältige Maßnahmen, um die qualifizierten Mitarbeiter und Führungskräfte langfristig zu motivieren und an das Unternehmen zu binden. Auch Aktionen, die den Teamgeist außerhalb des Tagesgeschäfts fördern, spielen bei der LEG eine wichtige Rolle.

Rechtliche Risiken

Haftungs-/Versicherungsrisiken

Bei den Haftungs-/Versicherungsrisiken handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Die gesetzlichen Insiderregeln (Marktmissbrauchsverordnung) sind von allen Mitarbeitern und Organen der LEG einzuhalten. Verstöße bedeuten persönliche Haftung der Betroffenen und Reputationseinbußen der LEG; darüber hinaus bestehen 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 Insiderinformationen sind, werden diese nur einem besonderen Teilnehmerkreis kommuniziert und die Teilnehmer ausdrücklich auf die Vertraulichkeit hingewiesen.

Darüber hinaus werden gesetzlich vorgeschriebene Insider-Verzeichnisse geführt und die darauf verzeichneten Personen sowie Personen, bei denen eine Berührung mit Insiderinformationen – sobald sie 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. Daraus resultiert, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft wird. Letztlich hat sich die LEG mit einer Basisversicherung gegen etwaige wertpapierhandelsrechtliche Ansprüche abgesichert.

Vertragsrisiken

Bei den Vertragsrisiken handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema keine relevanten Einzelrisiken enthalten sind.

Vertragsrisiken ergeben sich insbesondere aus An- und Verkaufsprojekten und den zugrunde liegenden Vertragswerken. Sofern erforderlich, wurden hierfür ausreichende Rückstellungen in den vergangenen Jahren gebildet.

Rechtsstreit

Beim Rechtsstreit handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema keine relevanten Einzelrisiken enthalten sind.

Die LEG unterscheidet bei Rechtsstreitigkeiten zwischen Aktiv- und Passivverfahren. Aktivverfahren sind alle Verfahren innerhalb der LEG, in denen diese eine Forderung geltend macht. Hierbei handelt es sich um rückständige Zahlungen aus den Mietverhältnissen (geringe Streitwerte/hohe Fallzahl) und sonstige Ansprüche, wie zum Beispiel Mangelgewährleistungsverfahren aus vormaliger Bautätigkeit (hohe Streitwerte/geringe Fallzahl). Aktive Verfahren im Massengeschäft (Mietforderungen) werden durch die zuständigen Sachbearbeiter (Forderungsmanagement) außergerichtlich betrieben und bei fehlendem Erfolg vom Rechtsfallmanagement, einer Einheit innerhalb des Bereichs Recht, Revision und Compliance, Gremien und Personal, plausibilisiert und dann an eine Kanzlei weitergegeben. Aktive Verfahren mit hohem Streitwert werden zunächst auf die Erfolgsaussicht geprüft. Danach wird ggf. ein externer Rechtsanwalt hinzugezogen und mit der Beitreibung der Forderung beauftragt. Der weitere Verlauf des Rechtsfalls wird durch den Bereich Recht überwacht.

Passivverfahren sind alle Verfahren, in denen Forderungen gegen die LEG geltend gemacht werden. Passive Verfahren werden immer zunächst an den Bereich Recht abgegeben. Dort wird die Erfolgsaussicht einer Forderungsabwehr beurteilt und ggf. ein externer Rechtsanwalt hinzugezogen und mit der Abwehr der Forderung beauftragt. Der weitere Verlauf des Rechtsfalls wird durch den Bereich Recht überwacht.

Ansprüche gegen die LEG werden aus verschiedenen Gründen geltend gemacht; die volumenmäßig umfangreichsten Sachverhalte resultieren aus in der Vergangenheit erfolgten Käufen bzw. Verkäufen von Objekten bzw. Gesellschaftsanteilen sowie im Zusammenhang mit bestimmungsgemäßer Nutzung von Fördermitteln.

Datenschutz und sonstige rechtliche Risiken und Gesetzesänderungen

Bei den Gesetzesänderungen handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Allgemeine rechtliche Risiken sowie sich bei Materialisierung des Risikos ergebende Nachteile für die LEG können insbesondere entstehen, wenn rechtliche Vorgaben nicht oder nicht ausreichend beachtet werden. Zudem können Risiken entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich die Auslegung bestehender Gesetze oder Verordnungen ändert. So können beispielsweise in Bezug auf die technische Ausstattung der Gebäude oder die Gestaltung der Mietverträge Risiken für die Wohnimmobilien der LEG entstehen. Beispiele für neue rechtliche Entwicklungen und Vorgaben sind die Gesetzgebung zur sogenannten Mietpreisbremse oder zum Datenschutz. Die LEG beobachtet diese Entwicklungen durch entsprechend spezialisierte Mitarbeiter, um Risiken rechtzeitig zu erkennen und damit potenzielle Bußgelder und Schadensersatzansprüche auszuschließen. Sollten Risiken auftreten, mindert die LEG deren Auswirkungen durch geeignete organisatorische Maßnahmen, wie beispielsweise die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen oder die Anpassung von Verträgen und Prozessen. Soweit erforderlich, werden entsprechende Rückstellungen gebildet bzw. Wertberichtigungen vorgenommen.

Hinzu treten Risiken durch aktuelle rechtliche und politische Entwicklungen. Dazu gehören das Inkrafttreten des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKModG) in 2023, nach dem die Kosten für TV-Kabelverträge, die vom Vermieter abgeschlossen worden sind, künftig nicht mehr wie bisher auf die Mietnebenkosten umgelegt werden dürfen (Wegfall des Nebenkostenprivilegs), ebenso wie verschiedene Energiepreisdeckel sowie die Bestrebung der EU zur Einführung einer obligatorischen Asbestsuche, -erfassung und -entfernung vor Beginn der Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten und von nationalen öffentlichen Asbestregistern.

Diese Risiken sind abhängig von den politischen Entscheidungen und somit von der LEG nur schwer beeinflussbar. Lediglich über die Arbeit in immobilienwirtschaftlichen Verbänden und den Austausch mit Politikern/Parteien kann der Versuch einer politischen Einflussnahme durch die LEG unternommen werden.

Informations- und Kommunikationsrisiken

Bei den Informations- und Kommunikationsrisiken handelt es sich um eine Risikohauptkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Die 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. Penetrationtests) umfangreiche weitere Maßnahmen (u.a. Compromise Assessment) implementiert. Dadurch sowie durch die konzernweit eingeführte Multi-Faktor Authentifizierung wird das IT-Sicherheitsniveau deutlich erhöht und die Risiken von Cyberangriffen oder Zugriffen durch Unbefugte werden weiter reduziert.

Projektgeschäftsrisiken

Allgemeine/Kaufmännische/Technische Projektgeschäftsrisiken

Bei den Allgemeinen/Kaufmännischen/Technischen Projektgeschäftsrisiken handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Die LEG errichtet Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand unter der Maßgabe einer konsequenten Steuerung und Überwachung zur Vermeidung von Risiken. Weiterhin werden Neubaumaßnahmen von renommierten Projektentwicklern unter strengen technischen und wirtschaftlichen Kriterien angekauft. Die Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen kann durch sich verändernde gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen sowie Entwicklungen im Zinsniveau und von Baukosten negativ beeinflusst werden. Durch die vertragliche Bindung an Generalunternehmen tritt eine wirtschaftliche Abhängigkeit der jeweiligen Baumaßnahme an ein Unternehmen ein. Fällt der Generalunternehmer vor bzw. während der Baudurchführung aus, müssen neue Unternehmen beauftragt werden. Dies kann einen monetären Aufwand und/oder zeitlichen Verzug zur Folge haben.

Risiken aus dem Halten einer Beteiligung an einem Biomasse-Heizkraftwerk

Bei den Risiken aus dem Biomasse-Heizkraftwerk handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema kein relevantes Einzelrisiko enthalten ist. 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. Weiterhin ist in den Jahren 2023/2024 mit der Abschöpfung von Gewinnen im Rahmen der Strompreisbremse zu rechnen (Abschöpfung Zufallsgewinne aus Energiepreisen).

TCFD-Risiken (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)

Bei den TCFD-Risiken handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante Einzelrisiken enthalten sind.

Um künftige klimabezogene physische und transitorische Risiken abzufedern, hat die LEG im Jahr 2021 mit der Integration von Risiken im Sinne der Empfehlungen der TCFD in das Risikomanagementsystem begonnen. Die TCFD-Risikobewertung der Gruppe umfasst alle Risiken, die sich aus dem Klimawandel (physische Risiken), sowie Risiken, die sich aus dem Wandel zu einer klimafreundlichen Wirtschaft (transitorische Risiken) ergeben. Das Risikopotenzial wird in monetärer Hinsicht erfasst und in der Risikomanagementsoftware dargestellt. Ebenso werden diese im Rahmen der quartärlichen Risikoberichterstattung an den Vorstand und Risiko- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet. Die Integration der entsprechenden Risikomaßnahmen wird kontinuierlich ausgebaut.

Betrachtet werden im Einzelnen folgende Klimarisiken bzw. -kriterien:

Klimabezogene physische Risiken

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 künftige Risiken des Klimawandels zu mindern, hat die LEG mit einer systematischen Erfassung und Identifizierung von Gebäudebeständen mit potenziell hoher Gefährdung durch Klimaveränderungen begonnen, was für die langfristige Klimastrategie der LEG von zentraler Bedeutung ist. In diesem Zusammenhang hat die Gruppe Modernisierungsfahrpläne für bestehende Gebäude entwickelt, die dem Risiko des Klimawandels ausgesetzt sein könnten. Dies wird in den Modernisierungsinvestitionsplänen der Gruppe und deren Umsetzung berücksichtigt. Akute Risiken wie Extremwetter sind in der Regel durch entsprechende Gebäudeversicherungen abgedeckt. Hier besteht das Risiko in steigenden Versicherungsprämien, Selbstbehalten und Entschädigungshöchstgrenzen oder einem möglichen Wegfall der Versicherbarkeit einzelner Risiken. Die LEG wird sich kontinuierlich die physischen Risiken laut TCFD anschauen und deren Entwicklung im Fokus haben.

Klimabezogene transitorische Risiken

Die LEG überprüft kontinuierlich grundsätzliche und mögliche transitorische Risiken laut TCFD, um deren Entwicklung im Fokus zu haben. Technologische Risiken können sich aus 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, geringere Materialverfügbarkeiten und die Veränderung von Mieterpräferenzen eintreten.

Nachhaltigkeitsrisiken

Bei den Nachhaltigkeitsrisiken handelt es sich um eine Risikohauptkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema keine relevanten bzw. berichtspflichtigen Einzelrisiken enthalten sind.

Neben den klassischen monetären Risiken werden seit 2020 auch die nichtfinanziellen Nachhaltigkeitsrisiken erfasst. Die Nachhaltigkeitsrisiken werden nicht monetär bewertet, sondern nach ihren negativen Auswirkungen (gering, mittel, hoch) auf die Umwelt und/oder die Gesellschaft. In den Risikosubkategorien Achtung der Menschenrechte, Arbeitnehmerbelange, Umweltbelange, Sozialbelange und Bekämpfung von Korruption und Bestechung wurden keine Risiken identifiziert, die für die Umwelt und/oder die Gesellschaft wesentlich sind. Die dargestellten Risikokategorien entsprechen der CSR-Richtlinie (Corporate Social Responsibility).

Um jedoch frühzeitig Entwicklungen zu erkennen, die das sogenannte „Wesentlichkeitskriterium für Gesellschaft und Umwelt“ erfüllen, erfassen die jeweiligen Risikoverantwortlichen Nachhaltigkeitsrisiken, die nach den geltenden Vorschriften nicht extern gemeldet werden müssen, und berichten sie dem Vorstand sowie dem Risiko- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats im Rahmen der Risikoinventur. In diesem Zusammenhang werden entsprechende Maßnahmen abgeleitet, um mögliche Nachhaltigkeitsrisiken zu managen bzw. sich ihnen anzupassen.

Auch im Rahmen der nichtfinanziellen Berichterstattung verpflichtet sich die LEG, über Nachhaltigkeitsrisiken zu berichten, die mit der Geschäftstätigkeit, den Geschäftsbeziehungen, den Produkten und Dienstleistungen des Konzerns verknüpft sind und sehr wahrscheinlich schwerwiegende negative Auswirkungen auf berichtspflichtige Aspekte haben könnten.

Chancenberichterstattung

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

Der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2022 umfasste 167.040 Wohneinheiten, 1.611 Gewerbeeinheiten sowie 46.636 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. Aufgrund der Entwicklungen am Immobilienmarkt im Jahr 2022 hat sich die Wachstumsstrategie der LEG auf die nachhaltige Entwicklung des bestehenden Portfolios, auf den selektiven Ausbau mieternaher Dienstleistungen sowie das Angebot von Dienstleistungen zur Verbesserung des energetischen Standards von Bestandsgebäuden neu fokussiert. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst weiterhin.

Bis zum Jahr 2022 stand die Ausschöpfung von Skaleneffekten durch selektives, externes Wachstum deutlich stärker im Fokus der LEG. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation sind derzeit keine weiteren großvolumigen Ankäufe geplant. 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
- Deutlicher Verfall 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. 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. Die LEG verfügt dabei 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. Ein erster Fremdauftrag und viele externe Anfragen an das von der LEG zusammen mit dem österreichischen Bauunternehmen Rhomberg neu gegründete Joint Venture Renowate zur seriellen Sanierung von Bestandsgebäuden bestätigen diesen Ansatz.

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 neu gegründeten digitalen Start-up Youtilly gut aufgestellt.

Weitere Chancen bestehen in einer deutlichen Dynamisierung der globalen und europäischen Konjunktur.

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. Sofern sich zusätzlich zu den prognostizierten Entwicklungen Chancen ergeben oder diese schneller als erwartet eintreten sollten, könnte 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 2022 gesetzt hatte, im Wesentlichen erreichen. Nachfolgend werden die Werte, die bei den wesentlichen Steuerungsgrößen erzielt wurden, mit der Prognose aus dem Vorjahr verglichen.

Als Zielwert für den FFO I hatte die LEG im Vorjahr eine Bandbreite von 475,0 Mio. Euro bis 490,0 Mio. Euro definiert. Mit der Veröffentlichung des Quartalsberichts zum 30. September 2022 konkretisierte die LEG ihre Erwartung im Korridor von 475,0 Mio. Euro bis 485,0 Mio. Euro innerhalb der ursprünglichen Bandbreite. Der erzielte FFO I in Höhe von 482,0 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2022 lag somit innerhalb des Erwartungsbereichs.

Die bereinigte EBITDA-Marge und der LTV zählen seit dem Geschäftsjahr 2022 zu den bedeutsamsten Leistungsindikatoren.

Die bereinigte EBITDA-Marge lag im Berichtsjahr bei 74,9 % und entsprach damit der Guidance für den Kapitalmarkt in Höhe von ca. 75 %.

Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils hat die LEG festgelegt, dass der Verschuldungsgrad (LTV) mittelfristig einen Maximalwert von 43,0 % nicht übersteigen sollte. Der LTV ist im Berichtszeitraum aufgrund der Abwertung des Immobilienbestands im 2. Halbjahr 2022 gestiegen und lag zum Bilanzstichtag bei 43,9 %.

Für das Mietwachstum je qm auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) hatte die LEG einen Anstieg von ca. 3,0 % prognostiziert. Das erzielte Mietwachstum je qm lag mit 3,1 % (like-for-like) zum Stichtag 31. Dezember 2022 damit oberhalb des Erwartungswertes.

Das Geschäftsjahr 2022 war durch inflationsgetriebene Kostenentwicklungen und einen deutlichen Anstieg der Zinsen gekennzeichnet. Angesichts des volatilen Marktumfelds kündigte die LEG im November 2022 an, bei der Steuerung ihres Geschäftes nunmehr vorrangig die Auswirkungen auf die Liquidität des Konzerns zu berücksichtigen.

Diese strategischen Anpassungen wirkten sich auch auf die Investitionsplanung aus. Für das Geschäftsjahr 2022 hatte die LEG zunächst geplant, ca. 46,00 bis 48,00 Euro pro qm in Instandhaltungen und Modernisierungen zu investieren, wobei der wesentliche Anteil auf aktivierbare und wertschaffende Maßnahmen entfallen sollte. Dieser Ausblick wurde mit der Veröffentlichung des Quartalsberichts zum 30. Juni 2022 auf einen Betrag von unter 46,00 Euro je qm sowie mit der Veröffentlichung des Quartalsberichts zum 30. September 2022 auf einen Betrag von ca. 42,00 Euro je qm angepasst. Die tatsächlich investierten Mittel beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 40,61 Euro je qm und lagen somit unterhalb des zuletzt prognostizierten Erwartungswertes. Die Aktivierungsquote erreichte 75,2 %. Die Investitionskennzahlen wurden um Neubauaktivitäten in Eigenregie, Verkehrssicherungsmaßnahmen bei Ankäufen und aktivierte Eigenleistungen bereinigt.

Für das Geschäftsjahr 2021 hatte die LEG der Hauptversammlung im Jahr 2022 vorgeschlagen, eine Dividende von 4,07 Euro je Aktie bzw. insgesamt 296,5 Mio. Euro auszuschütten, was der prognostizierten Höhe von 70 % des FFO I entsprach. Die Dividende wurde wahlweise als Bar- oder Aktiendividende ausgestaltet. Die Hauptversammlung am 19. Mai 2022 stimmte diesem Beschluss zu. Insgesamt haben sich Investoren mit rund 38 % der dividendenberechtigten Aktien dafür entschieden, ihre Dividende in Form von Aktien zu erhalten.

Die LEG ging für das Geschäftsjahr 2022 davon aus, dass die erwartete positive Mietentwicklung sich auch in einer positiven Wertentwicklung des Immobilienportfolios widerspiegelt und diese sich wiederum positiv auf den EPRA-NTA auswirkt. Zum Bilanzstichtag wies die LEG einen EPRA-NTA in Höhe von 11.376,3 Mio. Euro bzw. 153,51 Euro pro Aktie aus, gegenüber 11.149,1 Mio. Euro bzw. 146,10 Euro pro Aktie im Vorjahr, was einem Anstieg um 5,1 % pro Aktie entspricht.

Die LEG hatte ferner im Geschäftsjahr 2021 und unter dem Vorbehalt eines entsprechenden Angebots auf dem Markt weitere Akquisitionen für das Geschäftsjahr 2022 vorgesehen. Aufgrund eines deutlich veränderten Marktumfeldes und damit eines verstärkten Fokus auf die Liquidität des Konzerns tätigte die LEG seit Oktober 2022 jedoch keine Ankäufe mehr. Im Jahr 2022 wurden deshalb nur insgesamt 952 Wohneinheiten erworben.

Im Rahmen der Kapitalmarktkommunikation hatte die LEG ESG-Ziele für das Jahr 2022 kommuniziert, die Bestandteil der Vergütung von Vorstand und Führungskräften sind und wie folgt erfüllt wurden:

ESG-Ziele GJ 2022

	Zielsetzung	Zielerreichung
Environmental	Einsparung von 4.000 Tonnen CO_2 durch Modernisierung	4.028 t CO_2 (107 % Zielerreichungsgrad)
Social	„Trust Index“, der durch die Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ ermittelt wird, bei 66 %	Trust Index von 73 % (200 % Zielerreichungsgrad)
Governance	Stabilisierung des Sustainalytics Ratings auf einen Wert < 10 (Negligible Risk)	Sustainalytics Rating 6,7 (200 % Zielerreichungsgrad)

Im Hinblick auf die ESG-Ziele wird im Übrigen auf den Vergütungsbericht 2022 verwiesen.

Ausblick 2023

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 wird sich die Anzahl Neubauten im Jahr 2023 nur auf 242.000 Wohnungen und im Jahr 2024 auf 214.000 Wohnungen belaufen. Gleichzeitig erwartet die Bundesbank eine Nettoeinwanderung von etwa 350.000 Personen im Jahr 2023 sowie von 300.000 Personen ab dem Jahr 2024.

Hinsichtlich der Einkommenssituation der Haushalte geht die Bundesbank davon aus, dass durch die Energiekrise die Inflation zunächst weiter hoch bleiben wird und die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte beeinträchtigt. Ab der zweiten Jahreshälfte 2023 erwartet die Bundesbank jedoch eine allmähliche Erholung der deutschen Wirtschaft. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass die Auslandsnachfrage wieder anzieht und der Preisdruck auf Energie nachlässt. Dadurch sowie durch die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank sollte die Inflationsrate sinken, was in Kombination mit steigenden Löhnen auch zu einer Zunahme der realen Haushaltseinkommen führen wird. Für das Jahr 2023 rechnet die Bundesbank mit einem Anstieg der Tariflöhne um 3,9 % bzw. der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer um 5,1 %. Fördernd wirken zudem die verschiedenen Maßnahmen der staatlichen Entlastungspakete, insbesondere auch die ab Januar 2023 geltende Wohngeldreform.

Für das Jahr 2023 hat die EZB weitere Zinserhöhungen angekündigt. Der erste Zinsschritt um 50 Basispunkte erfolgte am 2. Februar 2023. Die Durchschnittsverzinsung der LEG lag am 31. Dezember 2022 bei 1,26 %. Die LEG geht davon aus, dass die Durchschnittsverzinsung zum 31. Dezember 2023 gegenüber dem Vorjahreswert ansteigen wird. Im Geschäftsjahr 2023 werden Verbindlichkeiten von 116 Mio. Euro fällig (ca. 1% der Gesamtverschuldung), die teilweise zurückgeführt werden. Darüber hinaus beabsichtigt die LEG, den ungedeckten Teil der im Geschäftsjahr 2024 fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 500 Mio. Euro bereits im laufenden Geschäftsjahr zu adressieren.

Die Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden wird durch gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen beeinflusst werden. Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurde am 1. Januar 2023 ein Bonus für serielles Sanieren in Höhe von 15 % eingeführt. Diese Maßnahme ist ein erhebliches Förderinstrument für das von der LEG zusammen mit dem österreichischen Bauunternehmen Rhomberg gegründete Joint Venture Renowate zur seriellen Sanierung von Bestandsgebäuden. Zudem wurde der bereits im September 2022 eingeführte Bonus für die am wenigsten energieeffizienten Gebäude, der Worst Performing Buildings Bonus, von 5 % auf 10 % erhöht und neben den EH/EG 40- und EH/EG 55-Stufen auch auf Sanierungen auf einen EH/EG 70 EE-Standard ausgeweitet.

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 Geschäftes reagiert. Zur Steigerung der Kosteneffizienz hat die LEG ab dem Geschäftsjahr 2023 ein Kostensenkungsprogramm aufgelegt mit dem Ziel, in den operativen und administrativen Bereichen insgesamt rund 10 Mio. Euro jährlich einzusparen.

Auf dieser Basis und vorbehaltlich der weiteren Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus sowie der Mietregulierung gibt die LEG die folgende Prognose für das Geschäftsjahr 2023 ab.,

Für die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird folgende Entwicklung prognostiziert:

AFFO
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. Damit einher geht der Fokus auf den AFFO als einem bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikator ab dem Geschäftsjahr 2023. Die LEG erwartet für das Geschäftsjahr 2023 einen AFFO in der Bandbreite von 125 Mio. Euro bis 140 Mio. Euro. Dies entspricht einer Erhöhung gegenüber der ursprünglichen Erwartung von 110 Mio. Euro bis 125 Mio. Euro und ist im Wesentlichen getrieben durch verringerte Ausgaben im Neubaubereich.

Bereinigte EBITDA-Marge
Für das Geschäftsjahr 2023 erwartet die LEG, eine bereinigte EBITDA-Marge von ca. 78 % zu erreichen.

Die Herleitung der ab dem Geschäftsjahr 2023 gültigen Kennzahlen bereinigtes EBITDA sowie AFFO wird in der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dargestellt.

LTV
Der LTV für das Geschäftsjahr 2023 ist abhängig von externen Faktoren wie der Entwicklung des Zinsniveaus, des Transaktionsmarktes und damit der Bewertung der Immobilien, die von der LEG nicht beeinflusst werden können. Für das Jahresende geht die LEG von einem LTV von ca. 43 % aus unter der Annahme einer stabilen Bewertung sowie ohne Effekte von Veräußerungen, kann jedoch eine Überschreitung aufgrund externer Einflüsse nicht ausschließen.

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche
Für das Geschäftsjahr 2023 geht die LEG von einem Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) von 3,3 % bis 3,7 % aus.

Investitionen
Die LEG nimmt Investitionen zur Qualitätssicherung, Wertsteigerung und Erhöhung der Energieeffizienz ihres Portfolios vor. Im Geschäftsjahr 2023 soll mit durchschnittlich ca. 35,00 Euro pro qm in Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden.

Dividende
Zur Stärkung der Kapitalbasis der LEG vor dem Hintergrund eines unsicheren Markt- und Zinsumfelds beabsichtigen Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 vorzuschlagen, für das Geschäftsjahr 2022 keine Dividende auszuschütten.

ESG-Ziele
Mit der Berichterstattung zum 30. September 2022 (Q3-2022) hat die LEG zudem die ESG-Ziele festgelegt, die Bestandteil der Vergütung von Vorstand und Führungskräften sind. Für das Geschäftsjahr 2023 wurden folgende ESG-Ziele definiert:

- Environmental: Reduktion um 4.000 t CO_2 durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung
- Social: Stabilisierung der Lösungsgeschwindigkeit für Anfragen von Mietern im Umgang mit offenen Forderungen
- 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

Prognosebericht der LEG SE

Die Gesellschaft übt als geschäftsleitende Holdinggesellschaft für die LEG steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich aus. Maßgebliche Prognosegrößen für den Jahresabschluss der LEG SE sind aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit als Holding der LEG die in der Konzernprognose genannten Kennzahlen.

Zu den wesentlichen Aufwendungen der Gesellschaft zählen die Vorstandsgehälter, Kosten für die Aufsichtsgremien sowie Kosten für die Konzernsteuerung. Diese Aufwendungen werden durch Weiterbelastungen konzerninterner Dienstleistungen nur teilweise durch Erträge kompensiert.

Im Vorjahr wurde ein negatives Ergebnis im unteren zweistelligen Millionenbereich prognostiziert. Der tatsächliche Jahresfehlbetrag 2022 beträgt 307,6 Mio. Euro und resultiert im Wesentlichen aus einer Verlustübernahme der LEG Holding GmbH (281,9 Mio. Euro).

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung wird bei der LEG SE für das Geschäftsjahr 2023 ein negatives Ergebnis nach Steuern im mittleren zweistelligen Millionenbereich erwartet.

Vergütungsbericht

Der vorliegende Vergütungsbericht erläutert Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Der 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 in der Fassung vom 28. April 2022.

Vorstand und Aufsichtsrat haben den Vergütungsbericht erstmalig für das Geschäftsjahr 2021 der Hauptversammlung der LEG Immobilien SE am 19. Mai 2022 gemäß § 120a Abs. 4 AktG zur Billigung vorgelegt. Die Hauptversammlung hat den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 mit 52,63 % der Stimmen gebilligt. Vorstand und Aufsichtsrat haben Anmerkungen der Investoren zum Vergütungsbericht 2021 aufgenommen. Wesentliche Anmerkungen bezogen sich auf eine weitergehende Darstellung des Vergütungsvergleichs zur Sicherstellung der Marktüblichkeit der Vergütungen, die umfassende Erläuterung von Änderungen bzw. Abweichungen, z.B. in Bezug auf die Vergütungshöhe sowie die Darstellung der für die kommenden Jahre vereinbarten Zielgrößen. Diesen Anmerkungen ist im Vergütungsbericht 2022 entsprechend Rechnung getragen worden.

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien SE hat am 19. Mai 2022 zudem ein fortgeschriebenes vom Aufsichtsrat vorgelegtes System zur Vergütung der Mitglieder des Vorstands mit 85,83 % der Stimmen gebilligt. Mit diesem Vorstandsvergütungssystem hat der Aufsichtsrat insbesondere Investorenanregungen folgendermaßen aufgenommen:

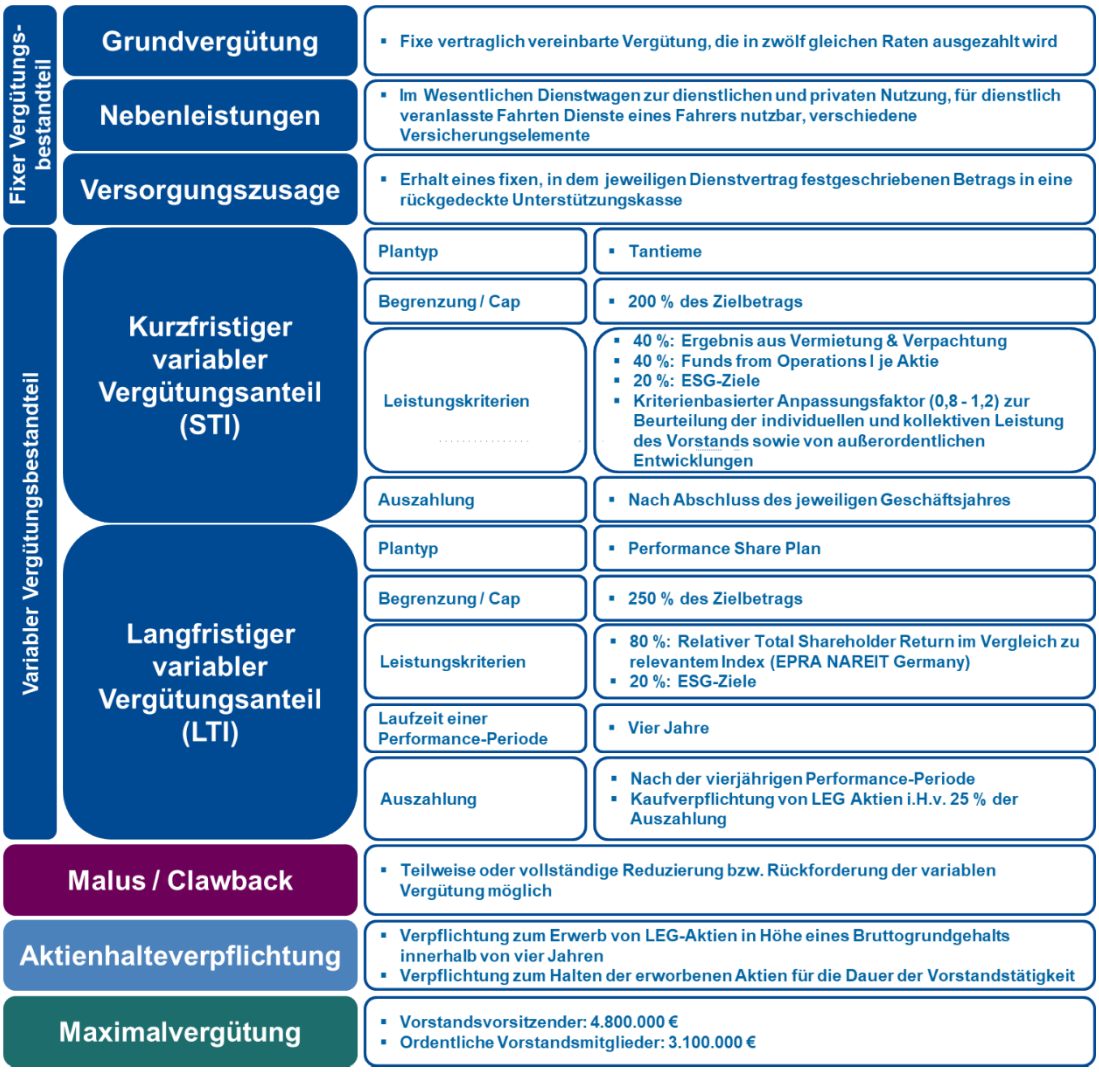
- Für den Fall außergewöhnlicher Erfolge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien-Portfolios war bis zum Geschäftsjahr 2021 eine nach Umfang und Erfolg der Transaktion bemessene Sonderzahlung (Transaktionsbonus) als außerordentlicher Vergütungsbestandteil vorgesehen. Das Vorstandsvergütungssystem 2022 sieht keinen Transaktionsbonus für seither erfolgte Transaktionen mehr vor. Sämtliche Vorstandsmitglieder haben im Jahr 2021 auf den Transaktionsbonus für im Jahr 2021 erworbene Immobilien-Portfolios verzichtet.
- Der Aufsichtsrat hat die Vorstandsvergütung insgesamt stärker aktienorientiert ausgerichtet. Der Performance Cash Plan als langfristig variabler Vergütungsbestandteil wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2022 durch einen virtuellen Performance Share Plan ersetzt, der sich zu 80 % am relativen TSR (Total Shareholder Return) und zu 20 % an Zielen aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance (sog. „ESG-Ziele“) orientiert. Zudem wurde zusätzlich zur Share Ownership Guideline eine an die langfristig variable Vergütung gekoppelte Aktienkauf- und Halteverpflichtung für die Vorstandsmitglieder eingeführt. Danach sind die Vorstandsmitglieder verpflichtet, 25 % des Auszahlungsbetrags aus der langfristig variablen Vergütung in Aktien der LEG Immobilien SE zu investieren und für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten.
- Auch in der kurzfristigen variablen Vergütung hat der Aufsichtsrat den Wunsch der Investoren nach einer besseren Vergleichbarkeit des Erfolgsziels Funds from Operations (FFO I) mit anderen Unternehmen aufgegriffen. Daher wird seit dem 1. Januar 2022 nicht mehr auf den absoluten FFO I-Betrag abgestellt, sondern auf den FFO I pro Aktie.
- Um auch mit Blick auf die Abschaffung des Transaktionsbonus eine wettbewerbsfähige und übliche Vergütung zu gewährleisten, wurde die Zielvergütung erhöht, und zwar – um eine stärkere Ausrichtung auf Nachhaltigkeit auch in der Vergütungsstruktur abzubilden – überwiegend in der langfristig variablen Vergütung. Entsprechend wurde auch die Maximalvergütung erhöht.

Dieses Vergütungssystem gilt mit Abschluss der angepassten Vorstandsanstellungsverträge rückwirkend ab dem 1. Januar 2022 für alle derzeit bestellten Vorstandsmitglieder.

Vorbemerkung

Für die LEG Immobilien SE war das Jahr 2022 operativ erfolgreich. Der FFO I ist im Vergleich zum Vorjahr um 13,9 % auf 482,0 Mio. Euro angestiegen. Das EBITDA zum 31. Dezember 2022 liegt bei 598,7 Mio. Euro und ist damit um 16,9 % gegenüber dem Vorjahrsstichtag 31. Dezember 2021 angestiegen. Die LEG Immobilien SE hat somit ihre veröffentlichten Zielvorgaben für 2022 übertroffen bzw. erreicht. Neben den finanziellen Zielen ist für die LEG Immobilien SE die ESG-Strategie von großer Bedeutung. Deshalb wurden neben den finanziellen Zielen nichtfinanzielle Ziele für Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance) gesteckt, die auch in den Vergütungssystemen des Vorstands und des Managements der LEG Immobilien SE verankert sind.

Übersicht Vergütungssystem 2022:



Für das Jahr 2023 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, die Geschäftsstrategie vor dem Hintergrund der aktuellen, durch Inflation und Zinsanstieg geprägten Marktsituation neu auszurichten und auf höchstmögliche Kapitaleffizienz, unabhängig von der Aktivierungsquote der investierten Mittel, zu fokussieren. Folgerichtig berichtet die LEG Immobilien SE im Rahmen der Guidance nicht mehr die Kennzahl FFO I, da diese wesentlich durch die Aktivierungsquote beeinflusst ist, sondern stattdessen den um aktivierte wiederkehrende Capex-Maßnahmen sowie Konsolidierungseffekte, die aus selbsterstellten Leistungen resultieren, adjustierten FFO I, den AFFO. Um sich bei der Inanspruchnahme von Fördermaßnahmen nicht zu beschränken, werden die Capex-Maßnahmen für die Jahre 2023 und fortfolgende um nicht wiederkehrende Investitionen bereinigt, die von staatlicher Förderung profitieren. Die hieraus abzuleitenden Anpassungen der kurzfristigen variablen Vergütungsanteile (STI-Planbedingungen) für das Geschäftsjahr 2023 werden der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Zusammenhang mit der Anpassung der Steuerung der LEG Immobilien SE aufgrund der aktuellen Marktbedingungen erachtet es der Aufsichtsrat als sachgerecht, abweichend von den bisherigen finanziellen Leistungskriterien, die 80 % des STI darstellen, für das Jahr 2023 zu 40 % den AFFO je Aktie und zu 40 % die bereinigte EBITDA-Marge als neue finanzielle Leistungskriterien heranzuziehen.

Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2022 folgende Vorstandsmitglieder an:

- Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender
- Susanne Schröter-Crossan
- Dr. Volker Wiegel

Nebentätigkeiten des Vorstands

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. 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 Mieterstiftung und bei der Stiftung „Dein Zuhause hilft". Grundsätzlich bedarf jegliche Nebentätigkeit eines Vorstandsmitglieds der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats und dort als zuständigem Ausschuss der Zustimmung des Präsidiums, soweit hierdurch Interessen der LEG Immobilien SE berührt werden können. Soweit das Vorstandsmitglied für die Übernahme solcher Positionen und Ämter eine gesonderte Vergütung erhält, wird diese Vergütung gemäß der Empfehlung G.15 DCGK auf seine gegenüber der LEG Immobilien SE bestehenden Vergütungsansprüche angerechnet. Etwaige Vergütungen werden unabhängig davon angerechnet, ob sie für Tätigkeiten bei verbundenen Unternehmen oder bei externen Dritten gewährt werden. Für den Fall, dass Vergütungsansprüche des Vorstandsmitglieds gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen, wird die entsprechende Vergütung nicht an das Vorstandsmitglied, sondern direkt an die LEG Immobilien SE abgeführt.

Für externe Aufsichtsratsmandate von Vorstandsmitgliedern soll der Aufsichtsrat gemäß der Empfehlung G.16 DCGK entscheiden, ob und inwieweit die aufgrund eines solchen Mandats an das Vorstandsmitglied gezahlte Vergütung auf die Vorstandsvergütung anzurechnen ist. Das einzige konzernexterne Aufsichtsratsmandat nimmt derzeit Frau Susanne Schröter-Crossan im Aufsichtsrat der Hello Fresh SE wahr. Der Aufsichtsrat hat insofern entschieden, dass die Vergütung, die Frau Schröter-Crossan 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 2022 („Neues Vergütungssystem“)

Das Vergütungssystem des Vorstands unterstützt die drei grundlegenden Kernaktivitäten der LEG Immobilien SE: Die Optimierung des Kerngeschäfts, den Ausbau der Wertschöpfungskette sowie die Portfolio-Stärkung.

Die Vergütung des Vorstands 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 bei der langfristig variablen Vergütung 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 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. Vor diesem Hintergrund werden Nachhaltigkeitsaspekte in besonderer Weise bei der Vergütung des Vorstands sowohl im STI (kurzfristiger variabler Vergütungsbestandteil) als auch im LTI (langfristig variabler Vergütungsbestandteil) berücksichtigt.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass neben den aufgegriffenen Investorenanregungen folgende Punkte in die Ausgestaltung des Vergütungssystems eingeflossen sind:

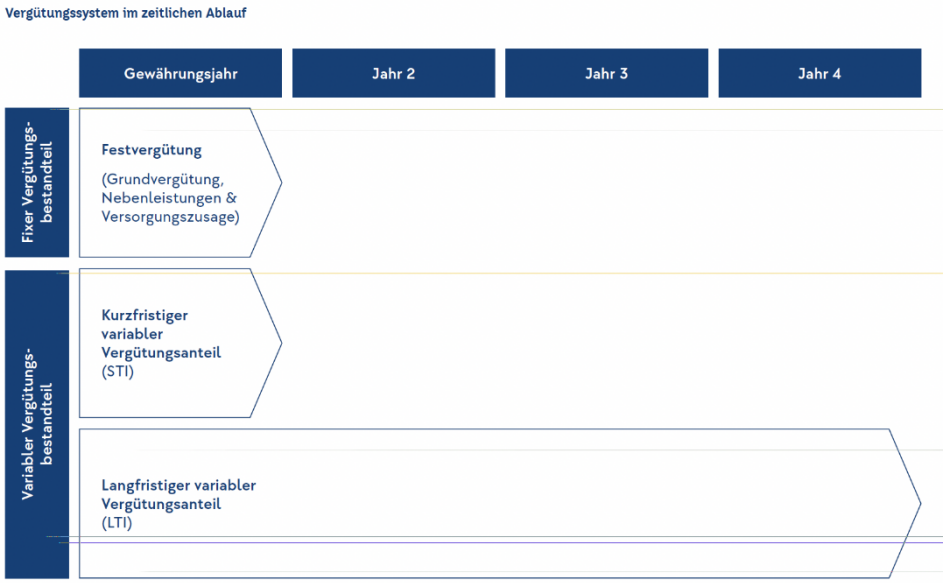
- Unterstützung der Unternehmensstrategie,
- Fokus auf die langfristige und nachhaltige finanzielle Entwicklung der LEG Immobilien SE,
- Ökologisch orientierte Verbesserung im Sinne der Klimaschutzziele, Optimierung der Kunden- und Mitarbeiterorientierung sowie fortwährende Anpassung der Governance an 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.

Das Vergütungssystem des Vorstands 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).

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

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

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



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

Vergütungsbestandteile (in Tsd. EURO)	**Lars von Lackum**	**Susanne Schröter-Crossan**	**Dr. Volker Wiegel**
	CEO	***CFO***	***COO***
Grundvergütung	950	550	550
Einjährige variable Vergütung (STI)	600	375	375
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.000	650	650
Zielvergütung	**2.550**	**1.575**	**1.575**

Die Zielvergütung umfasst die Grundvergütung, die einjährige variable Vergütung (STI) und die mehrjährige variable Vergütung (LTI) bezogen auf jeweils 100 % Zielerreichung. Die Zielvergütung wurde mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2022 angepasst. Der Aufsichtsrat hat sich bei der Festlegung der Vergütung von einem renommierten, unabhängigen Vergütungsberater (hkp///group) beraten lassen. Gemäß der Empfehlung G.3 DCGK hat der Aufsichtsrat zur Beurteilung der Üblichkeit der Zielvergütung der Vorstandsmitglieder geeignete Vergleichsgruppen anderer Unternehmen herangezogen.

Da die LEG Immobilien SE im MDAX gelistet ist, besteht die erste Vergleichsgruppe aus den Unternehmen dieses Indexes. Um die hohe Bedeutung von Nachhaltigkeit für die LEG Immobilien SE zu betonen, wurde zudem der DAX 50 ESG betrachtet. Die Positionierung in den Vergleichsgruppen erfolgt auf Basis der gleichgewichteten Größenkennzahlen Umsatz, Anzahl der Mitarbeiter und Marktkapitalisierung. Die Zielvergütung des CEO sowie der Vorstandsmitglieder liegt auch nach der Anpassung in 2022 in beiden Vergleichsmärkten innerhalb der marktüblichen Bandbreite.

Bei der Anpassung im Rahmen der Überarbeitung des Vergütungssystems wurde neben dem Wettbewerbsvergleich durch den unabhängigen Vergütungsberater (hkp/// group) auch die Lage der LEG Immobilien SE und deren Ertragsentwicklung in den vergangenen Jahren sowie die Aufgaben und Leistungen der Vorstandsmitglieder berücksichtigt.

Der Anpassung der Zielvergütung liegen folgende Erwägungen zu Grunde:

- Im neuen Vergütungssystem wurde der Vergütungsbestandteil Transaktionsbonus vollständig gestrichen und damit die maximal erreichbare Zielvergütung entsprechend reduziert.
- Die Vergütungsanpassung trägt zudem der positiven Geschäftsentwicklung der letzten Geschäftsjahre Rechnung, die sich sowohl in der durchschnittlichen Steigerung des FFO I pro Aktie um 8,3 % pro Jahr seit 2018 sowie einer überdurchschnittlich positiven Entwicklung des TSR gegenüber vergleichbaren Unternehmen ausdrückt.
- Mit dem Vorstandsvorsitzenden wurde bei seinem Eintritt zunächst eine geringere Vergütung vereinbart. Damit hatte der Aufsichtsrat dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich um eine Erstbestellung handelte. Die Vergütung des Vorstandsvorsitzenden wurde nun auf ein dem Verantwortungsbereich eines Vorstandsvorsitzenden eines MDAX-Unternehmens entsprechendes Vergütungsniveau angepasst.

Fixe Vergütungsbestandteile

Grundvergütung

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

Nebenleistungen

Zusätzlich zur Grundvergütung erhalten die Vorstandsmitglieder vertraglich 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 Rentenversicherung versichert oder Mitglied eines an die Stelle der gesetzlichen Rentenversicherung tretenden berufsständischen Versorgungswerks sind, erhalten die Vorstandsmitglieder 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Diese Regelung gilt auch für arbeitnehmerfinanzierte Versorgungszusagen, bei denen die LEG Immobilien SE Vertragspartner ist. Solche Versorgungszusagen sind auf eine jährliche Zahlung von 20 Tsd. Euro für Lars von Lackum und 15 Tsd. Euro für die übrigen Vorstandsmitglieder begrenzt.
- 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 der Dienstwagen 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. Lohn- und Einkommensteuer auf diese Leistungen sind vom jeweiligen Vorstandsmitglied zu tragen. Zudem werden den Vorstandsmitgliedern entstandene Auslagen und Reisekosten erstattet.

- Weiterhin 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.

Versorgungszusage

Zugunsten der Vorstandsmitglieder gewährt die LEG Immobilien SE pro Kalenderjahr als arbeitgeberfinanzierte betriebliche Altersversorgung einen fixen, in dem jeweiligen Vorstandsanstellungsvertrag festgeschriebenen Betrag. Dieser 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 2022 ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

	Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse mit einem jährlich zu zahlenden fixen Betrag			Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse bzw. Versorgungswerk		
in EURO	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	7.924	183.555	2042
Susanne Schröter-Crossan	50.000	1.245.537	2046	7.924	204.693	2046
Dr. Volker Wiegel	50.000	1.141.667	2043	7.868 [1]	[2]	[2]

[1] Die betriebliche Altersversorgung erfolgt für Dr. Volker Wiegel über das Versorgungswerk der Rechtsanwälte.

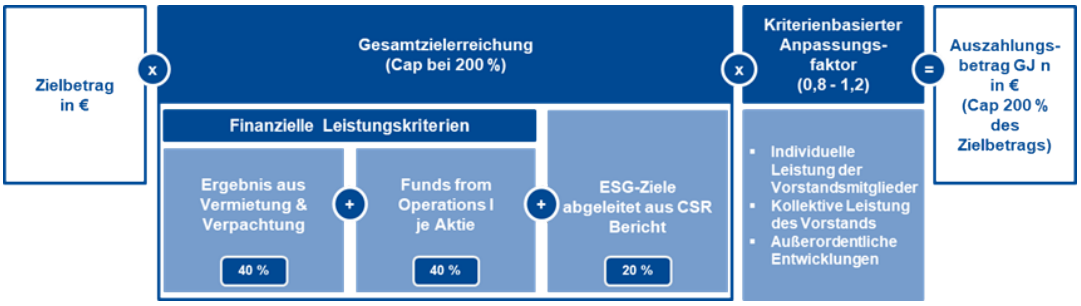
[2] Eine monatliche Auszahlung erfolgt mit Rentenbeginn. Eine Kapitalabfindung ist nicht vorgesehen.

Kurzfristig 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:

- Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (VuV),
- Funds from Operations I (FFO I) je Aktie,
- Nichtfinanzielle Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele).

Die finanziellen Leistungskriterien machen jeweils 40 % aus. Die ESG-Ziele, die aus dem Nachhaltigkeitsbericht (CSR-Bericht) abgeleitet werden, machen in Summe 20 % des Zielbetrags des STI aus, 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.



Finanzielle Leistungskriterien

Der Zielwert für das Ergebnis aus VuV sowie für den FFO I je Aktie leitet sich aus dem jährlichen Wirtschaftsplan ab. Maßgeblich ist der durch den Aufsichtsrat beschlossene Wirtschaftsplan für das jeweilige Geschäftsjahr. Die finanziellen Ziele werden jeweils mit 40 % gewichtet.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden die folgenden finanziellen Leistungskriterien festgelegt:

Leistungskriterium	**Zielwert**
Ergebnis VuV	569,9 Mio. Euro
FFO I je Aktie	6,21 Euro / Aktie

Bei Erreichen des Zielwertes beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 20 % übertroffen, so wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Bleibt die Zielerreichung 20 % unter dem Zielwert, so wird der Zielerreichungsgrad mit 0 % festgelegt. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Zielerreichungspunkten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Bei der Ermittlung der auszuzahlenden STI-Beträge für die finanziellen Leistungskriterien ist der tatsächlich erreichte Wert je Teilziel mit dem Wert des Wirtschaftsplans 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.

Die sich aus dem Wirtschaftsplan, der vor Beginn des Geschäftsjahres verabschiedet wird, ergebenden Ziele sind gemäß den in den Vorstandsanstellungsverträgen 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. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit Blick auf die Ankaufs- und Verkaufstätigkeit in 2022 eine Anpassung der der sich aus dem Wirtschaftsplan 2022 ergebenden Ziele Ergebnis VuV und FFO I je Aktie erforderlich ist. Für das Geschäftsjahr 2022 waren im verabschiedeten Wirtschaftsplan 350 Verkäufe pauschal geplant. Tatsächlich fand in 2022 jedoch für insgesamt 489 Einheiten der Eigentumsübergang statt. Zudem wurden in 2022 817 Ankäufe getätigt, die bereits im laufenden Geschäftsjahr 2022 wirksam wurden, die aber nicht im Wirtschaftsplan 2022 berücksichtigt wurden. Zu beachten bei der STI-Berechnung sind damit 817 Einheiten, die nicht im Wirtschaftsplan 2022 enthalten waren.

Für die STI-Berechnung der finanziellen Leistungskriterien sind nachstehende Zielgrößen maßgeblich:

STI – Finanzielle Leistungskriterien		
	Ziel laut Wirtschaftsplan 2022	**Bereinigter Zielwert 2022**
Ergebnis VuV	569,9 Mio. Euro	571,9 Mio. Euro
FFO I / Aktie	6,21 Euro/ Aktie	6,23 Euro/Aktie

STI-Zielerreichung					
	Bereinigter Zielwert	**Tatsächlich erreichter Ist-Wert**	**Prozentuale Abweichung Ist-Wert zum Ziel-Wert**	**Zielerreichung auf Basis vertraglich vereinbarter Gewichtung**	**STI-Teilbetrag (%)**
Ergebnis VuV	571,91 Mio. Euro	413,52 Mio. Euro	72,30 %	0,00 %	0,00 %
FFO I je Aktie	6,23 Euro je Aktie	6,56 Euro je Aktie	105,26 %	126,32 %	50,53 %

Nichtfinanzielle Ziele

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 der Minimal- und Maximalwert werden jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres durch den Aufsichtsrat im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern festgelegt und final beschlossen.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden die folgenden ESG-Ziele durch den Aufsichtsrat definiert:

Environmental	**Social**	**Governance**
Ziel: Einsparung von 4.000 Tonnen CO_2 durch fertiggestellte, gem. § 555b Nr. 1 – 3 BGB als Modernisierungsmaßnahme zu qualifizierende, energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen des Bestandes p.a. (z.B. Heizung, Dach, Keller, Fassade, Fenster, Türen) bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31.12.2021 enthaltenen Bestand und berechnet auf Basis der vorhandenen Energieeinsparberechnungen unter Berücksichtigung des jeweils gültigen CO_2-Faktors	Ziel: Messwert des „Trust Index“ für den LEG Konzern, welcher bei der im Jahr 2022 stattfindenden Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ ermittelt wird.	Ziel: Stabilisierung des Sustainalytics Ratings auf einen Wert < 10 (Negligible Risk)
Zielgrößen: 0 % Minimalwert: 3.600 Tonnen CO_2 100 % Zielerreichung: 4.000 Tonnen CO_2 200 % Maximalwert: 4.400 Tonnen CO_2	Zielgrößen: 0 % Minimalwert: 60 % 100 % Zielerreichung: 66 % 200 % Maximalwert: 72 %	Zielgrößen: 0 % Minimalwert: 13 100 % Zielerreichung: <10 200 % Maximalwert: 7

Environmental-Ziel:

Ein wesentliches Element der im Mai 2021 vorgestellten Nachhaltigkeitsstrategie der LEG Immobilien SE ist der CO_2-Reduktionspfad zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045. Ein Bestandteil zur Umsetzung des Reduktionspfads ist die CO_2-Einsparung durch energetische Sanierungen des Wohnungsbestands. Der notwendige Beitrag der energetischen Sanierungen im Rahmen des Reduktionspfads beläuft sich auf rund 4.000 Tonnen CO_2. Zur Steuerung sowie Messung der Zielerreichung wurden folgende grundsätzlichen Parameter definiert:

- Maßnahmen müssen fertiggestellt sein, d.h. die Modernisierung muss aus technischer Sicht abgeschlossen sein.
- Als Grundlage für die Beurteilung, wann eine Modernisierung vorliegt, werden die Vorgaben des § 555b BGB herangezogen.

Da sich die tatsächlich erzielten Einsparungen erst nach mehreren Heizperioden zuverlässig bestimmen lassen, für den STI jedoch eine kurzfristig messbare Zielgröße zu bestimmen war, wird die erwartete Energieeinsparung auf Basis von Energieeinsparberechnungen ermittelt, die durch Sachverständige vor Beginn einer Maßnahme erstellt werden.

Social-Ziel:

Als Social-Ziel wurde als Messgröße die Verbesserung des von einem externen Forschungs- und Beratungsinstitut im Rahmen der Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ erhobenen sogenannte Trust-Index gewählt, da dieser die kontinuierliche Entwicklung und Auseinandersetzung des Unternehmens und der Mitarbeiterschaft mit der Unternehmenskultur widerspiegelt. Der Trust-Index wurde im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen einer Mitarbeitervollbefragung erhoben. Der Trust-Index wird im Geschäftsbericht der LEG Immobilien SE ausgewiesen. Die Befragung ermöglicht den Vergleich der LEG Immobilien SE sowohl mit externen Benchmarks als auch mit den Vorbefragungswerten.

Governance-Ziel:

Als Indikator für eine gute Corporate Governance hat die LEG Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2022 weiterhin ein starkes ESG-Risk-Rating durch die Experten der unabhängigen Nachhaltigkeitsagentur Sustainalytics angestrebt. Die LEG Immobilien SE erhielt im Jahr 2021 ein ESG-Risiko-Rating von 7,8 und ist somit der niedrigsten Risikokategorie „Unwesentlich/Negligible“ zugeordnet. Grundsätzlich ist es Anspruch der LEG Immobilien SE, als Beleg für eine transparente und nachhaltige Unternehmensführung über alle Nachhaltigkeitsratings hinweg gute Bewertungen zu erzielen. Für das Teilziel Governance im Rahmen der ESG-Ziele des STI hat die LEG Immobilien SE aus zwei Gründen das Sustainalytics-Rating ausgewählt. Erstens bewertet der Sustainalytics-Report in über 80 Einzelkriterien sehr detailliert das Risiko von negativen finanziellen Auswirkungen der ESG-Faktoren bei einer zudem sehr hohen Gewichtung von Governance-orientierten Kriterien. Zweitens verfügt die LEG Immobilien SE bereits 2021 über ein ESG Risk Rating bei Sustainalytics in der niedrigsten Risikokategorie. Sustainalytics verschärft seine Bewertung jährlich – es wird daher jährlich anspruchsvoller, die niedrigste Risikokategorie zu erreichen. Das unterstreicht die ambitionierte Zielsetzung.

Aufgrund des Investorenfeedbacks hat der Aufsichtsrat das Sustainalytics Rating für 2023 nicht mehr als Ziel herangezogen.

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

STI-Zielerreichung ESG			
	Tatsächlich erreicht	**Zielerreichung**	**ESG-Ziel Teilbetrag (gewichtet in %)**
Enviromental	4.028 t CO_2	107,0 %	**35,6667 %**
Social	73 %	200,0 %	**66,6667 %**
Governance	Sustainalytics Rating 6,7	200,0 %	**66,6667 %**

Die Zielerreichung der nichtfinanziellen Ziele beträgt im Geschäftsjahr 2022 169,0 %.

STI Gesamtzielerreichung

Aus der gewichteten Teilzielerreichung ergibt sich der gesamte STI-Betrag. Der Vorstand hat – bezogen auf die Erreichung aller STI-Ziele (gewichtet) – im Durchschnitt das STI-Ziel mit 84,33 % erfüllt.

Kriterienbasierter Anpassungsfaktor

Für den kriterienbasierten Anpassungsfaktor hat der Aufsichtsrat im Dezember 2021 für das Geschäftsjahr 2022 folgendes Kriterium festgelegt:

- Erfolgreiche Integration der im Beurteilungszeitraum erworbenen Bestände.

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 im Wege des Umlaufverfahrens vom 23. Februar 2023 – einer Empfehlung des Präsidiums vom 22. Februar 2023 folgend – beschlossen, mit Blick auf die erfolgreiche Integration der im Beurteilungszeitraum 2021 erworbenen Bestände einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor in Höhe von 1,1 festzulegen. Der Aufsichtsrat hat dabei insbesondere die Erfüllung der operativen Kennzahlen, z. B. die like-for-like Mieterhöhungen, die Leerstandsquote, und die Überführung der erworbenen Bestände in die LEG-Bewirtschaftungsplattform sowie die Überleitung des Personals in die LEG-Organisation berücksichtigt. Für den Aufsichtsrat war bei der Festlegung des kriterienbasierten Anpassungsfaktors ausschlaggebend, dass die Integration des größten Zukaufs in der Unternehmensgeschichte der LEG Gruppe gesamtheitlich sehr gut funktioniert hat, auch wenn in der Zukunft weitere Anstrengungen erforderlich sein werden, um den Bestand im Sinne des Unternehmens positiv zu entwickeln. Der kriterienbasierte Anpassungsfaktor wurde bei der Ermittlung der Vorstandsvergütung angewandt.

STI – Auszahlungsbeträge

Es ergeben sich nachstehende Auszahlungsansprüche:

(in Euro)	**Lars von Lackum** **CEO**	**Susanne Schröter-Crossan** **CFO**	**Dr. Volker Wiegel** **COO**
STI 2022	556.553,80	347.846,40	347.846,40

Die Auszahlungsbeträge aus dem STI sind für Lars von Lackum auf 1.200 Tsd. Euro und für Susanne Schröter-Crossan sowie Dr. Volker Wiegel jeweils auf 750 Tsd. Euro begrenzt.

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

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long Term Incentive – LTI)

Zusätzlich zu einem STI hat das Vorstandsmitglied Anspruch auf einen an der langfristigen und nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Dieser LTI wird für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt und ist jeweils auf einen vierjährigen Performance-Zeitraum ausgelegt. Derzeit laufen für die Vorstandsmitglieder drei verschiedene LTI-Programme, die sich nach unterschiedlichen Regelungen richten: Das bis zum Geschäftsjahr 2020 geltende LTI-Programm, das für das Geschäftsjahr 2021 geltende LTI-Programm sowie das ab dem Geschäftsjahr 2022 geltende LTI-Programm.

Für die Vorstandsmitglieder bestehen noch LTI-Ansprüche aus den einschlägigen Vorstandsanstellungsverträgen vor dem Geschäftsjahr 2021, gemäß deren LTI-Planbedingungen es noch zu Auszahlungen bis 2024 für die im Geschäftsjahr 2023 endende 3. Tranche aus dem LTI 2020 kommen kann. Als im Geschäftsjahr 2022 gewährte und geschuldete Vergütung sind dabei allein die Auszahlungen aus diesen bis zum Geschäftsjahr 2020 geltenden LTI anzusehen.

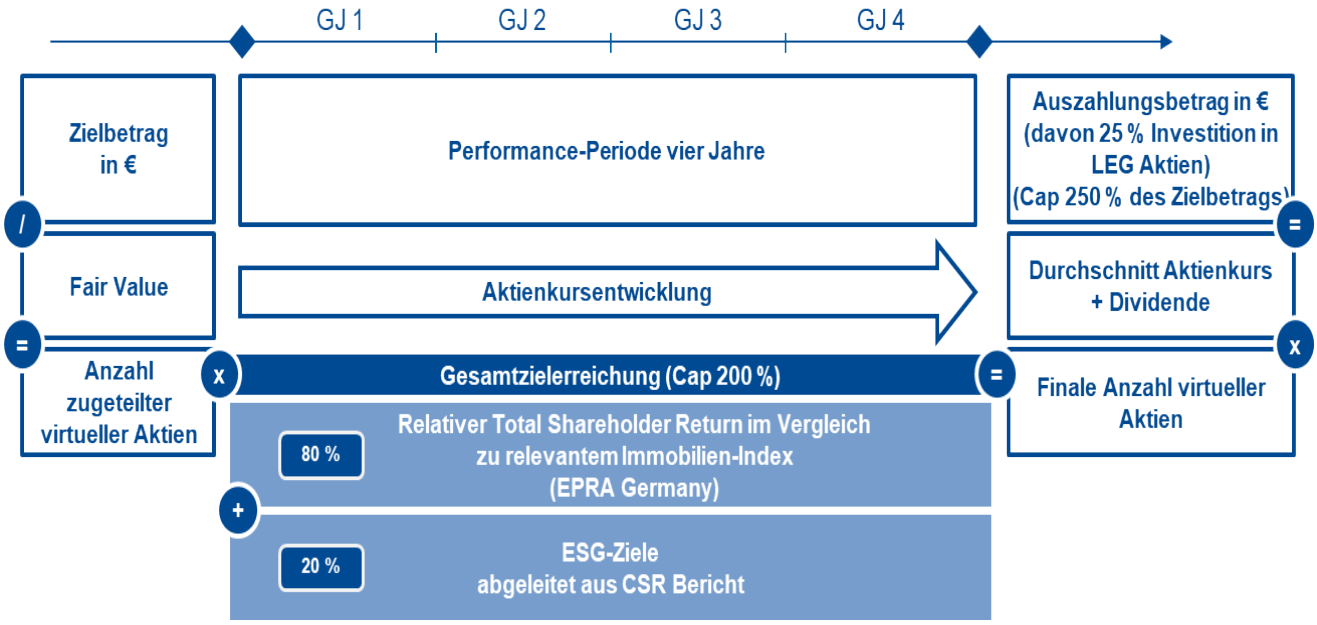
Im Folgenden wird zunächst ein Überblick über die seit dem Geschäftsjahr 2022 geltenden LTI-Planbedingungen gegeben. Der LTI für das Geschäftsjahr 2022 ist eine Weiterentwicklung des LTI 2021. Diese LTI-Tranchen führen erst nach Ablauf des vierjährigen Performance-Zeitraums zu einer gewährten und geschuldeten Vergütung. Im Anschluss an die Darstellung der laufenden LTI-Programme wird über die Zielerreichung des im Geschäftsjahr 2022 als gewährte und geschuldete Vergütung auszuweisenden LTI 2019/2020 berichtet.

LTI-Planbedingungen ab 2022 (LTI 2022)

Für das Geschäftsjahr 2022 erhalten die Vorstandsmitglieder erstmalig einen LTI in Form eines virtuellen Performance Share Plans bezogen auf einen vierjährigen Performance-Zeitraum.

Für die Ermittlung des LTI 2022 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle 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 %)

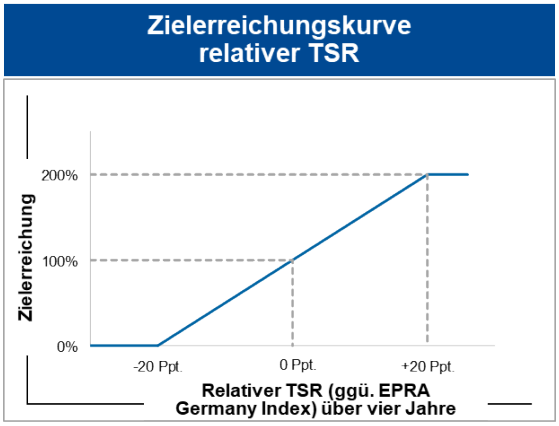


Der nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelte Gesamtbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI ist auf maximal 250 % des Zielbetrages begrenzt (2,5facher Wert des individuellen Zielbetrags). Das Vorstandsmitglied ist verpflichtet, 25 % der Auszahlung aus dem LTI in von der Gesellschaft ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten. Für die Gesamtzielerreichung ist ein Cap von 200 % festgelegt.

Das im LTI 2022 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.

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.

Die Zielerreichung des relativen TSR beträgt 100 %, wenn der relative TSR der LEG Immobilien SE 0 Prozentpunkte 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 Prozentpunkte oder mehr unterhalb des TSR des Vergleichsindex, beträgt die Zielerreichung 0 %. Bei einem relativen TSR von 20 Prozentpunkten 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 Zielerreichungspunkten werden linear interpoliert.



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 der entsprechenden Performance-Periode fest. Dabei werden diese Ziele genau definiert und eine klare Messbarkeit sichergestellt.

Folgende gleichgewichtete ESG-Ziele gelten für den Performancezeitraum 2022 – 2025 des LTI 2022:

Environmental	**Social**
Ziel: Minderung des klimabereinigten CO_2-Ausstoßes in kg / qm um 10 % im Bestand bezogen auf den Geschäftsbericht zum 31.12.2021 verglichen mit dem Bestand bezogen auf den Geschäftsbericht zum 31.12.2025 des LEG Konzerns	Ziel: Erreichung eines Customer Satisfaction Index in Höhe von 70 %
Zielgrößen: 0 % Minimalwert: - 6 % 100 % Zielerreichung: - 10 % 200 % Maximalwert: - 14 %	Zielgrößen: 0 % Minimalwert: 60 % 100 % Zielerreichung: 70 % 200 % Maximalwert: 80 %

Der nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelte Gesamtbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI 2022 ist für Lars von Lackum auf 2.500 Tsd. Euro und für Susanne Schröter-Crossan sowie Dr. Volker Wiegel jeweils auf 1.625 Tsd. Euro begrenzt.

Ergibt sich ein zu zahlender LTI 2022, so wird dieser spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das jeweils letzte Jahr der Performanceperiode 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 für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten.

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 Prozentpunkte von der für die jeweilige Tranche festgelegten Zielvorgabe abweicht. Liegt der absolute TSR 10 Prozentpunkte oder mehr unterhalb der Zielvorgabe, beträgt die Zielerreichung 0 %. Bei einem absoluten TSR, der 10 Prozentpunkte 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 Zielerreichungspunkten 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 werden Kriterien aus den Kategorien Umwelt, Soziales und Governance definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Die konkreten Ziele sowie den Minimal- und Maximalwert legte der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres fest; dabei hatte der Aufsichtsrat von den für den STI festgelegten Zielen abweichende Ziele festzusetzen. Die Zielerreichung beurteilte der Aufsichtsrat anhand zur Erfolgsmessung der jeweiligen ESG-Ziele geeigneter quantitativer bzw. qualitativer Erhebungen. Die Zielerreichungsgrad für die ESG-Ziele ist ebenfalls auf 200 % begrenzt.

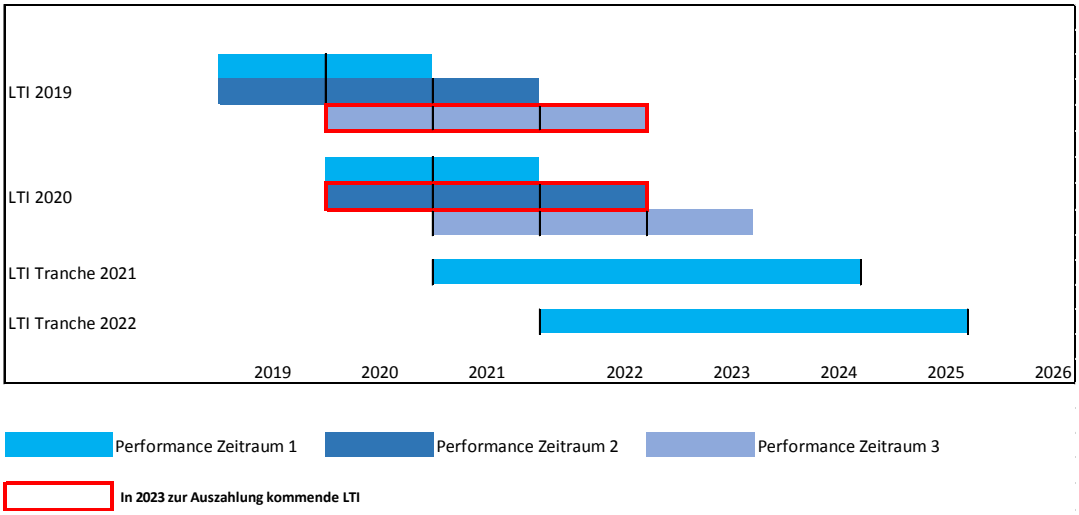
Die Auszahlung des LTI 2021 erfolgt nach Ablauf des vierjährigen Performancezeitraums im Geschäftsjahr 2025. Über die Zielerreichung und eine gewährte und geschuldete Vergütung aus dem Performance Share Plan 2022-2025 wird im Vergütungsbericht 2024 ausführlich berichtet.

LTI-Planbedingungen für die in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 ausgelobten LTIs (LTI 2019 und 2020)

Das bis zum 31. Dezember 2020 geltende LTI Programm LTI 2019 und 2020 war auf vier Jahre ausgelegt und wurde jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt.

Der LTI 2019 und 2020 für ein Geschäftsjahr teilte sich dabei in drei gleich große Tranchen auf die folgenden drei Performance-Zeiträume auf:

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



Die für den LTI maßgeblichen Erfolgsziele sind:

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

Folgende Zielkonkretisierungen gelten für die LTI Programme 2019 und 2020:

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

In 2022 gewährte und geschuldete LTI

LTI 2019 / Performance-Zeitraum 3 und LTI 2020 / Performance-Zeitraum 2:

Für die in 2022 gewährten und geschuldeten LTI 2019 / Performance-Zeitraum 3 und LTI 2020 / Performance-Zeitraum 2 sind hinsichtlich des Erfolgsziels Total Shareholder Return folgende Werte erzielt worden:

Zielerreichung Total Shareholder Return			
	2020	2021	2022
Total Shareholder Return p.a.	20,83 %	5,63 %	-46,31 %
Total Shareholder Return Performancezeitraum 2 Ø p.a.	-6,62 %		

Der Zielerreichungsgrad des Teilziels Total Shareholder Return beträgt 0 %.

Die Performance gegenüber dem EPRA Germany Index war in dem jeweils relevanten Betrachtungszeitraum von 2020 bis 2022 wie folgt:

Zielerreichung EPRA	
Performance against EPRA Germany-Index	138,09 %

Der Zielerreichungsgrad des Teilziels „Entwicklung des Kurses der Aktie der LEG Immobilien SE im Vergleich zum EPRA Germany Index“ beträgt 120 %.

Die Zielerreichung wird für jedes Erfolgsziel unabhängig von den anderen Teilzielen ermittelt. Eine Verrechnung erfolgt, soweit rechnerisch möglich, innerhalb einer Tranche dergestalt, dass die Zielunterschreitung bei einem Erfolgsziel durch eine Zielüberschreitung bei einem anderen Erfolgsziel ausgeglichen werden kann.
Insgesamt ergibt sich für den LTI 2019 / Performance-Zeitraum 3 und den LTI 2020 / Performance-Zeitraum 2 eine Zielerreichung von 60 %.

Transaktionsbonus

Die Vorstandsanstellungsverträge enthielten für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 zudem einen Transaktionsbonus. Aufgrund des Investorenfeedbacks wurden die Vorstandsanstellungsverträge im Jahr 2022 angepasst und der Transaktionsbonus gestrichen. In diesem Zusammenhang haben im Geschäftsjahr 2022 sämtliche Vorstandsmitglieder auf den Transaktionsbonus 2021 verzichtet. Zur Auszahlung kommt im Geschäftsjahr 2022 deshalb nur die zweite Tranche des Transaktionsbonus für das Geschäftsjahr 2020.

Die Zahlung des Transaktionsbonus ist an den Erwerb von mindestens 7.500 Wohneinheiten pro Jahr (Schwellenwert) gekoppelt und erhöht sich linear bis zum Erwerb von 30.000 Wohneinheiten pro Jahr (Maximalwert). Ein berücksichtigungsfähiger Erwerb von Wohneinheiten setzt einen Vollzug der Transaktion (Closing) im betreffenden Geschäftsjahr voraus. Für die Berechnung des Transaktionsbonus 2020 handelt es sich um 11.224 Wohneinheiten, deren Nutzen-Lasten-Übergang auf eine LEG Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 vollzogen wurde. Der Transaktionsbonus für das Geschäftsjahr 2020 betrug danach 291.330,84 Euro für Lars von Lackum, 100.984,14 Euro für Susanne Schröter-Crossan und 200.870,63 Euro für Dr. Volker Wiegel. Ein Drittel dieses Betrags wurde nach Aufsichtsratsbeschluss und nach Billigung des Konzernabschlusses an die Vorstandsmitglieder in 2021 gezahlt. Der verbleibende Teil in Höhe von 2/3 des Transaktionsbonus („Deferral“) wird erfolgsabhängig ausgezahlt. Die Höhe der Auszahlung wurde ermittelt anhand des Grades der Erreichung der Ziele (maximal 100 %), die in einen transaktionsübergreifenden, für mindestens zwei Jahre laufenden Gesamt-Business Plan vom Aufsichtsrat festgelegt wurden. Die für das Erreichen des Gesamt-Business Plans entscheidenden Kennzahlen sind zu jeweils 50 % das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung sowie der FFO I. Der Zielwert für das Teilziel Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung beträgt danach 72,3 Mio. Euro und für den FFO I 57,9 Mio. Euro. Tatsächlich erreicht wurden im Bemessungszeitraum 2021-2022 folgende Ist-Werte: Für das Teilziel Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ein Ist-Wert von 73,6 Mio. Euro und für den FFO I ein Ist-Wert von 60,9 Mio. Euro.

Die Zielerreichung für die zweite Tranche des Transaktionsbonus 2020 beträgt demnach 102,35 %, ist jedoch vertraglich auf 100 % limitiert.

Daraus ergeben sich für die Vorstandsmitglieder folgende Auszahlungsbeträge: Der Auszahlungsbetrag von Lars von Lackum beläuft sich auf 194.220,56 Euro, der von Susanne Schröter-Crossan auf 67.322,76 Euro und der von Dr. Volker Wiegel auf 133.913,75 Euro.

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, bereits ausbezahlte variable Vergütung ganz oder teilweise zurückzufordern, wenn sich nach der Auszahlung herausstellt, dass der der Berechnung des Auszahlungsbetrages zugrundeliegende 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 2022 lag kein Malus- oder Clawback-Tatbestand vor.

Aktienhalteverpflichtung (Verpflichtung nach Share Ownership Guidelines = SOG)

Unabhängig von der Verpflichtung zum Aktienerwerb nach den Regelungen des LTI ist jedes Vorstandsmitglied seit 1. Januar 2021 verpflichtet, innerhalb einer vierjährigen Aufbauphase LEG Immobilien SE -Aktien in Höhe einer Brutto-Jahresvergütung zu erwerben und über die gesamte Laufzeit seines Vorstandsanstellungsvertrages zu halten. Das SOG-Ziel beträgt 100 % des Brutto-Jahresgrundgehalts. Während der Aufbauphase ist jedes Vorstandsmitglied verpflichtet, in jedem der vier Aufbaujahre LEG Immobilien SE-Aktien in Höhe von 25 % der jeweils geltenden Brutto-Jahresvergütung zu erwerben. Die Anzahl der im jeweiligen Aufbaujahr zu erwerbenden LEG Immobilien SE -Aktien wird ermittelt, indem am 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 und 2022 wurde das SOG-Ziel von den Vorstandsmitgliedern erreicht.

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

		Erforderlich			Nachgewiesen			
	Nachgewiesene Aktienzahl zum 31.12.2021	Prozentsatz Grundvergütung	Betrag in Tsd. EURO	25% der Grundvergütung in Tsd. EURO	erforderliche Aktienzahl [1] zum 31.12.2022	Betrag in Tsd. EURO	Nachgewiesene Aktienzahl zum 31.12.2022	Ist-Aktienzahl zum 31.12.2022
Lars von Lackum	4.500	100%	950	237,5	1.932	392	3.603	8.103
Susanne Schröter-Crossan	1.090	100%	550	137,5	1.119	108	1.155	2.245
Dr. Volker Wiegel	1.239	100%	550	137,5	1.119	145	1.667	2.906

[1] Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 122,96 EURO.

Gesamtvergütung des Vorstands

Die dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 und 2021 gewährte und geschuldete 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. deren Bemessungszeitraum im Berichtsjahr endete („gewährte Vergütung"); Ansprüche auf rechtlich fällige, aber noch nicht zugeflossene Vergütungen („geschuldete Vergütung") bestehen nicht.

	Lars von Lackum				Susanne Schröter-Crossan				Dr. Volker Wiegel			
	CEO				CFO				COO			
	2022		2021		2022		2021		2022		2021	
	Tsd. EURO	in %	Tsd. EURO	in %	Tsd. EURO	in %	Tsd. EURO	in %	Tsd. EURO	in %	Tsd. EURO	in %
Festvergütung	950	50%	800	43%	550	52%	500	45%	550	45%	500	40%
Nebenleistungen	30	2%	26	1%	27	3%	27	2%	41	3%	34	3%
Summe fixe Vergütungsbestandteile	**980**	**52%**	**826**	**44%**	**577**	**55%**	**527**	**47%**	**591**	**48%**	**534**	**43%**
Summe einjährige variable Vergütung (STI)	557	28%	656	35%	348	32%	444	40%	348	29%	444	35%
Einjährige variable Vergütung (STI 2021)	-	-	656	35%	-	-	444	40%	-	-	444	35%
Einjährige variable Vergütung (STI 2022)	557	28%	-	-	348	32%	-	-	348	29%	-	-
Summe mehrjährige variable Vergütung (LTI)	180	10%	295	16%	74	7%	111	10%	138	12%	214	17%
LTI 2019 Tranche 2 (2019 bis 2021)	-	-	146	8%	-	-	-	-	-	-	99	8%
LTI 2019 Tranche 3 (2020 bis 2022)	90	5%	-	-	-	-	-	-	69	6%	-	-
LTI 2020 Tranche 1 (2020 bis 2021)	-	-	150	8%	-	-	111	10%	-	-	115	9%
LTI 2020 Tranche 2 (2020 bis 2022)	90	5%	-	-	74	7%	-	-	69	6%	-	-
Transaktionsbonus (Deferral 2020)	194	10%	97	5%	67	6%	34	3%	134	11%	67	5%
Summe variable Vergütungsbestandteile	**930**	**48%**	**1.048**	**56%**	**489**	**45%**	**589**	**53%**	**620**	**52%**	**725**	**57%**
Summe gewährte und geschuldete Vergütung i.S. § 162 Abs. 1 S.1 AktG	**1.910**	**100%**	**1.874**	**100%**	**1.066**	**100%**	**1.116**	**100%**	**1.211**	**100%**	**1.259**	**100%**
Versorgungsaufwand	108	-	108	-	58	-	58	-	58	-	58	-
Gesamtvergütung	**2.018**	**-**	**1.982**	**-**	**1.124**	**-**	**1.174**	**-**	**1.269**	**-**	**1.317**	**-**

Die fixen Vergütungsbestandteile, die einjährige variable Vergütung (STI 2022) sowie die mehrjährige variable Vergütung (LTI 2019 Tranche 3, LTI 2020 Tranche 2 und der Transaktionsbonus 2020) fallen unabhängig vom Zeitpunkt ihrer tatsächlichen Auszahlung unter die „gewährte Vergütung“, da die jeweils zugrunde liegende Leistung bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 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 im Geschäftsjahr gewährten und geschuldeten Vergütungsbestandteile gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG. Die im Vorstandsvergütungssystem angegebenen Werte der relativen Anteile beziehen sich allein auf die Zielvergütung. Die im Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 angegebenen Werte der relativen Anteile können daher erheblich von den im Vorstandsvergütungssystem angegebenen Werten abweichen. Für eine transparente Berichterstattung wird der Versorgungsaufwand für die betriebliche Altersversorgung zusätzlich angegeben, auch wenn dieser keine im Berichtsjahr gewährte und geschuldete Vergütung darstellt.

Den Vorstandsmitgliedern wurden von Dritten keine Leistungen gemäß § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG gewährt oder geschuldet. Etwaige Vergütungen für Aufsichtsratsmandate der Vorstandsmitglieder in Tochtergesellschaften der LEG Immobilien SE werden an die LEG NRW GmbH gezahlt.

Maximalvergütung des Vorstands

Die für die Tätigkeit des jeweiligen Vorstandsmitglieds insgesamt gewährte Vergütung für ein Geschäftsjahr – einschließlich Grundvergütung, variabler Vergütungsbestandteile, betriebliche Altersversorgung und Nebenleistungen – beträgt maximal bei Lars von Lackum 4.800 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 2022 wird nach Gewährung sämtlicher Vergütungsbestandteile für dieses Geschäftsjahr berichtet. Die aktuelle Maximalvergütung der Vorstandsmitglieder wurde mit den Vorstandsvergütungen im MDAX und DAX 50 ESG verprobt und liegt im Vergleich zum MDAX und zum DAX 50 ESG innerhalb der marktüblichen Bandbreite.

Vergütung früherer Vorstandsmitglieder

Im Geschäftsjahr 2022 bestanden gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern keine Vergütungsverpflichtungen gemäß § 162 Abs. 1 AktG.

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, jedoch die Möglichkeit einer solchen Zahlung vor.

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 Geschäftsjahrs 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 Gesamtgläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Bezüge gemäß Dienstvertrag § 2 Abs. 1 für den Rest des Sterbemonats und die drei darauf folgenden Monate, längstens jedoch bis zum – ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes – eingetretenen Ende der Laufzeit des Dienstvertrags.

Vergütungssystem Aufsichtsrat

Mit Wirkung zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2022 endete die Amtszeit aller damals amtierenden Aufsichtsratsmitglieder. Die Herren Stefan Jütte und Dr. Johannes Ludewig standen altersbedingt nicht mehr für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. Aufgrund Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2022 wurde der Aufsichtsrat von sieben auf sechs Mitglieder verkleinert. Der Aufsichtsrat besteht infolgedessen nach § 9.1 der Satzung der LEG Immobilien SE aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

Der Aufsichtsrat beschloss am 18. September 2015 eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer von 15 Jahren (Erstbestellung zuzüglich zweimaliger Wiederbestellung).

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratstätigkeit 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 zeitanteilige Vergütung.

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 19. Mai 2022 mit 97,34 % der Stimmen ein neues Vergütungssystem für die Mitglieder des Aufsichtsrats beschlossen. Basierend auf den Ergebnissen des Marktvergleichs und der Abschaffung des Sitzungsgelds ist das Vergütungssystem des Aufsichtsrats im Jahr 2022 wie folgt angepasst worden:

Regelungen der Aufsichtsratsvergütung	
Feste Vergütung	Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche Vergütung in Höhe von 90 Tsd. Euro
Differenzierung	Der ARV erhält das 2,5fache der festen Vergütung eines OARM und der SARV das 1,25fache der festen Vergütung eines OARM. Die feste Vergütung eines OARM beträgt 90 Tsd. Euro.[1]
Ausschussvergütung	Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 25.000,00 Euro; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt.
Sitzungsgeld	Es werden keine Sitzungsgelder gezahlt

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

Die größere funktionsbezogene Differenzierung der Vergütung des Vorsitzenden im Vergleich zur Vergütung des stellvertretenden Vorsitzenden sowie im Vergleich zur Vergütung der Ordentlichen Aufsichtsratsmitglieder spiegelt die gestiegene 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.

Zudem werden den Aufsichtsratsmitgliedern entstandene, angemessene Auslagen und Reisekosten erstattet. Die Umsatzsteuer wird von der LEG Immobilien SE erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der LEG Immobilien SE gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.

Die LEG Immobilien SE hat für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vermögenshaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) mit einer angemessenen Versicherungssumme ohne Selbstbehalt abgeschlossen.

Aufsichtsratvergütung im Einzelnen

Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2022 und 2021 nach § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG gewährt und geschuldet wurden:

		2022							2021						
Name, Vorname	Bemerkung	Festvergütung		Ausschussvergütung		Sitzungsgeld		Gesamt	Festvergütung		Ausschussvergütung		Sitzungsgeld		Gesamt
		in Tsd. EURO	in %	in Tsd. EURO	in %	in Tsd. EURO	in %		in Tsd. EURO	in %	in Tsd. EURO	in %	in Tsd. EURO	in %	
Zimmer, Michael	Vorsitzender	207,6	81,2	46,2	18,1	2,0	0,8	255,8	180,0	80,4	40,0	17,9	4,0	1,8	224,0
Jütte, Stefan	stellv. AR-Vorsitzender bis 19.05.2022	34,8	78,2	7,7	17,3	2,0	4,5	44,5	90,0	74,1	27,4	22,6	4,0	3,3	121,4
Dr. Ludewig, Johannes	bis 19.05.2022	27,8	78,3	7,7	21,7	0,0	0,0	35,5	72,0	76,6	20,0	21,3	2,0	2,1	94,0
Dr. Scharpe, Jochen		83,0	75,4	23,1	21,0	4,0	3,6	110,1	72,0	75,0	20,0	20,8	4,0	4,2	96,0
Hayday, Nathalie	AR-Mitglied bis 06.01.2021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	76,9	0,3	23,1	0,0	0,0	1,3
Dr. Nolting, Claus	stellv. AR-Vorsitzender, ab 19.05.2022 Vorsitzender des RPA-Ausschusses	96,9	59,7	61,5	37,9	4,0	2,5	162,4	72,0	62,2	35,8	30,9	8,0	6,9	115,8
Wiesmann, Martin		83,0	58,9	53,8	38,2	4,0	2,8	140,8	72,0	74,8	16,3	16,9	8,0	8,3	96,3
Dr. Eichelberg, Sylvia	AR-Mitglied ab 27.05.2021	83,0	82,8	15,3	15,3	2,0	2,0	100,3	42,8	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	46,8
Dr. Suder, Katrin	AR-Mitglied ab 19.05.2022 Vorsitzende des ESG Auschusses	55,3	64,3	30,7	35,7	0,0	0,0	86,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe		**671,4**	**71,8**	**246,0**	**26,3**	**18,0**	**1,9**	**935,4**	**601,8**	**75,6**	**159,8**	**20,1**	**34,0**	**4,3**	**795,6**

Im Vergütungssystem für den Aufsichtsrat ist keine Verpflichtung der Aufsichtsratsmitglieder enthalten, Aktien an der LEG Immobilien SE zu kaufen und zu halten.

Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2023

Vorbemerkung:

Die Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 beruht auf dem im Geschäftsjahr 2022 verabschiedeten Vergütungsmodell. 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 um aktivierte wiederkehrende Capex-Maßnahmen sowie Konsolidierungseffekte, die aus selbsterstellten Leistungen resultieren, adjustierten FFO I, den AFFO. Um sich bei der Inanspruchnahme von Fördergeldern für Investitionen nicht zu beschränken, werden die Capex-Maßnahmen für die Jahre 2023 und fortfolgende um nicht wiederkehrende Investitionen bereinigt, die von staatlicher Förderung profitieren.

Die hieraus abzuleitenden Anpassungen der kurzfristigen variablen Vergütungsanteile (STI-Planbedingungen) für das Geschäftsjahr 2023 werden der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 im Rahmen der Vorlage des entsprechend angepassten Vorstandsvergütungssystems zur Billigung vorgelegt. Mit Anpassung der Steuerung des Gesamthauses aufgrund der aktuellen Marktbedingungen hat der Aufsichtsrat am 19. Dezember 2022 auf Empfehlung des Präsidiums beschlossen, abweichend von den bisherigen finanziellen Leistungskriterien für das Jahr 2023 als finanzielle Leistungskriterien zu 40 % den AFFO je Aktie und zu 40 % die bereinigte EBITDA Marge als neue finanzielle Leistungskriterien heranzuziehen; beide finanzielle Leistungskriterien zusammen machen insgesamt 80 % des STI aus.

Die Höhe der Vergütung für die Vorstandsmitglieder bleibt unverändert. Mit Blick auf die beiden Vergleichsmärkte, den MDAX und den DAX 50 ESG, liegen die aktuellen Zielvergütungen der Vorstandsmitglieder nach Auffassung des Aufsichtsrats innerhalb der marktüblichen Bandbreite.

Die jeweils geregelten Jahreszielwerte der einzelnen Vergütungsbestandteile betragen bei 100%-iger Zielerreichung je Vorstandsmitglied:

Vergütungsbestandteile (in Tsd. EURO)	**Lars von Lackum**	**Susanne Schröter-Crossan**	**Dr. Volker Wiegel**
	CEO	***CFO***	***COO***
Grundvergütung	950	550	550
Einjährige variable Vergütung (STI)	600	375	375
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.000	650	650
Zielvergütung	**2.550**	**1.575**	**1.575**

Ausschließlich angepasst im Vergütungssystem werden die finanziellen Erfolgsziele (STI-Planbedingungen).

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive – STI)

Der STI 2023 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 Ziele machen jeweils zu 40 % und die ESG-Ziele machen 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 2022 hat der Aufsichtsrat das Kriterium zur Bewertung der Vorstandsleistung festgelegt.

Die Zielerreichung der Erfolgsziele ist jeweils auf 200 % begrenzt.

Finanzielle Ziele (Leistungskriterien)

Der Zielwert für das Ergebnis AFFO je Aktie und die bereinigte EBITDA Marge leitet sich aus dem jährlichen Wirtschaftsplan ab. Maßgeblich ist der vom Aufsichtsrat genehmigte Wirtschaftsplan für das jeweilige Geschäftsjahr. Die beiden finanziellen Leistungskriterien werden jeweils mit 40 % gewichtet.

Für das Geschäftsjahr 2023 wurden die folgenden finanziellen Leistungskriterien festgelegt:

Finanzielles Leistungskriterium	**Zielwert**
AFFO je Aktie	1,50 Euro
Bereinigte EBITDA-Marge	77,7 %

Bei Erreichen des Zielwertes AFFO je Aktie beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 20 % übertroffen, so wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Bleibt die Zielerreichung 20 % unter dem Zielwert, so wird der Zielerreichungsgrad mit 0 % festgelegt. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Zielerreichungspunkten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Bei Erreichen des Zielwertes Bereinigte EBITDA-Marge beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 5 %-Punkte übertroffen, so wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Bleibt die Zielerreichung 5 %-Punkte unter dem Zielwert, so wird der Zielerreichungsgrad mit 0 % festgelegt. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Zielerreichungspunkten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Bei der Ermittlung der auszuzahlenden STI-Beträge für die finanziellen Leistungskriterien ist der tatsächlich erreichte Wert je Teilziel mit dem Wert des Wirtschaftsplans 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.

Nichtfinanzielle Ziele

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- und Maximalwert legt der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern fest und beschließt sie final. Die nichtfinanziellen Ziele werden insgesamt mit 20 % gewichtet. Dabei werden alle Teilziele (Environmental, Social und Governance) untereinander jeweils gleich gewichtet.

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

Environmental	**Social**	**Governance**
Ziel: Reduktion um 4.000 t CO_2 durch Modernisierung und Kunden-verhaltensänderung	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 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
Zielgrößen: 0 % Minimalwert: 3.600 Tonnen CO_2 100 % Zielerreichung: 4.000 Tonnen CO_2 200 % Maximalwert: 4.400 Tonnen CO_2	Zielgrößen: 0 % = 18 Kalendertage 100 % =13 Kalendertage 200 %=8 Kalendertage	Zielgrößen: 0 % Minimalwert: 80 % (Ziel 1), 94 % (Ziel 2) 100 % Zielerreichung: 85 % (Ziel 1), 99 % (Ziel 2) 200 % Maximalwert: 100 % (Ziel 1), 100 % (Ziel 2)

Definition Zielerreichung Environmental:

Ziel ist die Einsparung von 4.000 Tonnen Kohlendioxid (CO_2) im Jahr 2023. Hierzu zählen zum einen im Jahr 2023 beendete, gemäß § 555b Nr. 1 – 3 BGB als Modernisierungsmaßnahmen qualifizierte Sanierungsmaßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2022 enthaltenen Bestand. Nachgewiesen wird die Einsparung durch Energieeinsparberechnungen und der daraus resultierenden Reduktion an CO_2-Endenergieemissionen. Des Weiteren werden alle im Jahr 2023 bewirkten CO_2-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 in Kontext der Raumwärmenutzung.

Diese CO_2-Einsparungen sollen klimabereinigt erreicht werden, also für ein laut DWD im langfristigen Mittel für Deutschland zu erwartendes durchschnittliches Jahr.

Definition Zielerreichung Social:

Ziel ist die Lösungsgeschwindigkeit von Mieteranfragen im Umgang mit offenen Forderungen (Basis: Durchschnittliche Brutto-Bearbeitungsdauer 2022) von 13 Kalendertagen nicht zu überschreiten. Dabei wird die Zeit vom Eingang bis zum Abschluss des entsprechenden Tickets betrachtet. Für das Jahr 2022 lag diese Zeit bei 12,9 Kalendertagen. Allerdings ist von einem deutlichen Anstieg des Volumens an Tickets auszugehen, bei gleichzeitig längeren Bearbeitungszeiten bei der öffentlichen Hand, der mit einer gleichbleibenden FTE Stärke zu bewältigen ist. Dennoch soll, volumengewichtet, die Bearbeitungszeit stabil gehalten werden (also bei doppeltem Volumen doppelte Bearbeitungszeit, aber keine überproportionalen Effekte).

Definition Zielerreichung Governance:

Hierbei bildet die Quote der erfolgreich abgeschlossenen Compliance-Schulungen die Grundlage. Hierbei wird differenziert zwischen Gruppe 1, den aktiven Arbeitnehmer*innen der LEG Nord FM, der Biomasse Heizkraftwerk KG und der TSP–TechnikServicePlus GmbH sowie der Gruppe 2, den aktiven Arbeitnehmer*innen der übrigen Gesellschaften des LEG Konzerns. Die Differenzierung zwischen den beiden Gruppen findet ihre Begründung zum einen in der Tatsache, dass eine Einführung des elektronischen Konzern-Schulungstools in einigen Unternehmen des Konzerns nicht zeitgleich mit dem Gesamtkonzern möglich war und zum anderen flächendeckende Schulungen in Unternehmen, deren Mitarbeiter selten im Büro vor Ort sind (z.B. Handwerker, Grünpfleger) zusätzliche Herausforderungen birgt. Zudem sollen nur solche Mitarbeiter Teil der Gesamtmenge sein, 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.

Kriterienbasierter Anpassungsfaktor:

Ebenso wie im Vergütungssystem 2022 sehen die Regelungen zum STI 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 2023 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.

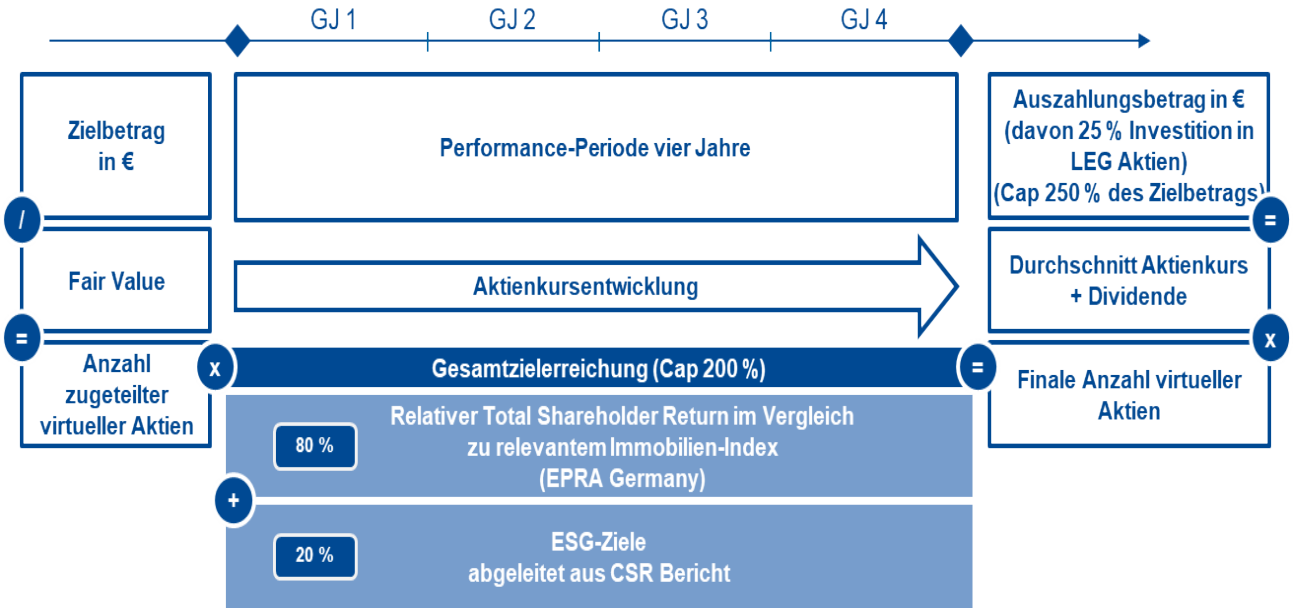
LTI-Planbedingungen ab 2023 (LTI 2023)

Die im Zusammenhang mit dem Vergütungssystem 2022 beschrieben LTI-Planbedingungen gelten unverändert für das Geschäftsjahr 2023.

Für das Geschäftsjahr 2023 erhalten die Vorstandsmitglieder einen LTI in Form eines virtuellen Performance Share Plans bezogen auf einen vierjährigen Performance-Zeitraum.

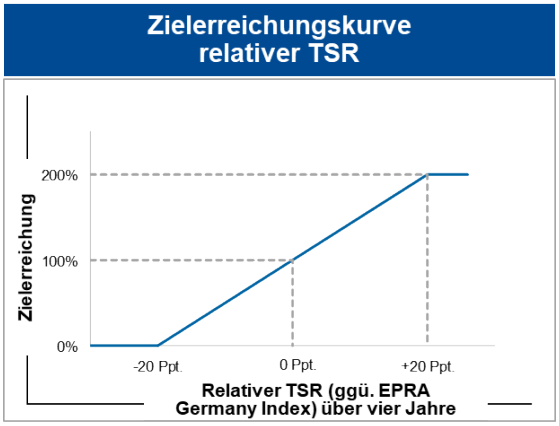
Für die Ermittlung des LTI 2023 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Erfolgsziele maßgeblich:

- 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 2023 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.

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.



Die Zielerreichung des relativen TSR beträgt 100 %, wenn der relative TSR der LEG Immobilien SE 0 Prozentpunkte 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 Prozentpunkte oder mehr unterhalb des TSR des Vergleichsindex, beträgt die Zielerreichung 0 %. Bei einem relativen TSR von 20 Prozentpunkten 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 Zielerreichungspunkten werden linear interpoliert.

	Zielerreichungsgrad 0 %	Zielerreichungsgrad 100 %	Zielerreichungsgrad 200 %
	2026	**2026**	**2026**
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 der entsprechenden Performance-Periode fest. Dabei werden diese Ziele genau definiert und eine klare Messbarkeit sichergestellt.

Folgende gleichgewichtete ESG-Ziele gelten für den Performancezeitraum 2023 – 2026 des LTI 2023:

Environmental	**Social**
Ziel: Die dauerhafte Reduktion der 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 %

Definition Environmental Ziel

Ziel für die Vierjahresperiode 2023 - 2026 ist die Reduktion der persistenten relativen CO_2-Emissionseinsparungskosten in Euro/Tonne um 10 % durch dauerhafte bauliche Anpassungen an und in Wohngebäuden der LEG. Zur Ermittlung der jährlichen CO_2-Vermeidungskosten werden alle Maßnahmen eines Jahres vollständig berücksichtigt, deren primäres Ziel die Reduktion der CO_2-Emissionen der Gebäude sind und die im besagten Jahr fertiggestellt werden. Die für die Gesamtmaßnahmen aufgewendeten Finanzmittel (in Euro) werden ins Verhältnis zur bewirkten CO_2-Emissionsreduktion (in t) gesetzt. Der Nachweis der CO_2-Reduktion erfolgt über von Sachkundigen durchgeführte, einschlägige Berechnungen des Endenergiebedarfs mit den daraus jeweils resultierenden, marktbasierten CO_2-Emissionen vor und nach der Maßnahme. Hierbei wird ein laut dem Deutschen Wetterdienst DWD im langfristigen Mittel für Deutschland zu erwartendes durchschnittliches Jahr zugrundgelegt. Das Vergleichsjahr für 2026 ist das Jahr 2022.

Definition Social Ziel

Ziel ist es einen „Trust Index“ für den LEG Konzern von mindestens 70 % bei der im Jahr 2026 stattfindenden Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ zu erreichen. Den Mittelwert der Zustimmungsquoten über die Kernaussagen des Great Place to Work-Fragebogens bezeichnen wir als Trust Index. Dieser zeigt, wie hoch der Anteil an Zustimmung zu den einzelnen Merkmalen des Fragebogens im Durchschnitt ist. Er gibt Auskunft, wie die Mitarbeitenden die Kultur aus einer eher sachlichen Sicht bewerten; diese Bewertung nennen wir die „gemessene Temperatur“. Eine Vertrauenskultur zu entwickeln ist Grundlage für jeden nachhaltigen Erfolg von Unternehmen. Zusammen mit Teamgeist und Stolz ist Vertrauen die Qualität, die Organisationen als Arbeitgeber attraktiv macht.

Möglicher Gesamtbetrag

Der nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelte Gesamtbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI 2023 ist für Lars von Lackum auf 2.500 Tsd. Euro und für Susanne Schröter-Crossan sowie Dr. Volker Wiegel jeweils auf 1.625 Tsd. Euro begrenzt.

Ergibt sich ein zu zahlender LTI 2023, so wird dieser spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das jeweils letzte Jahr der Performanceperiode 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 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 anhand der Steuerungskennzahlen des Konzerns FFO I, FFO I je Aktie sowie Gesamtperiodenergebnis, abgebildet. Zusätzlich wird gemäß § 275 Abs. 3 Nr. 16 HGB das Jahresergebnis dargestellt.

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wird die im jeweiligen Geschäftsjahr gewährte und geschuldete Vergütung im Sinne des § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG aufgeführt.

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 Vergütungsbestandsteile aller Gesellschaften des LEG-Konzerns ausgenommen der TSP-TechnikServicePlus GmbH, der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und der LWS Plus GmbH. Die Ermittlung der durchschnittlichen Zahl der Beschäftigten erfolgte nach § 267 Abs. 5 HGB.

	2022	2021	Veränderung in %	2020	Veränderung in %
Ertragsentwicklung					
AFFO (Konzern) in Mio. EURO	108,8	92,2	18,0%	92,8	-0,6%
AFFO je Aktie (Konzern) in EURO	1,48	1,27	16,5%	1,32	-3,8%
FFO I (Konzern) in Mio. EURO	482,0	423,1	13,9%	383,2	10,4%
FFO I je Aktie (Konzern) in EURO	6,56	5,84	12,3%	5,44	7,4%
Jahresergebnis LEG Immobilien SE (Einzelgesellschaft) in Mio. EURO	-307,6	-33,4	821,0%	-17,6	89,6%
Gesamtperiodenergebnis LEG Immobilien SE (Konzern) in Mio. EURO	315,6	1.750,1	-82,0%	1.360,3	28,7%
Durchschnittliche Vergütung Arbeitnehmer[1] in Tsd. EURO	72	72	-1,0%	71	2,2%
Vorstandsvergütung in Tsd. EURO					
Lars von Lackum	1.910	1.874	1,9%	1.346	39,2%
Susanne Schröter-Crossan	1.066	1.116	-4,5%	491	127,2%
Dr. Volker Wiegel	1.211	1.259	-3,8%	966	30,3%
Aufsichtsratvergütung in Tsd. EURO					
Herr Michael Zimmer	256	224	14,2%	226	-0,9%
Herr Dr. Jochen Scharpe	110	96	14,7%	104	-7,7%
Herr Dr. Claus Nolting	162	116	40,2%	74	56,5%
Herr Martin Wiesmann (seit 7. Oktober 2020)	141	96	46,2%	17	473,1%
Frau Dr. Sylvia Eichelberg (seit 27. Mai 2021)	100	47	114,3%	-	-
Frau Dr.Katrin Suder (seit 19. Mai 2022)	86	-		-	-
Im Geschäftsjahr ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder					
Herr Stefan Jütte (bis 19. Mai 2022)	45	121	-63,4%	162	-25,0%
Herr Dr. Johannes Ludewig (bis 19. Mai 2022)	36	94	-62,2%	98	-4,1%

[1] Einbezogen werden alle Arbeitnehmer der LEG ausgenommen der Arbeitnehmer der Gesellschaften TSP-TechnikServicePlus GmbH, Biomasse Heizkraft-werk Siegerland GmbH & Co. KG und LWS Plus GmbH.

Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB

In dieser zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f und § 315d HGB berichtet die LEG Immobilien SE 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 2022 die folgende Erklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet:

„Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (die „Gesellschaft“) erklären gemäß § 161 AktG, dass die Gesellschaft sämtlichen Empfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 bekannt gemachten Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 28. April 2022 („Kodex 2022“) seit dem Inkrafttreten des Kodex 2022 entspricht und diesen auch zukünftig entsprechen wird.
Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE erklären ferner, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im November 2021 bis zum Inkrafttreten des Kodex 2022 am 27. Juni 2022 sämtlichen Empfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 bekannt gemachten Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 16. Dezember 2019 entsprochen hat.

Düsseldorf, im November 2022

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. Sie werden entsprechend den aktienrechtlichen Regelungen bei wesentlichen Änderungen bzw. mindestens alle vier Jahre der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat das System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder geändert. Dabei wurden sämtliche Empfehlungen und Anregungen des DCGK beachtet. Das geänderte Vergütungssystem wurde durch die ordentliche Hauptversammlung am 19. Mai 2022 gebilligt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in der Satzung der LEG Immobilien SE geregelt. Sie wurde gemäß § 113 Abs. 3 AktG der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2022 zur Beschlussfassung vorgelegt und entsprechend beschlossen.

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 2023 zur Billigung gemäß § 120a Abs. 4 AktG vorgelegt werden.

Der Vergütungsbericht und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG, das geltende Vergütungssystem gemäß § 87a Abs. 1 und 2 AktG sowie der Vergütungsbeschluss gemäß § 113 Abs. 3 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.

Der Code of Conduct der LEG Immobilien SE präzisiert das Leitbild und setzt die darin enthaltenen Werte für den Geschäftsalltag 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.

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 Unternehmen zu geben.

Einzelheiten zum Compliance-Management-System der LEG sind im Risiko-, Chancen- und Prognosebericht aufgeführt.

Verantwortung und Nachhaltigkeit

Die LEG hat den Anspruch, nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Nachhaltigkeitsverständnis und Nachhaltigkeitsstrategie werden in ihrem Nachhaltigkeitsleitbild erläutert. Im Zuge einer Wesentlichkeitsanalyse mit allen relevanten Stakeholdern hat die LEG Immobilien SE 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 2021 hat die LEG ihre Nachhaltigkeits- und Dekarbonisierungsstrategie deutlich weiterentwickelt, eine Klimabilanz auf Basis von Ist-Daten etabliert und ihren Pfad zur Klimaneutralität skizziert und mit Maßnahmen unterlegt. Gleichgewichtig wurden zudem die Vorgaben für soziale Aspekte und gute Unternehmensführung weiterentwickelt. So setzt sich das Unternehmen in allen drei Dimensionen E, S und G jährlich konkrete kurz- wie langfristige Ziele, die zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie beitragen und die kontinuierlich nachverfolgt und überprüft werden. Diese Nachhaltigkeitsziele sind seit dem Geschäftsjahr 2021 Teil der variablen Vorstandsvergütung sowie der Vergütung des Managements.

Als Gremium für strategische Entscheidungen und zur Bündelung der Aktivitäten agiert der Steuerungskreis Nachhaltigkeit, der sich aus Leitern der zentralen Bereiche und Funktionsverantwortlichen zusammensetzt. Verstärkt wurde die ESG-Governance im Jahr 2022 durch die Etablierung eines eigenen ESG-Bereichs im Ressort des Vorstandsvorsitzenden, in dem die bisher im Unternehmen verteilten ESG-Aufgaben gebündelt, gemonitort und vorangetrieben werden. Der Aufsichtsrat der LEG hat im Jahr 2022 einen eigenen ESG-Ausschuss gebildet, sodass das Thema auch im Überwachungs- und Kontrollgremium der LEG nochmals an Relevanz gewinnt.

Im Nachhaltigkeitsbericht der LEG wird jährlich über Nachhaltigkeitsmanagement sowie über Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit berichtet.

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 2022 haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die gegen eine Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems 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"), 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 Zweitzertifizierung bestätigt. Dieses Zertifikat 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 2022 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 Konzernunternehmen 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.

[1] Es handelt sich um eine sogenannte lageberichtsfremde Angabe

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 in seiner ordentlichen Sitzung vom 18. Juli 2022 die Geschäftsordnung aktualisiert. Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig die Wirksamkeit seiner Tätigkeit und der Tätigkeit seiner Ausschüsse, zuletzt im Berichtsjahr 2021. Die Prüfung wurde in Form einer Selbstevaluation anhand 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 2022 über vier Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss, den Risiko- und Prüfungsausschuss und den ESG-Ausschuss. 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 Vergütungssystem für den Vorstand und die Festlegung der konkreten Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder.

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.

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 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.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss befasst sich zudem mit der gemäß § 315b HGB zu erstellenden nichtfinanziellen Erklärung. 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 2022 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 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/CEO 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 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 Berichte der LEG Immobilien SE und der gesonderten nichtfinanziellen Konzernberichte 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.

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 2022 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 2022 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 von dem 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, 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.

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 bei seinem Wahlvorschlag für Frau Dr. Katrin Suder im Zusammenhang mit der Hauptversammlung 2022 die Ziele einschließlich des Kompetenzprofils berücksichtigt.

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.

	Alter	Mitglied seit[1]	Bestellt bis (HV)	Unabhängigkeit	Ausschussmitgliedschaft		
					Präsidium[2]	Risiko- und Prüfungsausschuss	ESG-Ausschuss
Michael Zimmer (Vors.)	59	2021 (2013)	2025	●	O		
Dr. Claus Nolting	71	2021 (2016)	2025	●	●	O	
Dr. Sylvia Eichelberg	43	2021	2025	●			●
Dr. Jochen Scharpe	63	2021 (2013)	2025	●		●	
Dr. Katrin Suder	51	2022	2025	●			O
Martin Wiesmann	57	2021 (2020)	2025	●	●	●	●

O = Vorsitz ● = Mitglied/ erfüllt

[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.

Mitglied des Aufsichtsrats	Kompetenzen						
	Unternehmensleitung	Wohnungswirtschaft	Immobilientransaktionen	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.
- Die Mitglieder des Vorstands sollen sich in 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 Finanzmarktkompetenz sowie soziale Kompetenz, beispielsweise im Bereich des Sozial- und Quartiersmanagements, 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 § 289a 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 2022 war Massachusetts Financial Services Company (Boston, Massachusetts, USA) mit 10,46 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt. Massachusetts Financial Services Company hat am 15. Oktober 2019 eine entsprechende Meldung nach §§ 33 ff. WpHG an die LEG übermittelt, die von dieser am 16. Oktober 2019 veröffentlicht wurde.

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 Wandelschuldverschreibungen 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 im Januar 2017 eine Unternehmensanleihe im Gesamtnennbetrag von 500 Mio. Euro ausgegeben. Nach den Anleihebedingungen haben die Gläubiger das Recht, im Falle eines Kontrollwechsels die vollständige oder teilweise Rückzahlung, oder, nach Wahl der LEG, den Ankauf ihrer Schuldverschreibungen zu verlangen.

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 durch ein Tap um 100 Mio. Euro auf 600 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.

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.

Düsseldorf, den 8. März 2023

LEG Immobilien SE
Der Vorstand

LARS VON LACKUM **SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN** **DR. VOLKER WIEGEL**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

LEG Immobilien SE, Düsseldorf

LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31.12.2022		31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.738.914.759,75		3.737.513.710,97
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.007.001.188,33		3.713.201.188,33
Beteiligungen	6.000.000,00		6.000.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.752,77		13.752,77
		8.751.929.700,85	7.456.728.652,07
		8.751.929.700,85	**7.456.728.652,07**
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.314.859,15		1.418.749,95
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	27.096.144,12		1.423.334.444,12
Sonstige Vermögensgegenstände	1.438.969,32		1.385.424,53
		29.849.972,59	1.426.138.618,60
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.030.999,55	1.030.999,55	2.561.366,94
		30.880.972,14	**1.428.699.985,54**
Rechnungsabgrenzungsposten	45.417.054,85	**45.417.054,85**	**41.901.208,00**
Summe Aktiva		**8.828.227.727,84**	**8.927.329.845,61**

PASSIVA	31.12.2022 Euro	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	74.109.276,00		72.839.625,00
Nennwert bedingtes Kapital: Euro 35.689.918,00 (im Vorjahr: Euro 35.689.918,00)			
Kapitalrücklage	1.495.755.427,14		1.383.857.275,56
Gewinnrücklagen	1.439.398.764,06		1.439.398.764,06
Bilanzverlust (im Vorjahr Bilanzgewinn)	-277.644.992,78		326.430.216,90
		2.731.618.474,42	**3.222.525.881,52**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	246.285,00		221.151,00
Steuerrückstellungen	440.717,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	44.238.705,13		45.107.948,86
		44.925.707,13	**45.329.099,86**
Verbindlichkeiten			
Anleihen	5.730.000.000,00		4.230.000.000,00
davon konvertibel: Euro 950.000.000,00 (Vorjahr: Euro 950.000.000,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		1.400.000.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	274.523,24		218.164,59
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	281.997.300,28		3.937.808,25
Sonstige Verbindlichkeiten	33.583.994,37		19.491.162,99
davon aus Steuern: Euro 1.091.031,57 (Vorjahr: Euro 69.810,61)			
		6.045.855.817,89	**5.653.647.135,83**
Passive latente Steuern	5.827.728,40	**5.827.728,40**	**5.827.728,40**
Summe Passiva		**8.828.227.727,84**	**8.927.329.845,61**

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	01.01.-31.12.2022		01.01.-31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
Sonstige betriebliche Erträge		1.322.457,65	1.874.180,28
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	-4.413.648,00		-4.461.242,24
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-245.947,60		-265.476,87
davon für Altersversorgung: Euro -238.516,83 (Vorjahr: Euro -236.339,14)		-4.659.595,60	-4.726.719,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-8.388.899,77	-12.972.376,51
Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 1.297.157,98 (Vorjahr: Euro 0,00)		1.305.519,42	8.361,44
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		11.345.472,15	11.635.374,97
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		46.617.040,02	23.499.768,51
davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 46.616.714,37 (Vorjahr: Euro 23.498.631,02)			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		832.520,53	344.779,68
davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 832.057,19 (Vorjahr: Euro 344.779,68)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-73.664.353,74	-53.103.565,76
davon an verbundene Unternehmen: Euro -1.995.912,95 (Vorjahr: Euro -3.215.406,42)			
davon Aufwendungen aus Aufzinsung: Euro -4.135,00 (Vorjahr: Euro -4.514,00)			
Aufwendungen aus Verlustübernahme		-281.887.379,59	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-440.717,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		-307.617.935,93	-33.440.196,50
Jahresfehlbetrag		**-307.617.935,93**	**-33.440.196,50**
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		29.972.943,15	29.870.413,40
Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		0,00	330.000.000,00
Bilanzverlust (im Vorjahr Bilanzgewinn)		**-277.644.992,78**	**326.430.216,90**

Anhang der

LEG Immobilien SE

für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2022

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss der LEG Immobilien SE

Die LEG Immobilien SE (im Folgenden „LEG SE“) hat ihren Sitz in der Flughafenstr. 99 in 40474 Düsseldorf und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf (Handelsregisternummer HRB 92791).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den Vorschriften des HGB, der SE-VO, des AktG sowie nach der Bilanzierungsrichtlinie der LEG SE aufgestellt.

Die LEG SE ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB.

Die LEG SE und ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG“) zählen zu einem der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2022 hielt die LEG 168.651 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Jahresabschluss wurde in Euro aufgestellt. Alle Beträge im Anhang werden in Tsd. Euro ausgewiesen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

A. Allgemeine Angaben

In der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung sind jeweils die entsprechenden Vorjahresbeträge angegeben.

Die Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

B. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

1. Anlagevermögen

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteile an verbundenen Unternehmen bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet. Diese werden im Falle einer Einlage nach den allgemeinen Tauschgrundsätzen bemessen. Ausleihungen werden zum Nennwert bilanziert.

Liegt eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vor, werden sie auf den am Abschlussstichtag beizulegenden, niedrigeren Wert außerplanmäßig abgeschrieben. Das Wahlrecht zur außerplanmäßigen Abschreibung bei voraussichtlich vorübergehender Wertminderung wurde nicht ausgeübt. Soweit Wertminderungen nicht mehr bestehen, wird dem Wertaufholungsgebot nach § 253 Abs. 5 HGB Rechnung getragen.

2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert, sofern Abzinsungen nicht erforderlich sind. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen gegen verbundene und **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** werden unsaldiert ausgewiesen.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert ausgewiesen.

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, sowie Unterschiedsbeträge zwischen Erfüllungsbetrag und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten. Diese sind über die Laufzeit der Verbindlichkeiten durch planmäßige jährliche Abschreibung zu tilgen.

Für das Disagio aus der Anleiheverbindlichkeit, welches sich insbesondere aus den eingebetteten Stillhalteverpflichtungen zusammensetzt, besteht nach § 250 Abs. 3 HGB ein Aktivierungswahlrecht. Wird das Disagio aktiviert, ist es planmäßig aufzulösen, wobei sich der Auflösungszeitraum grundsätzlich nach der Laufzeit der zugrundeliegenden Anleiheverbindlichkeit richtet. Von dem Aktivierungswahlrecht wird Gebrauch gemacht und das Disagio wird planmäßig über die Laufzeit der Anleiheverbindlichkeit aufgelöst.

C. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

1. Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die **Gewinnrücklagen** enthalten ausschließlich andere Gewinnrücklagen.

2. Rückstellungen

Rückstellungen sind entsprechend §§ 249, 253 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet, der erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken, ungewisse Verpflichtungen und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von länger als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB mit dem ihrer Laufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Rückstellungen für Pensionen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method, PUC-Methode) unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018 G bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen werden mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2022 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer pauschal angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 S. 2 HGB).

Der Bewertung liegen die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Parameter zugrunde:

Pensionen **Angaben in %**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Abzinsungssatz	1,79	1,87
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,20	1,70

Erfolgsauswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungszinssatzes werden im Finanzergebnis erfasst.

3. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert. Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

4. Ertragsteuern

Die LEG SE ist als Organträgerin einer ertragsteuerlichen Organschaft alleinige Steuerschuldnerin. **Tatsächliche und latente Steuern** der Organgesellschaften sind vollständig im Jahresabschluss der Organträgerin auszuweisen, da sie allein die Besteuerungsfolgen treffen. Dementsprechend werden die temporären Differenzen der Organgesellschaften im Abschluss der Gesellschaft erfasst.

Latente Steuern werden auf zeitliche Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge im Sinne des § 4h EStG i.V.m. § 8a KStG gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist oder ein Überhang von passiven latenten Steuern vorliegt.

Im Falle eines Aktivüberhangs der latenten Steuern zum Bilanzstichtag wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB kein Gebrauch gemacht. Ein passiver Überhang wird nach § 274 Abs. 1 S. 1 HGB angesetzt.

Der Berechnung der latenten Steuern liegt folgender Steuersatz zugrunde:

Angaben in %	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Körperschaftsteuersatz einschl. Solidaritätszuschlag	15,825	15,825
Gewerbesteuersatz	15,4	15,4
Gewerbesteuerhebesatz	440	440
Effektiver Steuersatz	**31,225**	**31,225**

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, die zu aktiven latenten Steuern führen, entfallen im Wesentlichen auf folgende Bilanzposten:

1. Steuerliche Zins- und Verlustvorträge
2. Pensionsrückstellungen und sonstige Rückstellungen
3. Sachanlagevermögen von Organgesellschaften

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, die zu passiven latenten Steuern führen, entfallen im Wesentlichen auf die Anteile an verbundenen Unternehmen und das Sachanlagevermögen von Organgesellschaften.

III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Erhöhung bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen resultiert in Höhe von 1.297 Tsd. Euro aus nachträglichen Anschaffungskosten der Anteile an der EnergieServicePlus GmbH sowie aus einer im Berichtsjahr erfolgten Einlage in Höhe von 104 Tsd. Euro.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von 4.996.800 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.703.000 Tsd. Euro) die LEG NRW GmbH, in Höhe von 201 Tsd. Euro, wie im Vorjahr, die GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH und in Höhe von 10.000 Tsd. Euro, ebenfalls wie im Vorjahr, die Rote Rose GmbH & Co. KG.

Die Beteiligungen in Höhe von 6.000 Tsd. Euro betreffen, wie im Vorjahr, den Erwerb von Aktien an einem anderen Unternehmen.

Es liegen keine voraussichtlich dauernden Wertminderungen vor.

Die Entwicklung der Finanzanlagen ist im Anlagenspiegel in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

2. Umlaufvermögen

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 1.315 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.419 Tsd. Euro).

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. Euro	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	412	1.434
Forderungen aus Cash-Management	12.645	1.387.418
Sonstige Forderungen	14.039	34.482
Summe Forderungen gegen verbundene Unternehmen	**27.096**	**1.423.334**
Davon Forderungen gegen Gesellschafter	0	0
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0

3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind verschiedene, zeitlich abgegrenzte Aufwandsposten enthalten.

Dies betrifft Aufwendungen (Disagien) im Zusammenhang mit Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 20.923 Tsd. Euro (Vorjahr: 25.708 Tsd. Euro) und weitere Anleihen in Höhe von 24.471 Tsd. Euro (Vorjahr: 16.193 Tsd. Euro).

Mit Vertrag vom 29. August 2017 hat die LEG SE eine Wandelschuldverschreibung über einen Gesamtnennbetrag von 400.000 Tsd. Euro und mit Vertrag vom 30. Juni 2020 eine weitere Wandelschuldverschreibung über einen Gesamtnennbetrag von 550.000 Tsd. Euro begeben.

Bei beiden Verträgen ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Emissionserlös und der Summe aus der zu passivierenden Prämie für die Stillhalteverpflichtung und der zum Erfüllungsbetrag zu passivierenden Anleiheverbindlichkeit ein Disagio, das als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und planmäßig über die Laufzeit (in beiden Fällen 8 Jahre) aufgelöst wird.

4. Eigenkapital

Bewegungen des Eigenkapitals der LEG SE:

Tsd. Euro	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**Delta**
Gezeichnetes Kapital	74.109	72.840	1.269
Kapitalrücklage	1.495.755	1.383.857	111.898
Gewinnrücklage	1.439.399	1.439.399	0
Bilanzverlust (im Vorjahr Bilanzgewinn)	-277.645	326.430	-604.075
Summe	**2.731.618**	**3.222.526**	**-490.908**

Die LEG SE bot ihren Aktionären auf der Hauptversammlung 2022 an, die Barauszahlung der Dividende durch die Ausgabe neuer Aktien an der LEG SE zu ersetzen. Rund 38 % der Aktionäre nahmen dieses Angebot an, so dass weitere 1.269.651 Aktien neu ausgegeben wurden und 113.168 Tsd. Euro liquide Mittel im Unternehmen verblieben.

Aufgrund der in der Satzung vom 19. August 2020, 8. März 2021 und 14. Juni 2022 erteilten Ermächtigung wurde die Ausgabe 1.269.651 neuer Aktien aus dem genehmigten Kapital 2020 bestritten.

Die Anzahl der zum 31. Dezember 2022 ausgegebenen nennwertlosen Stückaktien beträgt 74.109.276 Stück. Auf jede Aktie entfällt rechnerisch ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von 1,00 Euro. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht. Von der Gesellschaft werden keine eigenen Aktien gehalten.

4.1 Genehmigtes Kapital

Änderung des Genehmigten Kapitals 2020

Der Vorstand wurde 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, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2020). Zum 31. Dezember 2022 beträgt das Genehmigte Kapital 2020 noch 19.400.617,00 Euro.

4.2 Bedingtes Kapital

Zum Stichtag bestehende Wandlungs- oder Optionsrechte

Die Gesellschaft hat am 1. September 2017 eine Emission von nicht-nachrangigen, unbesicherten Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 2025 in einem Gesamtnennbetrag von 400.000 Tsd. Euro vorgenommen. Der anfängliche Wandlungspreis betrug 118,47 Euro. Die Wandelschuldverschreibungen sind in bis zu 3.376.406 neue bzw. bestehende, auf den Namen lautende Stammaktien der LEG SE wandelbar. Die Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von acht Jahren und werden zu 100 % ihres Nennbetrages in Höhe von 100 Tsd. Euro je Wandelschuldverschreibung begeben und, sofern sie nicht vorab gewandelt oder zurückgekauft und eingezogen wurden, zurückgezahlt.

Zum 31. Dezember 2022 erfolgten keine Umwandlungen. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von 400.000 Tsd. Euro ist als handelsrechtlicher Erfüllungsbetrag unter den Anleihen gem. § 266 Abs. 2 HGB ausgewiesen.

Die Gesellschaft hat am 30. Juni 2020 eine Emission von nicht-nachrangigen, unbesicherten Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 2028 in einem Gesamtnennbetrag von 550.000 Tsd. Euro vorgenommen. Der anfängliche Wandlungspreis betrug 155,25 Euro. Die Wandelschuldverschreibungen sind in bis zu 3.542.673 neue bzw. bestehende, auf den Namen lautende Stammaktien der LEG SE wandelbar. Die Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von acht Jahren und werden zu 100 % ihres Nennbetrages in Höhe von 100 Tsd. Euro je Wandelschuldverschreibung begeben und, sofern sie nicht vorab gewandelt oder zurückgekauft und eingezogen wurden, zurückgezahlt.

Zum 31. Dezember 2022 erfolgten keine Umwandlungen. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von 550.000 Tsd. Euro ist unter den Anleihen gem. § 266 Abs. 2 HGB ausgewiesen.

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Options- und/oder Wandlungsrecht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente)

Die Hauptversammlung vom 19. August 2020 hat beschlossen, den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 18. August 2025 zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Options- und/oder Wandlungsrechten im Nennbetrag von bis zu 2 Mrd. Euro zu ermächtigen, bei denen den Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 21.413.950,00 Euro eingeräumt wird.

Änderung des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020

Nach Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2020 ist das Grundkapital 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).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber von Wandlungs- oder Optionsrechten aus Schuldverschreibungen oder Genussrechten mit Wandlungs- und/oder Optionsrecht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente), welche die LEG SE oder in- oder ausländische Unternehmen, an denen die LEG SE unmittelbar oder mittelbar mit der Mehrheit der Stimmen und des Kapitals beteiligt ist, aufgrund der Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung vom 17. Januar 2013, vom 17. Mai 2017, vom 17. Mai 2018 oder vom 19. August 2020 ausgegeben haben, ihre Wandlungs- oder Optionsrechte ausüben oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit die Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungspflichten nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

Die neuen Aktien nehmen von dem Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch die Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon kann der Vorstand, sofern rechtlich zulässig, mit Zustimmung des Aufsichtsrats festlegen, dass die neuen Aktien vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das im Zeitpunkt der Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen.

Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

4.3 Sonstige Angaben zum Eigenkapital

Nach § 150 Abs. 1 und 2 AktG ist für Aktiengesellschaften eine gesetzliche Rücklage vorgeschrieben. Diese ist aus 5 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages aus dem Vorjahr zu speisen, bis die gesetzliche Rücklage und die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB zusammen 10 % des Grundkapitals entsprechen. Im Geschäftsjahr 2022 liegen die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB bei 1.208.240 Tsd. Euro. Diese decken 10 % des Grundkapitals (7.411 Tsd. Euro) ab. Die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB betragen 287.516 Tsd. Euro.

Die Gewinnrücklagen in Höhe von 1.439.399 Tsd. Euro resultieren mit 31.741 Tsd. Euro aus dem Bilanzgewinn 2010 in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, mit insgesamt 2.567.658 Tsd. Euro aus der Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2017, einer Entnahme in Höhe von 240.000 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2018, einer Entnahme in Höhe von 270.000 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2019, einer Entnahme in Höhe von 320.000 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2020 und einer Entnahme in Höhe von 330.000 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2021. Bei den Gewinnrücklagen handelt es sich ausschließlich um andere Gewinnrücklagen.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 296.457 Tsd. Euro (4,07 Euro pro Aktie) erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Mai 2022. Die Auszahlung war am 23. Juni 2022 fällig.

Die Mitteilungen entsprechend § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind in der Anlage 4 zum Anhang angegeben.

Gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB besteht ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von 20 Tsd. Euro. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen den ausschüttungsgesperrten Betrag, so dass die Ausschüttungssperre nicht zur Anwendung kommt.

Ausschüttungsgesperrte Beträge im Sinne des § 268 Abs. 8 HGB bestehen nicht.

Das Bilanzergebnis entwickelte sich von 326.430 Tsd. Euro zu Beginn des Geschäftsjahres durch die Dividendenausschüttung von 296.457 Tsd. Euro (davon 113.168 Tsd. Euro durch die Ausgabe neuer Aktien) und den Jahresfehlbetrag von 307.618 Tsd. Euro zu einem Bilanzverlust von 277.645 Tsd. Euro zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022.

5. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

Für ein ehemaliges Vorstandsmitglied bestand eine Direktzusage der LEG Wohnen NRW GmbH. Die LEG SE ist in die Verpflichtung eingetreten, die Direktzusage zu übernehmen.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich Rückstellungen für Pensionen gemäß § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von 246 Tsd. Euro (Vorjahr: 221 Tsd. Euro). Diese liegen um 20 Tsd. Euro (Unterschiedsbetrag) unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2022 bei Anwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte (Vorjahr: 29 Tsd. Euro).

Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 4 Tsd. Euro (Vorjahr: 5 Tsd. Euro) sind im Finanzergebnis unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Steuerrückstellungen

Für Gewerbesteuer wurde zum 31. Dezember 2022 eine Steuerrückstellung in Höhe von 441 Tsd. Euro ausgewiesen (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Tsd. Euro	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Rückstellungen für Veröffentlichungs- u. Prüfungskosten	729	726
Übrige Rückstellungen	39.275	39.537
Rückstellungen für den Personalbereich	3.866	3.696
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	328	1.104
Rückstellungen für sonstige Verwaltungskosten	41	45
Summe sonstige Rückstellungen	**44.239**	**45.108**

In den übrigen Rückstellungen sind Rückstellungen in Höhe von 38.282 Tsd. Euro für die Stillhalterverpflichtung/das Wandlungsrecht der Wandelanleihen ausgewiesen, deren Höhe sich nach dem Zeitwert der Stillhalteverpflichtung/des Wandlungsrechts im Ausgabezeitpunkt bemisst und solange wertmäßig unverändert bleibt, bis die Wandlung vollzogen ist.

6. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten und die Sicherung dieser Verbindlichkeiten durch Pfandrechte sind in der Anlage 3 zum Anhang dargestellt.

Die **Anleihen** betragen zum Bilanzstichtag 5.730.000,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.230.000,0 Tsd. Euro). Am 17. Januar 2022 wurden drei Schuldverschreibungen mit einem Nominalwert von insgesamt 1.500.000,0 Tsd. Euro begeben. Die Tranchen von jeweils 500.000,0 Tsd. Euro haben eine Laufzeit bis 17. Januar 2026, eine Laufzeit bis 17. Januar 2029 sowie eine Laufzeit bis 17. Januar 2034.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** in Höhe von 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.400.000,0 Tsd. Euro) resultierten aus der Aufnahme einer Brückenfinanzierung im Rahmen eines Ankaufes zum 28. Dezember 2021. Die Finanzierung wurde am 18. Januar 2022 zurückgeführt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. Euro	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	3.614
Sonstige Verbindlichkeiten	281.997	324
Summe Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**281.997**	**3.938**
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen mit 1.262 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.262 Tsd. Euro) eine erstattungspflichtige Steuernachzahlung einer Konzerngesellschaft aus Betriebsprüfungen für zurückliegende Geschäftsjahre und mit 31.231 Tsd. Euro (Vorjahr: 18.159 Tsd. Euro) die Rechnungsabgrenzung von Kapitalkosten.

7. Passive latente Steuern

Zum 31. Dezember 2022 betragen die passiven latente Steuern wie im Vorjahr, 5.828 Tsd. Euro. Der Saldo ergab sich aus der Verrechnung von 20.192 Tsd. Euro passiven latenten Steuern und 14.364 Tsd. Euro aktiven latenten Steuern. Eine Anpassung der passiven latenten Steuern ist in den letzten beiden Geschäftsjahren nicht erfolgt.

B. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. Euro	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	320	40
Sonstige Erträge	1.002	1.834
Summe sonstige betriebliche Erträge	**1.322**	**1.874**
Davon periodenfremd	0	16

Die sonstigen Erträge beinhalten eine Erstattung aus der Geschäftsbesorgungsumlage durch die LEG Management GmbH in Höhe von 923 Tsd. Euro.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. Euro	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Aufwendungen für die Verwaltung	4.602	6.194
Konzernaufwendungen	492	2.289
Übrige sonstige Aufwendungen	3.295	4.489
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	**8.389**	**12.972**
Davon periodenfremd	0	0

Der wesentliche Bestandteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Aufwendungen für die Verwaltung. Diese setzten sich hauptsächlich aus Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (511 Tsd. Euro), Aufwendungen für Prüfungstätigkeit (816 Tsd. Euro), die Zuführung zur Rückstellung für Gremienvergütungen (934 Tsd. Euro), Aufwendungen für den Geschäftsbericht (263 Tsd. Euro), Aufwendungen für Mitgliedschaften (469 Tsd. Euro) und für übrige Sachversicherungen (895 Tsd. Euro) zusammen. Die übrigen sonstigen Aufwendungen beinhalten weitere Beratungsleistungen (3.294 Tsd. Euro).

Die **Erträge aus Beteiligungen** beinhalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Vorjahren der EnergieServicePlus GmbH in Höhe von 1.297 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** in Höhe von 11.345 Tsd. Euro resultieren aus den Gewinnabführungen der Erste WohnServicePlus GmbH und der EnergieServicePlus GmbH.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten in Höhe von 394 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) die Verzinsung aus dem Cash-Management. Die Verzinsung von Forderungen aus dem Cash-Management erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von insgesamt 73.664 Tsd. Euro (Vorjahr: 53.104 Tsd. Euro) setzen sich aus der Unternehmensfinanzierung mit 61.248 Tsd. Euro (Vorjahr: 43.696 Tsd. Euro) und aus sonstigen Zinsen mit 12.417 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.408 Tsd. Euro) zusammen.

Die Unternehmensfinanzierung beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen für Wandelanleihen in Höhe von 5.676 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.731 Tsd. Euro). Aufwendungen für Unternehmensanleihen sind im Berichtsjahr in Höhe von 61.174 Tsd. Euro (Vorjahr: 29.296 Tsd. Euro) angefallen, darin enthalten sind Einmalkosten in Höhe von 17.600 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.434 Tsd. Euro). Für sonstige Finanzierungen sind Aufwendungen in Höhe von 6.368 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.669 Tsd. Euro) berücksichtigt. Darin enthalten sind Einmalkosten in Höhe von 17 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.563 Tsd. Euro).

Die sonstigen Zinsen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der planmäßigen Auflösung der im Zusammenhang mit der Emission der Wandelanleihen, Unternehmensanleihen und weiteren Anleihen sowie einer sonstigen Finanzierung aktivierten Disagien in Höhe von 8.233 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.728 Tsd. Euro). Für eine Betriebsmittellinie sind Aufwendungen in Höhe von 1.963 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) und für die Verzinsung aus dem Cash-Management 1.996 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.169 Tsd. Euro) angefallen. Die Verzinsung aus dem Cash-Management erfolgt mit EURIBOR zzgl. einer Marge von 1,5 Prozentpunkten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 4 Tsd. Euro (Vorjahr: 5 Tsd. Euro) aus der Aufzinsung von Rückstellungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr enthalten.

Aufwendungen aus Verlustübernahme sind in Höhe von 281.887 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) angefallen und resultieren aus der Verlustübernahme der LEG Holding GmbH. Im Geschäftsjahr 2021 führte die LEG Holding Gewinne in Höhe von 521 Tsd. Euro ab.

IV. Sonstige Angaben

1. Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 berechnete Gesamthonorar wird aufgeschlüsselt nach Abschlussprüfungsleistungen, anderen Bestätigungsleistungen sowie sonstigen Leistungen in den entsprechenden Abschnitten des Konzernabschlusses der LEG SE angegeben.

Für die LEG SE und die von ihr beherrschten Unternehmen wurden andere Bestätigungsleistungen im Wesentlichen für die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichtes zur Prüfung von Angaben ausgewählter Scope 3 Kategorien nach den Vorgaben des Greenhouse Gas Protocols und zur Prüfung von EU Sustainable Finance Taxonomie bezogenen Angaben erbracht.

2. Nahestehende Personen und Unternehmen

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 SE zählen der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG SE.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG SE zählen sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG sowie auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen. Sämtliche Geschäfte werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

3. Haftungsverhältnisse

Die LEG SE hat Garantien gegenüber Bankinstituten wegen Betriebsmittellinienvereinbarungen einer Tochtergesellschaft (Hauptschuldnerin) in Höhe von 10.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 395.000 Tsd. Euro) gewährt. Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme aufgrund der positiven Ertragslage der Tochtergesellschaft als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Die LEG SE hat eine Garantie aus einer syndizierten Betriebsmittellinie in Höhe von 600.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) erklärt. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als nicht wahrscheinlich eingeschätzt, da die Betriebsmittellinie grundsätzlich als Liquiditätsreserve vorgehalten werden soll und eine Inanspruchnahme durch die LEG NRW GmbH nicht vorgesehen ist.

Die LEG SE hat Garantien gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 491.192 Tsd. Euro (Vorjahr: 100.000 Tsd. Euro) aufgrund von abgeschlossenen Kreditvereinbarungen diverser Tochtergesellschaften. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird aufgrund der positiven Ertragslage der Tochtergesellschaften als nicht wahrscheinlich eingeschätzt. Zum 31. Dezember 2022 weist die Tochtergesellschaft EnergieServicePlus GmbH (im Folgenden „ESP“) gegenüber der Uniper Energy Sales GmbH Verbindlichkeiten in Höhe von 51.277 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.599 Tsd. Euro) aus. Die LEG SE ist dieser Verpflichtung bis zu einem Höchstbetrag von 26.000 Tsd. Euro zuzüglich aufgelaufener Zinsen beigetreten. Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme aufgrund der positiven Finanz- und Ertragslage der ESP als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Die LEG SE hat zu Gunsten der ESP eine Patronatserklärung in unbegrenzter Höhe abgegeben, in der sie sich verpflichtet, die ESP in ausreichendem Maße zu unterstützen, dass Verpflichtungen aus mit Dritten geschlossenen Verträgen zu Gaslieferungen erfüllt werden können. Zum 31. Dezember 2022 bestehen Verbindlichkeiten aus Gaslieferungen gegenüber Dritten in Höhe von 21.422 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.002 Tsd. Euro). Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme aufgrund der positiven Finanz- und Ertragslage der ESP als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Konzerndienstleistungs- und Umlagevertrag mit dem verbundenen Unternehmen LEG Management GmbH. Für die Geschäftsbesorgung sowie für die Bereitstellung der für die Betriebsführung erforderlichen Betriebsmittel einschließlich der entsprechenden Infrastruktur erhält die LEG Management GmbH als Auftragnehmerin eine Vergütung, die auf Basis einer jährlich bei der Auftragnehmerin durchzuführenden Vollkostenrechnung (Ist-Kosten) im Wege einer Umlage ermittelt wird. Die LEG SE kann ihrerseits umlagefähige Kosten der LEG Management GmbH in Rechnung stellen. Der Geschäftsbesorgungsvertrag ist zum Jahresende mit einer 12-monatigen Frist kündbar. Zum 31. Dezember 2022 war keine Kündigung vorgenommen worden. Für das Geschäftsjahr 2022 hat die Gesellschaft eine Erstattung aus der wechselseitigen Verrechnung der Umlagen in Höhe von 923 Tsd. Euro erhalten. Im Vorjahr wurde eine Erstattung an die LEG Management GmbH in Höhe von 1.326 Tsd. Euro vorgenommen.

5. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

6. Vorstand

Die LEG SE wird vertreten durch den Vorstand, der aus den folgenden Personen besteht:

Name		Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG	
Lars von Lackum	Vorstandsvorsitzender (CEO), Düsseldorf	AR-Vorsitz AR-Vorsitz AR-Vorsitz AR-Vorsitz	Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH AVW Versicherungsmakler GmbH LEG Wohnen NRW GmbH
Susanne Schröter-Crossan	Finanzvorstand (CFO), Krefeld	AR-Mitglied	HelloFresh SE
Dr. Volker Wiegel	Operativer Vorstand (COO), Düsseldorf	Beirat Beirat	Haus- und Grundbesitzerbeirates der Westfälischen Provinzial Versicherung AG ista SE

7. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG SE besteht aus den folgenden Mitgliedern:

		Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien Im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG		
AR-Mitglied		**Gremium**	**Firma**	**ab/bis**
Michael Zimmer	Vorsitzender, Selbständiger Investor und Berater, Pulheim			
Stefan Jütte	Diplom-Kaufmann, Bonn			bis 19. Mai 2022
Dr. Johannes Ludewig	Unternehmensberater, Berlin			bis 19. Mai 2022
Dr. Jochen Scharpe	Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München	Aufsichtsrat Aufsichtsrat	FFIRE Immobilienverwaltung AG Instone Real Estate Group AG	
Dr. Sylvia Eichelberg	Vorstandsvorsitzende der Gothaer Krankenversicherung AG, Köln, Mitglied der Vorstände der Gothaer Versicherungsbank VVaG und der Gothaer Finanzholding AG, Köln			
Dr. Claus Nolting	Stellvertretender Vorsitzender, Rechtsanwalt und Consultant, Frankfurt	Aufsichtsrat Aufsichtsrat	Hamburg Trust Real Estate Invest Management GmbH M.M. Warburg Anlagen-Kommanditgesellschaft mbH & Co.	
Martin Wiesmann	Unternehmensberater, Frankfurt			
Dr. Katrin Suder	Senior Advisor der TAE Advisory & Sparring GmbH, Hamburg			ab 19. Mai 2022

8. Gesamtbezüge der Organmitglieder

Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Gesamtbezüge des Vorstands Tsd. Euro	2022	2021
Festvergütung	2.050	1.800
Nebenleistungen	98	87
Summe fixe Vergütungsbestandteile	**2.148**	**1.887**
Einjährige variable Vergütung (STI)	1.837	1.544
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	392	*620
Transaktionsbonus (Deferral) 2021-2022	395	198
Summe variable Vergütungsbestandteile	**2.624**	**2.362**
Versorgungsaufwand	**224**	**224**
Gesamtbezüge	**4.996**	**4.473**

* Beinhaltet LTI Bezüge Tranche 2021 für 2021-2024

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2022 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder der LEG SE betrugen in 2022 935 Tsd. Euro (Vorjahr: 796 Tsd. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2022 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder

Im Geschäftsjahr 2022 sind wie im Vorjahr keine Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder angefallen. Zum 31. Dezember 2022 beträgt die Pensionsverpflichtung gegenüber einem ehemaligen Organmitglied 246 Tsd. Euro (Vorjahr: 221 Tsd. Euro).

9. Konzernabschluss

Die LEG SE als oberstes deutsches Mutterunternehmen erstellt einen Konzernabschluss 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, der zugleich den kleinsten und auch größten Kreis von Unternehmen umfasst. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt 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. Der Konzernabschluss der LEG SE wird gem. § 325 Abs. 3 HGB offengelegt und ist im Unternehmensregister unter http://www.unternehmensregister.de einsehbar.

10. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, wie in der Erklärung der Gesellschaft von November 2022 dargestellt. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite unter

https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/corporate-governance

der Gesellschaft zugänglich.

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Abschluss des Geschäftsjahres nicht ergeben.

12. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzverlust in Höhe von 277.644.992,78 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Düsseldorf, den 8. März 2023

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

Lars von Lackum | Susanne Schröter-Crossan | Dr. Volker Wiegel

Anlagenspiegel zum 31.12.2022

Anlage 1 zum Anhang

		Anschaffungskosten			Abschreibungen				Restbuchwerte	Restbuchwerte
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.737.513.710,97	1.401.048,78	0,00	3.738.914.759,75	0,00	0,00	0,00	0,00	3.738.914.759,75	3.737.513.710,97
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.713.201.188,33	1.293.800.000,00	0,00	5.007.001.188,33	0,00	0,00	0,00	0,00	5.007.001.188,33	3.713.201.188,33
Beteiligungen	6.000.000,00	0,00	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000.000,00	6.000.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.752,77	0,00	0,00	13.752,77	0,00	0,00	0,00	0,00	13.752,77	13.752,77
	7.456.728.652,07	**1.295.201.048,78**	**0,00**	**8.751.929.700,85**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**8.751.929.700,85**	**7.456.728.652,07**

Anteilsbesitzliste zum 31.12.2022

Anlage 2 zum Anhang

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro	
LEG Immobilien SE, Düsseldorf	Ober-gesell-schaft			
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	109.403	-115	
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	100,00	880.763	0	
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	99,98	1.339.682	0	
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	559.031	0	
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	100,00	112.639	0	***
Solis GmbH, Düsseldorf	94,90	99.333	0	
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	86.392	0	***
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf	94,90	10.196	0	
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	78.525	0	
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	100,00	33.969	0	***
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	94,90	2.616	0	
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	2.165	0	
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	100,00	2.556	0	
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	100,00	302	0	
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	94,86	74.582	0	***
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	94,00	22.542	0	***
GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	26	0	
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	100,00	50	-6	
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Düsseldorf	94,00	34	0	
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	94,00	25	0	
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	13.745	0	
LEG Erste WI Bremen GmbH, Düsseldorf	94,90	25	0	
LEG Zweite WI Bremen GmbH, Düsseldorf	94,90	4.151	0	
LEG WI Oldenburg GmbH, Düsseldorf	94,90	4.324	0	
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	100,00	25.863	0	
Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke GmbH, Düsseldorf	100,00	10.455	0	
Germany Property Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	94,90	4.881	0	
LEG Management GmbH, Düsseldorf	100,00	1.124	0	***
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	100,00	395	0	***
LEG LWS GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LWS Plus GmbH, Essen	100,00	8.557	0	***
LEG Bauen GmbH, Düsseldorf	100,00	66.718	0	
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	100,00	444	-9	
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	100,00	13.753	0	
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid	94,86	8.789	8.395	***
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	100,00	89.970	0	***
Ravensberger Heimstätten Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	26	0	
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	100,00	11.909	0	
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	318.566	0	***
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	7.452	0	
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	100,00	164.978	0	***

Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	100,00	114	0	

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro	
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	***
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	***
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	***
LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	***
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	94,90	78.957	0	***
LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf	94,90	22.737	0	
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	94,90	10.926	0	
LEG Niedersachsen GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	***
LEG Rhein Neckar GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Wohngelegenheit Mitte GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Wohngelegenheit Süd GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Objekt Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	-160	-33	
CeRo Wohnen GmbH, Düsseldorf	89,88	-1.085	0	
Cero Wohnen 2 GmbH, Düsseldorf	100,00	858	0	
LEG II Germany GmbH, Düsseldorf	100,00	-8.953	0	
LEG Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	8.200	-21	
LEG Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	112	0	
LEG Jade mbH, Düsseldorf	100,00	1.708	0	***
LEG 38. Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	104	0	
LEG 45. Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	111	0	
LEG Baltic GmbH, Düsseldorf	100,00	5.088	477	
LEG West Immobilien GmbH, Düsseldorf	100,00	4.028	0	
LEG Niedersachsen Nord GmbH, Düsseldorf	100,00	34	0	
LEG Niedersachsen Süd GmbH, Düsseldorf	100,00	34	0	***
LEG Wolfsburg GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG West VIII. GmbH, Düsseldorf	100,00	31	0	***
Zweite LEG-Real Estate Opportunities GmbH, Düsseldorf	100,00	2.064	43	
LEG Nord FM GmbH, Köln	100,00	-32	0	
LEG Nord Service GmbH, Düsseldorf	100,00	-4	0	
Youtilly GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	***
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	7.464	0	***
TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf	51,00	827	0	***
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	94,90	3.058	0	***
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	94,90	34.426	0	**/***
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	2.318	0	
Vitus Service GmbH, Mönchengladbach	100,00	29	0	
BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf	100,00	24.169	0	
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	94,90	6.496	0	***

* Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2022. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.
** Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung
*** Befreiung gemäß §264 Abs. 3HGB/§264b HGB

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	100,00	1.026	-68
LEG Wohngelegenheit Nord GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	30	1
Brack Capital Properties N.V., Niederlande	35,66	911.435	72.576

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2021, mit Ausnahme der Wohngelegenheit Nord (31.12.2022) und Brack Capital Properties N.V., Niederlande.

NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	23.121	556
Renowate GmbH, Lindau (bisher Ökoconstrukt Gesellschaft für energetische Sanierung mbH, Düsseldorf)	50,00	25	0
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	4.054	140

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2021.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben (31.12.2021)

Anlage 3 zum Anhang

Verbindlichkeitenspiegel

31.12.2022

	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung*)
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Anleihen	5.730.000.000,00	0,00	5.730.000.000,00	3.830.000.000,00	0,00	
	(4.230.000.000,00)	(0,00)	(4.230.000.000,00)	(3.330.000.000,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	(1.400.000.000,00)	(1.400.000.000,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	274.523,24	274.523,24	0,00	0,00	0,00	
	(218.164,59)	(218.164,59)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	281.997.300,28	281.997.300,28	0,00	0,00	0,00	
	(3.937.808,25)	(3.937.808,25)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	33.583.994,37	33.583.994,37	0,00	0,00	0,00	
	(19.491.162,99)	(19.491.162,99)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	6.045.855.817,89	315.855.817,89	5.730.000.000,00	3.830.000.000,00	0,00	
	(5.653.647.135,83)	(1.423.647.135,83)	(4.230.000.000,00)	(3.330.000.000,00)	(0,00)	

*) GPR = Grundpfandrechte
*) PR = Pfandrecht

Übersicht Stimmrechtsmitteilungen 2022

Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag auf den sich die Mitteilung bezieht	Namen der Aktionäre mit 3 % oder mehr Stimmrechten	Gesamtstimmrechtsanteile			
							Anteil Stimmrechte in % (absolut)		Anteil Instrumente (in %)	Summe Anteile (in %)
							direkt	zugerechnet		
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	15.02.2022	1,2	08.02.2022		0,00 % (0)	9,999 % (7.283.154)	0,06 %	10,06 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	01.03.2022	1,2,4	22.02.2022		0,00 % (0)	9,99 % (7.277.550)	0,15 %	10,14 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	03.03.2022	1,4	24.02.2022		0,00 % (0)	9,97 % (7.263.046)	0,16 %	10,13 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	07.03.2022	1,4	28.02.2022		0,00 % (0)	9,93 % (7.236.587)	0,21 %	10,15 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	07.03.2022	1,2,4	01.03.2022		0,00 % (0)	9,91 % (7.216.362)	0,21 %	10,12 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	09.03.2022	1,4	02.03.2022		0,00 % (0)	9,997 % (7.282.009)	0,19 %	10,19 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	11.03.2022	1	04.03.2022		0,00 % (0)	10,02 % (7.295.839)	0,19 %	10,21 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	16.03.2022	1	09.03.2022		0,00 % (0)	9,998 % (7.282.736)	0,15 %	10,15 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	16.03.2022	1	10.03.2022		0,00 % (0)	10,01 % (7.288.328)	0,15 %	10,16 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	24.03.2022	1	17.03.2022		0,00 % (0)	9,95 % (7.250.609)	0,20 %	10,15 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	28.03.2022	1,4	21.03.2022		0,00 % (0)	9,95 % (7.249.038)	0,16 %	10,11 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	11.04.2022	1,2	04.04.2022		0,00 % (0)	9,81 % (7.147.106)	0,18 %	9,99 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	25.04.2022	1,4	20.04.2022		0,00 % (0)	9,80 % (7.138.584)	0,15 %	9,95 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	28.04.2022	1,4	21.04.2022		0,00 % (0)	9,79 % (7.134.602)	0,15 %	9,94 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	28.04.2022	1,4	22.04.2022		0,00 % (0)	9,72 % (7.082.070)	0,23 %	9,95 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	02.05.2022	1,2	25.04.2022		0,00 % (0)	9,85 % (7.173.040)	0,23 %	10,07 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	02.05.2022	1,4	26.04.2022		0,00 % (0)	9,82 % (7.151.091)	0,25 %	10,06 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	05.05.2022	1,4	28.04.2022		0,00 % (0)	9,77 % (7.118.009)	0,28 %	10,06 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	05.05.2022	1,4	29.04.2022		0,00 % (0)	9,41 % (6.852.028)	0,64 %	10,04 %

UBS Group AG	Zürich	Schweiz	05.05.2022	1	29.04.2022		0,00 % (0)	3,01 % (2.194.837)	0,33 %	3,34 %
MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	Luxemburg	Luxem-burg	05.05.2022	1	29.04.2022		5,04 % (3.667.670)	0,00 % (0)	0,00 %	5,04 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	10.05.2022	1,4	03.05.2022		0,00 % (0)	9,58 % (6.978.990)	0,45 %	10,03 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	12.05.2022	1,4	05.05.2022		0,00 % (0)	9,54 % (6.951.659)	0,47 %	10,01 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	16.05.2022	1	09.05.2022		0,00 % (0)	9,54 % (6.951.414)	0,46 %	9,9999 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	16.05.2022	1,2	10.05.2022		0,00 % (0)	9,55 % (6.957.049)	0,46 %	10,01 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	18.05.2022	1,4	11.05.2022		0,00 % (0)	6,39 % (4.655.160)	3,62 %	10,01 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	18.05.2022	1,2	12.05.2022		0,00 % (0)	5,04 % (3.671.757)	4,95 %	9,99 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	19.05.2022	1,2	13.05.2022		0,00 % (0)	3,97 % (2.894.560)	6,02 %	9,995 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	19.05.2022	1,4	16.05.2022		0,00 % (0)	3,76 % (2.740.636)	6,01 %	9,78 %
Citigroup Inc.	Wilmington, DE	USA	23.05.2022	1	18.05.2022		0,00 % (0)	2,52 % (1.837.857)	2,59 %	5,11 %
Citigroup Inc.	Wilmington, DE	USA	30.05.2022	1	25.05.2022		0,00 % (0)	0,83 % (607.515)	2,74 %	3,57 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	30.05.2022	1,2	24.05.2022		0,00 % (0)	9,03 % (6.580.529)	0,79 %	9,82 %
UBS Group AG	Zürich	Schweiz	01.06.2022	1	25.05.2022		0,00 % (0)	1,96 % (1.426.498)	0,24 %	2,20 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	01.06.2022	1,4	25.05.2022		0,00 % (0)	9,25 % (6.738.986)	0,57 %	9,82 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	01.06.2022	1,4	26.05.2022		0,00 % (0)	9,68 % (7.051.912)	0,14 %	9,83 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	08.06.2022	1,4	01.06.2022		0,00 % (0)	9,59 % (6.985.852)	0,35 %	9,94 %
MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	Luxemburg	Luxem-burg	13.06.2022	1	06.06.2022		4,99 % (3.640.183)	0,00 % (0)	0,00 %	4,99 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	15.06.2022	1,4	08.06.2022		0,00 % (0)	9,56 % (6.961.606)	0,37 %	9,93 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	17.06.2022	1,4	13.06.2022		0,00 % (0)	9,50 % (6.916.178)	0,14 %	9,64 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	17.06.2022	1,4	14.06.2022		0,00 % (0)	9,28 % (6.759.764)	0,16 %	9,44 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	22.06.2022	1,4	15.06.2022		0,00 % (0)	9,04 % (6.584.164)	0,24 %	9,28 %
MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	Luxemburg	Luxem-burg	22.06.2022	1	14.06.2022		5,23 % (3.811.838)	0,00 % (0)	0,00 %	5,23 %
Cohen & Steers, Incs	New York, NY	USA	31.10.2022	4	26.10.2022		0,00 % (0)	3,36 % (2.487.671)	0,00 %	3,36 %
Cohen & Steers, Incs	New York, NY	USA	31.10.2022	1	25.10.2022		0,00 % (0)	3,13 % (2.317.452)	0,00 %	3,13 %
Cohen & Steers, Incs	New York, NY	USA	29.11.2022	4	23.11.2022		0,00 % (0)	3,08 % (2.280.122)	0,00 %	3,08 %

BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	22.12.2022	1,4	16.12.2022		0,00 % (0)	9,64 % (7.142.561)	0,05 %	9,69 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	29.12.2022	1,4	21.12.2022		0,00 % (0)	9,39 % (6.956.036)	0,11 %	9,49 %

Grund der Mitteilung:

1) Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
2) Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
3) Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
4) Sonstiger Grund

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die LEG Immobilien SE, Düsseldorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, einschließlich des im Lagebericht enthaltenen Vergütungsberichts, inklusive der dazugehörigen Angaben, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die im Lagebericht enthaltene zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen 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 Jahresabschluss)

b) Prüferisches Vorgehen

Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

a) Im Jahresabschluss der LEG SE werden zum 31. Dezember 2022 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von Mio. EUR 3.738,9 (Vorjahr: Mio. EUR 3.737,5) ausgewiesen. Diese stellen 42,4 % (Vorjahr: 41,9 %) der Bilanzsumme der Gesellschaft dar.

Die LEG Immobilien SE hat zum Abschlussstichtag die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen überprüft. Dafür werden für alle mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen die beizulegenden Zeitwerte als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen ergeben, mittels Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der individuell ermittelten Kapitalkosten der jeweiligen Finanzanlage. Auf Basis der ermittelten Werte ergab sich für das Geschäftsjahr 2022 kein Wertberichtigungsbedarf.

Das Ergebnis der Bewertungen ist in hohem Maße von der Einschätzung der künftigen Zahlungsmittelzuflüsse durch die gesetzlichen Vertreter und von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen und Wachstumsraten abhängig. Die Bewertungen sind daher mit wesentlichen Ermessensspielräumen und Schätzungsunsicherheiten behaftet. Vor diesem Hintergrund, aufgrund der hohen Komplexität der Bewertung und angesichts der wesentlichen Bedeutung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen für die Vermögens- und Ertragslage der LEG Immobilien SE war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung dieser Anteile an verbundenen Unternehmen sind in den Abschnitten II. B. „Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten“, III. A. „Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung“ sowie A. 1. „Anlagevermögen“ des Anhangs dargestellt.

b) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir interne Spezialisten aus den Bereichen Financial Advisory und Real Estate Consulting hinzugezogen. Mit deren Unterstützung haben wir das methodische Vorgehen der LEG Immobilien SE zur Bewertung nachvollzogen und ein Verständnis über das eingerichtete interne Kontrollsystem zur Bewertung der Anteile erlangt. Wir haben beurteilt, ob das für die Ermittlung des Unternehmenswertes herangezogene Discounted-Cashflow-Verfahren die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Bewertungsstandards erfüllt und ob die Berechnungen im Modell korrekt erfolgt sind. Hierzu haben wir insbesondere überprüft, ob die zugrunde liegenden zukünftigen Zahlungsmittelzuflüsse und die angesetzten Kapitalkosten insgesamt eine sachgerechte Grundlage für die Ermittlung der Unternehmenswerte darstellen. Bei unserer Würdigung haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich der für die Berechnung verwendeten Datengrundlagen mit den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen, allgemeine und branchenspezifische Markterwartungen sowie umfangreiche Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter zu den wesentlichen Werttreibern der Planung gestützt.

Mit der Kenntnis, dass relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des auf diese Weise ermittelten Unternehmenswerts haben können, haben wir auch die bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parameter gewürdigt und das Berechnungsschema nachvollzogen.

Sonstige Informationen

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

- die im Lagebericht enthaltene zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance und
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB bzw. nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum Lagebericht.

Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der im Lagebericht 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind des Weiteren verantwortlich für die Aufstellung des im Lagebericht 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 sind.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von 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 der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstiger Sachverhalt – Formelle Prüfung des Vergütungsberichts

Die in diesem Bestätigungsvermerk beschriebene Prüfung des Lageberichts umfasst die von § 162 Abs. 3 AktG geforderte formelle Prüfung des Vergütungsberichts, einschließlich der Erteilung eines Vermerks über diese Prüfung. Da wir ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zum Lagebericht abgeben, schließt dieses Prüfungsurteil ein, dass die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG in allen wesentlichen Belangen im Vergütungsbericht gemacht worden sind.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 6b21771ab56f11ccc5c7872530cb22733a567df488fa6a3eb85a39658074e931 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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 Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 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 Abschlussprüfers 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 Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 25. Juli 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2021 als Abschlussprüfer 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.

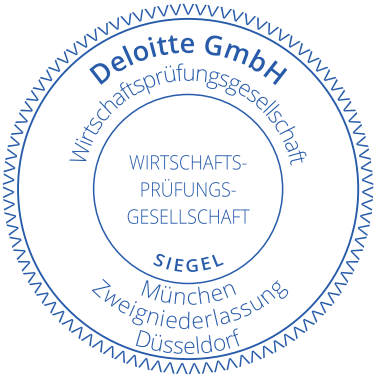
SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts 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 8. März 2023



Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(André Bedenbecker)
Wirtschaftsprüfer

(Rolf Künemann)
Wirtschaftsprüfer

DokID: 710660 JLTVKR0

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

50261
09/2016

Lizenziert für/Licensed to: Deloitte GmbH | 4305936

DokID: 710660 JLTVKR0

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und

d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Lizenziert für/Licensed to: Deloitte GmbH | 4305936