

Smart. Einfach. Effizient.



2024

Geschäftsbericht

Gesamtinhaltsverzeichnis

1 AN DIE AKTIONÄRE

- 4 Kennzahlen 2024
- 5 Vorstand
- 6 LEG-Aktie
- 8 Portfolio
- 13 EPRA-Kennzahlen
- 14 Bericht des Aufsichtsrats

2 KONZERNLAGEBERICHT

- 26 Grundlagen des Konzerns
- 35 Wirtschaftsbericht
- 56 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
- 72 Vergütungsbericht
- 106 Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- 118 Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB
- 121 Nichtfinanzielle Konzernklärung nach § 315b HGB

3 KONZERNABSCHLUSS

- 193 Konzernbilanz
- 194 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 195 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 196 Konzernkapitalflussrechnung
- 197 Anhang
- 268 Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 271 Konzernanlagenspiegel / Anlage I
- 273 Konzernrückstellungsspiegel / Anlage II
- 274 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 285 Vermerk zur nichtfinanziellen Konzernklärung
- 292 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

4 WEITERE INFORMATIONEN

- 294 Einzelabschluss LEG Immobilien SE
- 296 Glossar
- 299 Finanzkalender / Kontakt & Impressum

Titelbild: Installation einer Luft-Luft-Wärmepumpe durch das Green Venture dekarbo°
Seite 2: LEG Immobilien SE, F99, Düsseldorf





1

AN DIE AKTIONÄRE

- 4 Kennzahlen 2024
- 5 Vorstand
- 6 LEG-Aktie
- 8 Portfolio
- 13 EPRA-Kennzahlen
- 14 Bericht des Aufsichtsrats

Kennzahlen 2024

Finanzielle Kennzahlen		2024	2023	+/- %
Nettokaltmiete	Mio. €	859,4	834,3	+3,0 %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	Mio. €	718,7	683,8	+5,1 %
EBITDA	Mio. €	346,9	-1.847,3	–
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	669,5	672,8	–0,5 %
EBT	Mio. €	122,8	-1.982,3	–
Periodenergebnis	Mio. €	68,9	-1.564,8	–
FFO I	Mio. €	457,5	453,9	+0,8 %
FFO II	Mio. €	458,4	453,7	+1,0 %
AFFO	Mio. €	200,4	181,2	+10,6 %
AFFO pro Aktie	€	2,70	2,44	+10,5 %
Dividende pro Aktie	€	2,70	2,45	+10,2 %

Bilanzielle Kennzahlen		31.12.2024	31.12.2023	+/- %/BP
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	17.853,3	18.101,8	–1,4 %
Liquide Mittel inkl. Zahlungsmitteläquivalente	Mio. €	914,3	405,5	+125,5 %
Eigenkapital	Mio. €	7.396,5	7.488,2	–1,2 %
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.718,6	9.375,8	+3,7 %
Nettofinanzverbindlichkeiten	Mio. €	8.756,9	8.954,4	–2,2 %
LTV	%	47,9	48,4	–50 BP
Eigenkapitalquote	%	37,8	38,8	–100 BP
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	9.375,4	9.379,9	0,0 %
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	125,90	126,57	–0,5 %

Weitere Kennzahlen		31.12.2024	31.12.2023	+/- %/BP
Wohneinheiten		164.067	166.546	–1,5 %
Ist-Miete	€/qm	6,80	6,58	+3,4 %
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	6,80	6,58	+3,4 %
EPRA-Leerstandsquote	%	2,5	2,9	–40 BP
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,3	2,6	–30 BP
Anzahl Mitarbeiter		1.920	2.003	–4,1 %

BP = Basispunkte

Vorstand



Lars von Lackum

Vorstandsvorsitzender
CEO

Verantwortungsbereiche:

- Investor Relations & Strategy
- Legal/Internal Audit, HR & Committees
- Corporate Communications & Public Affairs
- Akquisition
- Projektentwicklung
- Technologie und Digitalisierung
- Sustainability ESG



Dr. Kathrin Köhling

Finanzvorstand
CFO

Verantwortungsbereiche:

- Controlling & Risikomanagement
- Corporate Finance & Treasury
- Portfoliomanagement
- Accounting & Taxes
- Organisation, Prozesse & Datenmanagement



Dr. Volker Wiegel

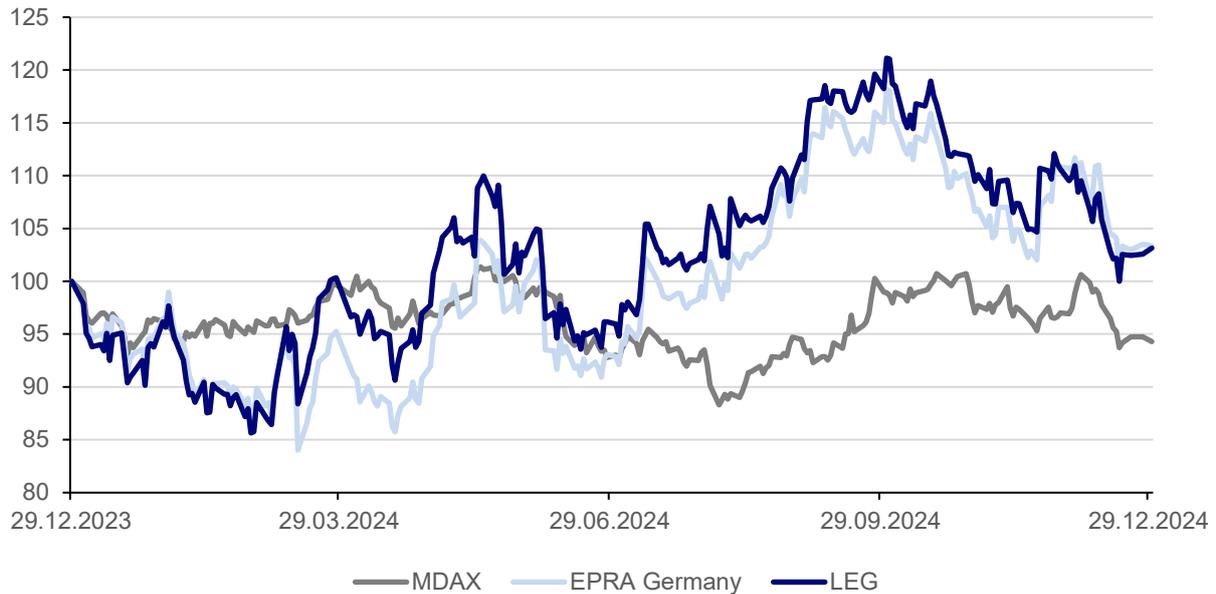
Operativer Vorstand
COO

Verantwortungsbereiche:

- Asset- und Property-Management; inkl.
 - Gewerbemanagement
 - Quartiersmanagement
 - Immobilienmanagement
 - Bestandsmodernisierung
 - Zentraler Einkauf
 - Forderungsmanagement
 - Mietmanagement
 - Betriebskostenmanagement
 - Zentraler Kundenservice
 - Bauprojektmanagement
- Dienstleistungsgesellschaften

LEG-Aktie

Aktienkursentwicklung (Schlusskurs 2024 auf 100 indiziert)



Kennzahlen der LEG-Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien (31. Dezember 2024)	74.469.665
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR 250, Stoxx Europe 600, DAX 50 ESG, MSCI Europe ex UK, MSCI World ex USA, MSCI World Custom ESG Climate Series
Stichtagskurs (31. Dezember 2024)	81,80 €
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2024)	6.092 Mio. €
Streubesitz (31. Dezember 2024)	100 %
Gewichtung im MDAX (31. Dezember 2024)	4,57 %
Gewichtung im EPRA Europe (31. Dezember 2024)	3,07 %
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (2024)	154.337 Aktien
Höchstkurs (Basis Schlusskurse, 1. Oktober 2024)	96,10 €
Tiefstkurs (Basis Schlusskurse, 28. Februar 2024)	67,94 €

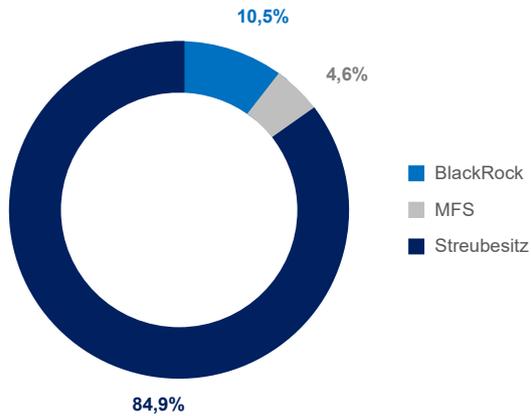
Die Aktie der LEG beendete das Börsenjahr 2024 mit einem Schlusskurs (Xetra) von 81,80 Euro. Im Vergleich zum Jahresendkurs 2023 von 79,32 Euro entspricht dies einem Wertzuwachs von 3,1 %. Der Branchenindex EPRA Germany entwickelte sich nahezu identisch (+3,3 %). Der MDAX büßte 5,7 % ein. Inklusive der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 2,45 Euro pro Aktie lag die Rendite der LEG-Aktie bei 6,2 %.

Zu Beginn des Jahres 2024 verbilligte sich die Aktie im einem insbesondere für Immobilienwerte schwachen Marktumfeld auf das Jahrestief von 67,94 Euro (28.2.2024). Die Korrektur stand in Verbindung mit steigenden Zinsen an den Anleihemärkten. Von Ende 2023 stieg die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe von rund 1,9 % auf rund 2,4 % Ende Februar.

Ihren Höchstkurs erreichte die Aktie am 1.10.2024 bei 96,10 Euro. Vorangegangen waren gute Konzernergebnisse, die Aussicht auf sich stabilisierende Werte von Wohnimmobilien in Deutschland sowie wieder sinkende Zinsen an den Anleihemärkten. Allerdings folgte bis zum Jahresende eine abermalige Korrektur der Aktie getrieben durch abermals gestiegene Renditen an den Anleihemärkten.

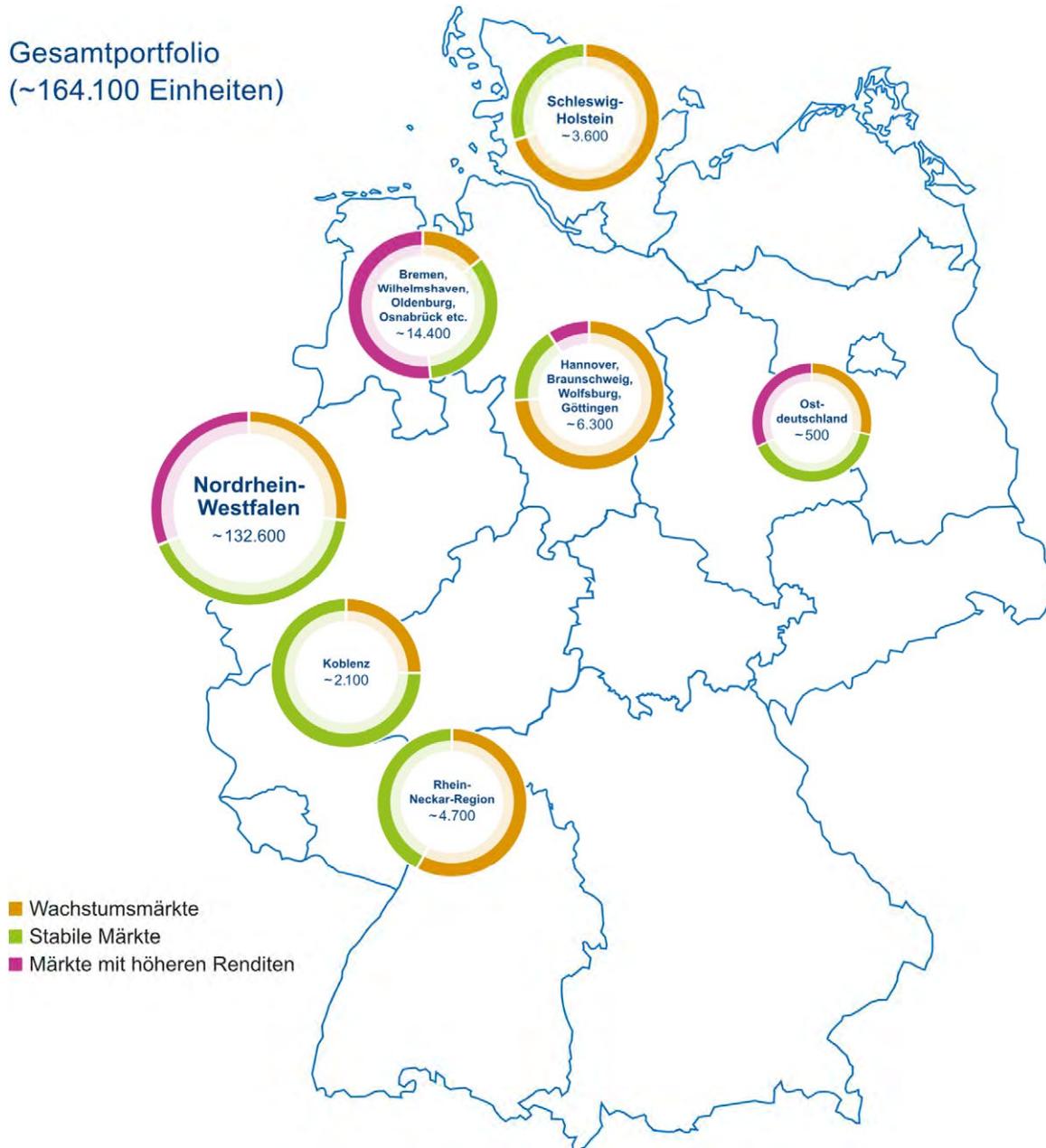
Aktionärsstruktur

(Gemäß dem Unternehmen vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen)



Portfolio

LEG-Standorte nach Marktsegmenten zum 31.12.2024

Gesamtportfolio
(~164.100 Einheiten)

Zum Ende des Jahres 2024 bewirtschaftete die LEG ein Portfolio bestehend aus 164.067 Wohneinheiten im Segment bezahlbares Wohnen, 1.443 Gewerbeeinheiten und 45.615 Garagen und Stellplätze. Unter Einbeziehung der rund 9.100 Wohnungen von Brack Capital Properties, die zu Beginn des Jahres 2025 übergegangen sind, umfasst das Portfolio 173.200 Wohneinheiten. 79 % dieser Wohneinheiten liegen im Heimatmarkt Nordrhein-Westfalen, weitere 13 % in Niedersachsen. Darüber hinaus hält die LEG weitere Bestände in Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen und Rheinland-Pfalz. Durch den Erwerb der Brack Capital Properties N.V. (BCP) kann die LEG ab dem Jahr 2025 u. a. Leipzig als neuen Standort in Ostdeutschland etablieren. Insgesamt verteilen sich die Immobilien auf rund 240 Standorte. Auch unter Einbeziehung der Immobilien von Brack Capital Properties blieb die Struktur des Portfolios im Wesentlichen unverändert. Der Verkehrswert des Portfolios beträgt rund 18 Mrd. Euro. Die Kaltmiete liegt bei 6,80 Euro je qm, die durchschnittliche Wohnungsgröße bei 63 qm. Entsprechend beträgt die durchschnittliche monatliche Miete je Wohnung rund 430 Euro.

Portfoliosegmentierung

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

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

Operative Entwicklung

Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag die Ist-Miete am 31. Dezember 2024 bei 6,80 Euro je qm und Monat. Dies entspricht einem Anstieg von 3,4 % gegenüber dem Vorjahresstichtag.

Das Mietwachstum resultierte aus der Entwicklung im frei finanzierten Bestand, der 81 % des Portfolios ausmacht. Hier stieg die Ist-Miete im Vorjahresvergleich um 4,0 % auf 7,16 Euro je qm (like-for-like). Innerhalb des frei finanzierten Bestands verzeichneten die Wachstumsmärkte einen Anstieg von 3,7 % auf 8,23 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten des frei finanzierten Bestands erhöhte sich die Ist-Miete mit durchschnittlich 4,6 % am stärksten und erreichte 6,90 Euro je qm (like-for-like). Die Märkte mit höheren Renditen verzeichneten einen Anstieg der Monatsmiete um 3,6 % auf 6,45 Euro je qm (like-for-like).

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen, die 19 % des Portfolios ausmachen, findet die nächste turnusmäßige Anpassung der Kostenmiete im Jahr 2026 statt. Die durchschnittliche Monatsmiete liegt bei 5,36 Euro je qm (like-for-like).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche konnte zum 31. Dezember 2024 gegenüber dem Vorjahresstichtag um weitere 30 Basispunkte auf 2,3 % gesenkt werden. Die Wachstumsmärkte verzeichneten mit 1,2 % die niedrigste Leerstandsquote. In den stabilen Märkten lag die EPRA-Leerstandsquote zum Ende des Jahres bei durchschnittlich 2,3 % und in den Märkten mit höheren Renditen bei 3,9 % (jeweils like-for-like).

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

	31.12.2024					Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG- Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete €/qm	EPRA-Leer- stands- quote in %	Ist-Miete like-for-like in %	Leerstands- quote like-for-like Basispunkte
Wachstumsmärkte	48.902	29,8	3.216.001	7,64	1,5	3,1	- 20
Kreis Mettmann	8.477	5,2	588.529	8,02	1,2	3,6	- 20
Düsseldorf	6.092	3,7	393.504	8,93	1,0	2,3	- 60
Münster	6.154	3,8	410.466	7,55	0,7	2,9	10
Köln	4.387	2,7	296.316	8,28	2,4	3,0	0
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,85	2,4	1,4	50
Sonstige Standorte	21.362	13,0	1.362.931	7,20	1,9	3,4	- 20
Stabile Märkte	66.191	40,3	4.232.113	6,57	2,4	3,9	- 50
Dortmund	13.662	8,3	893.965	6,24	1,7	3,7	- 60
Kreis Unna	6.973	4,3	435.357	5,99	2,1	5,2	- 30
Mönchengladbach	6.429	3,9	407.419	6,99	1,3	3,7	10
Essen	3.469	2,1	222.300	6,59	2,9	3,0	- 90
Bielefeld	3.229	2,0	200.987	7,27	1,7	2,3	50
Sonstige Standorte	32.429	19,8	2.072.086	6,68	2,9	4,0	- 100
Märkte mit höheren Renditen	48.974	29,9	2.950.870	6,21	4,1	3,2	0
Kreis Recklinghausen	8.591	5,2	518.576	5,99	1,8	2,1	- 30
Gelsenkirchen	7.214	4,4	412.154	6,42	5,9	4,3	- 30
Wilhelmshaven	6.685	4,1	386.660	6,10	10,1	3,7	40
Duisburg	6.417	3,9	387.626	6,71	2,3	3,3	- 10
Hamm	4.797	2,9	287.290	6,08	2,0	1,8	40
Sonstige Standorte	15.270	9,3	958.563	6,11	3,1	3,4	0
Gesamt	164.067	100,0	10.398.984	6,80	2,5	3,4	- 30

	31.12.2023				
	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG- Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete €/qm	EPRA-Leer- stands- quote in %
Wachstumsmärkte	49.928	30,0	3.285.267	7,41	1,6
Kreis Mettmann	8.500	5,1	590.506	7,74	1,3
Düsseldorf	6.203	3,7	402.677	8,81	1,6
Münster	6.154	3,7	410.486	7,33	0,6
Köln	4.388	2,6	296.367	8,04	2,3
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,77	1,9
Sonstige Standorte	22.253	13,4	1.420.976	6,94	2,0
Stabile Märkte	66.713	40,1	4.265.918	6,34	3,2
Dortmund	13.793	8,3	901.943	6,02	2,3
Kreis Unna	6.982	4,2	435.355	5,70	2,4
Mönchengladbach	6.432	3,9	407.545	6,74	1,3
Essen	3.658	2,2	235.093	6,45	5,0
Bielefeld	3.232	1,9	201.196	7,11	1,3
Sonstige Standorte	32.616	19,6	2.084.787	6,45	4,1
Märkte mit höheren Renditen	49.905	30,0	3.013.088	6,01	4,2
Kreis Recklinghausen	8.995	5,4	545.989	5,80	2,0
Gelsenkirchen	7.217	4,3	412.203	6,16	6,1
Wilhelmshaven	6.770	4,1	391.782	5,88	10,0
Duisburg	6.418	3,9	387.762	6,50	2,5
Hamm	4.827	2,9	289.070	5,97	1,8
Sonstige Standorte	15.678	9,4	986.282	5,92	3,2
Gesamt	166.546	100,0	10.564.274	6,58	2,9

Performance des LEG-Portfolios

	Wachstumsmärkte		Stabile Märkte		Märkte mit höheren Renditen		Gesamt	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Wohnungen preisgebunden								
Anzahl	11.035	11.419	12.810	13.636	6.642	7.065	30.487	32.120
Fläche qm	754.574	781.348	860.598	922.563	434.299	463.014	2.049.471	2.166.924
Ist-Miete €/qm	5,69	5,77	5,31	5,26	4,89	4,87	5,36	5,35
EPRA-Leerstandsquote %	0,8	0,8	1,5	1,5	2,0	1,9	1,3	1,3
Wohnungen frei finanziert								
Anzahl	37.867	38.509	53.381	53.077	42.332	42.840	133.580	134.426
Fläche qm	2.461.427	2.503.920	3.371.516	3.343.356	2.516.571	2.550.074	8.349.513	8.397.350
Ist-Miete €/qm	8,24	7,93	6,90	6,65	6,44	6,22	7,16	6,90
EPRA-Leerstandsquote %	1,7	1,8	2,5	3,5	4,4	4,5	2,7	3,1
Wohnungen gesamt								
Anzahl	48.902	49.928	66.191	66.713	48.974	49.905	164.067	166.546
Fläche qm	3.216.001	3.285.267	4.232.113	4.265.918	2.950.870	3.013.088	10.398.984	10.564.274
Ist-Miete €/qm	7,64	7,42	6,57	6,34	6,21	6,01	6,80	6,58
EPRA-Leerstandsquote %	1,5	1,7	2,37	3,2	4,1	4,2	2,5	2,9
Gewerbe gesamt								
Anzahl							1.443	1.550
Fläche qm							269.021	284.824
Garagen und Stellplätze gesamt								
Anzahl							45.615	46.621
Sonstiges gesamt								
Anzahl							3.031	3.216

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die LEG hat turnusmäßig zum 31. Dezember 2024 eine Neubewertung ihres Bestands vorgenommen. Die nächste Neubewertung erfolgt zum 30. Juni 2025. Das Wohnportfolio weist zum 31. Dezember eine Brutto-Mietrendite von 4,9 % auf bzw. einen Mietmultiplikator von 20,4. Gemäß der EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Portfolios einer anfänglichen Netto-rendite (Net Initial Yield) von 3,8 %.

Marktsegmente

	Wohn- einheiten ¹	Vermögens- wert Wohnen ²	Anteil am Vermögens- wert Wohnen	Vermögens- wert/qm	Multiplikator Ist-Nettokalt- miete	Vermögens- wert Gewerbe u.a. ³	Gesamtver- mögenswert
31.12.2024		in Mio. €	in %	in €		in Mio. €	in Mio. €
Wachstumsmärkte	48.902	7.118	42	2.232	24,6x	322	7.440
Kreis Mettmann	8.477	1.409	8	2.390	25,1x	58	1.467
Düsseldorf	6.092	1.120	7	2.853	26,8x	99	1.219
Münster	6.154	1.027	6	2.497	27,6x	46	1.073
Köln	4.387	772	5	2.708	28,1x	24	796
Aachen	2.430	259	2	1.564	22,8x	7	266
Sonstige Standorte	21.362	2.531	15	1.882	22,0x	87	2.619
Stabile Märkte	66.191	6.399	38	1.517	19,6x	256	6.655
Dortmund	13.662	1.481	9	1.650	22,4x	54	1.536
Kreis Unna	6.973	520	3	1.201	17,0x	24	544
Mönchengladbach	6.429	678	4	1.658	19,9x	16	694
Essen	3.469	340	2	1.527	19,6x	10	350
Bielefeld	3.229	371	2	1.835	21,3x	11	382
Sonstige Standorte	32.429	3.009	18	1.464	18,7x	140	3.150
Märkte mit höheren Renditen	48.974	3.319	20	1.134	15,8x	97	3.416
Kreis Recklinghausen	8.591	561	3	1.133	16,1x	18	579
Gelsenkirchen	7.214	435	3	1.053	14,4x	12	446
Wilhelmshaven	6.685	393	2	1.016	15,4x	7	400
Duisburg	6.417	524	3	1.355	17,1x	31	555
Hamm	4.797	340	2	1.181	16,4x	6	345
Sonstige Standorte	15.270	1.066	6	1.115	15,6x	24	1.090
Gesamtportfolio	164.067	16.836	100	1.629	20,4x	675	17.511
Unbebaute Flächen (IAS 40)							44
Erbbaurechte (IAS 40)							188
Immobilien im Bau (IAS 40)							110
Gesamtbilanz (IAS 40)							17.853

¹ Inklusive 1.650 Wohneinheiten der Kategorien „zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)“ bzw. „eigengenutzte Immobilien (IAS 16)“.

² Davon ausgenommen sind 450 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 635 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

³ Davon ausgenommen sind 635 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 450 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

EPRA-Kennzahlen

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

Finanzkennzahlen

Eine transparente und faire Berichterstattung stellt die Basis für die Kapitalmarktkommunikation der LEG dar. Vor diesem Hintergrund unterstützt die LEG auch aktiv die Initiative der EPRA zur Vereinheitlichung der Finanzkennzahlen. In der unten stehenden Tabelle ist eine Übersicht der Kennzahlen im Einklang mit den EPRA-Empfehlungen (Best Practice Recommendations) aufgeführt. Weitergehende Darstellungen finden sich im Lagebericht dieses Geschäftsberichts. Zur Definition der Kennzahlen wird auf das Glossar des Geschäftsberichts verwiesen.

Nachhaltigkeit

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

EPRA-Kennzahlen

Für mehr Informationen siehe „Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ und „Konzernabschluss“ (EPRA Ergebnis je Aktie).

		2024	2023
EPRA-Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	%	3,8	3,8
EPRA „topped-up“ Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	%	3,9	3,8
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) inkl. direkter Leerstandskosten	%	30,0	28,8
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) exkl. direkter Leerstandskosten	%	28,1	27,0
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung, inkl. direkter Leerstandskosten	%	17,6	16,8
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung, inkl. direkter Leerstandskosten	%	15,7	15,0
EPRA-Leerstandsquote (like-for-like)	%	2,3	2,6
EPRA Earnings per Share (Ergebnis je Aktie, verwässert)	€	5,25	5,63
EPRA-Capex	Mio. €	294,7	434,2
EPRA-NRV	Mio. €	11.112,1	11.152,5
EPRA-NRV je Aktie	€	149,22	150,49
EPRA-NTA	Mio. €	9.375,4	9.379,9
EPRA-NTA je Aktie	€	125,90	126,57
EPRA-NDV	Mio. €	7.615,8	8.079,0
EPRA-NDV je Aktie	€	102,27	109,01
EPRA-LTV (Konzern)	%	51,6	50,3

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

trotz der anhaltenden geopolitischen und wirtschaftlichen Herausforderungen, die das Weltgeschehen unverändert beeinflussen, konnte die LEG im Geschäftsjahr 2024 ihre Ziele erreichen. Insbesondere wurde der AFFO 2024 innerhalb der zum Halbjahr 2024 erhöhten Bandbreite realisiert und die Investitionen in den Immobilienbestand um 20 Mio. Euro erhöht werden.

LEG mit resilientem Geschäftsmodell in herausforderndem Umfeld

Wesentlicher Erfolgsfaktor der Zielerreichung ist das schlanke und fokussierte Geschäftsmodell der LEG. Seit 2022 trägt die LEG dem volatilen Umfeld durch die Cash-orientierte Steuerung ihres Geschäfts Rechnung.

Das Geschäftsumfeld der LEG wird derzeit durch geo- und innenpolitische Risiken, den veränderten Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt, insbesondere eines neuen höheren Zinsniveaus, sowie steigende regulatorische Anforderungen an energetischen Wohnraum und regulatorische Eingriffe in die Mietpreisbildung beeinflusst. Im zweiten Halbjahr 2024 stabilisierte sich die Bewertung der Immobilienbestände, was sich auch in einer leichten Zunahme der Transaktionsaktivität widerspiegelte. Vor diesem Hintergrund sind sich Vorstand und Aufsichtsrat einig, dass die in den letzten Jahren bewährte Geschäftsstrategie und die Cash-orientierte Steuerung über die Kennzahlen bereinigte EBITDA-Marge und AFFO auch im Geschäftsjahr 2025 fortgeführt wird. Der Chancen- und Risikobericht im Geschäftsbericht 2024 stellt ausführlich das Umfeld, in dem sich das Geschäft der LEG bewegt, dar.

Dementsprechend sind auch die verabschiedete Wirtschaftsplanung 2025, die Guidance 2025 und die Ziele der Vorstandsvergütung 2025 auf diese Geschäftsstrategie und Unternehmenssteuerung ausgerichtet.

Die dem Geschäftsmodell zugrunde liegende Strategie der LEG ruht auf drei Säulen:

- Optimierung des Kerngeschäfts,
- Ausbau der Wertschöpfungskette,
- Repositionierung der Bewirtschaftungsplattform.

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

Das herausfordernde Übergangsjahr 2024 konnte die LEG erfolgreich gestalten. Das Kerngeschäft der LEG hat den einmaligen Sondereffekt des Jahres 2023 aus dem Forward-Verkauf des durch das Biomasseheizkraftwerk erzeugten Stromes überkompensiert. Als Zielwert für den AFFO des Geschäftsjahres 2024 hatte die LEG im November 2023 zunächst eine Bandbreite von 180 Mio. Euro bis 200 Mio. Euro definiert. Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse für das erste Halbjahr 2024 sah sich die LEG so gut aufgestellt, dass sie sowohl die Investitionen in den Gebäudebestand um 2 Euro je Quadratmeter, also mehr als 20 Mio. Euro, erhöhte, als auch die Gesamtjahresprognose für den AFFO auf eine Bandbreite von 190 Mio. Euro bis 210 Mio. Euro angehoben hat. Die investierten Mittel von 33,99 Euro je Quadratmeter als auch der erzielte AFFO in Höhe von 200,4 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2024 lagen innerhalb der neu kommunizierten Erwartungswerte.

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. Wir blicken dementsprechend zuversichtlich auf das Jahr 2025

Die LEG konzentriert sich in ihrem Geschäftsmodell ausschließlich auf das Segment des „bezahlbaren Wohnens“, was sich erneut als überaus erfolgreich erwiesen hat. Die hervorragende operative Performance und die weiterhin steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitig nachlassender Neubauaktivität stellen ein dauerhaft verlässliches Geschäftsmodell dar. Der Fokus der LEG liegt auf der kontinuierlichen Optimierung des Kerngeschäfts. Wir sind davon überzeugt, dass die LEG mit ihrer Ausrichtung auf strikte Kostendisziplin, einem hohen Innovations- und Unternehmergeist und nachhaltiger Verlässlichkeit in diesen herausfordernden Zeiten bestens aufgestellt ist, um allen Interessen ihrer Aktionäre auch im Jahr 2025 Rechnung zu tragen.



MICHAEL ZIMMER
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Erhalt der finanziellen Stabilität

Im Geschäftsjahr 2024 hat die LEG ihren guten Zugang zu allen Teilnehmern am Kapitalmarkt effizient genutzt. Die Höhepunkte des Geschäftsjahres auf der Finanzierungsseite waren die Begebung der Wandelschuldverschreibung im August 2024 sowie eine Erhöhung Aufstockung dieser Wandelanleihe im Dezember 2024, die Aufstockung zweier Anleihen, die vorzeitige Rückführung sowie der Neuabschluss diverser gedeckter Finanzierungen.

Im Ergebnis ist die LEG finanzierungsseitig sehr gut aufgestellt, sodass der Erwerb weiterer Anteile an der Brack Capital Properties N.V. (BCP) zum 31. Dezember 2024 problemlos dargestellt werden konnte.

So waren alle Fälligkeiten für das Geschäftsjahr 2025 sowie weitere gedeckte Finanzierungen bereits im Herbst 2024 vollständig refinanziert.

Insgesamt wurden im Jahr 2024 Finanzierungen von rd. 1,1 Milliarden Euro zu durchschnittlichen jährlichen Zinskosten von 1,4 % und einer durchschnittlichen Laufzeit von 6,7 Jahren abgeschlossen. Der Fokus lag dabei mit knapp 85 % auf dem Abschluss unbesicherter Finanzierungen.

Das zeigt, dass die LEG auch in der aktuellen Marktlage einen exzellenten Zugang zum Anleihemarkt sowie zum Bankenmarkt hat und sich damit opportunistisch zu besten Konditionen refinanzieren kann. Das Unternehmen verfügt unverändert über ein solides Investmentgrade-Rating mit stabilem Ausblick.

Der Verschuldungsgrad der LEG, der sogenannte LTV, hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 48,4 % auf 47,8 % reduziert und lag damit oberhalb des mittelfristigen Zielniveaus von 45 %.

Erwartung eines steigenden AFFO

Die LEG bleibt ihrer Devise unverändert treu: Erträge steigern, Kosten senken, Innovationen vorantreiben und die Klimaschutzziele des Konzerns mit effizienten, den Ertrag der LEG steigernden Maßnahmen erreichen! Bei Verwaltungsaufwand und Investitionsausgaben ist weiterhin eine strikte Cash-Orientierung oberstes Gebot.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir einen AFFO in einer Bandbreite von 205 Mio. Euro bis 225 Mio. Euro. Im Vergleich zum AFFO im Jahr 2024 von 200,4 Mio. Euro stellt dies, wenn man die Mitte der erwarteten Bandbreite von 215 Mio. Euro zugrunde legt, eine Steigerung um 7,3 % dar. Die erwartete AFFO-Steigerung ist vor allem auf ein verbessertes operatives Ergebnis und ein besseres Zinsergebnis zurückzuführen.

Investitionen in Bestand und Innovation

Für das Geschäftsjahr 2025 sind Bestandsinvestitionen in Höhe von mehr als 35 Euro je Quadratmeter vorgesehen. Dies liegt nochmals über dem Vorjahresniveau von 33,99 Euro je Quadratmeter. Zur Erreichung der Klimaneutralität der Immobilienbestände bis zum Jahr 2045 entsprechend dem deutschen Klimaschutzgesetz setzt die LEG unverändert auf Innovation und hier im Besonderen auf ihre Green Venture-Aktivitäten. Die Green Ventures der LEG stehen für den Verbau von Luft-Luft-Wärmepumpen, den Einsatz von Thermostaten zur Herstellung des hydraulischen Abgleichs und die serielle Sanierung. Dabei nutzt die LEG bestehende öffentliche Fördermöglichkeiten.

Klimaschutz als Geschäftsmodell

Klimaschutz erachten Vorstand und Aufsichtsrat als integralen Bestandteil des Geschäftsmodells. Das bedeutet für die LEG, mit der Entwicklung effizienter Dekarbonisierungslösungen nicht nur die bestehenden rechtlichen Verpflichtungen zum Klimaschutz zu erreichen, sondern durch die Vermarktung dieser Lösungen an Dritte auch positiv zum finanziellen Ergebnis des Unternehmens beizutragen. Dementsprechend spiegeln sich in den Zielen des Vorstands die Verpflichtungen wider, effizienter Lösungen zur Dekarbonisierung umzusetzen sowie einen entsprechenden finanziellen Erfolgsbeitrag dieser Lösungen zu schaffen.

Der Aufsichtsrat hat sowohl im Short Term Incentive (STI 2025) als auch im Long Term Incentive (LTI) 2025 – 2028 konkrete Nachhaltigkeitsziele verankert. Die Nachhaltigkeitsziele im STI und im LTI fokussieren nun ausschließlich auf das E-Element (Environmental), wobei die beiden Ziele in direktem Zusammenhang zu betrachten sind. Im STI wird ausschließlich auf die aus dem Dekarbonisierungspfad abgeleitete CO₂-Reduktion im Bestand abgestellt, im LTI auf den zu schaffenden finanziellen Erfolgsbeitrag der CO₂-Reduktionsmaßnahmen.

Zielerreichung des Vorstands 2024

Der Vorstand hat die für 2024 geplanten STI-Ziele zu 140,5 % und die LTI-Ziele zu 117,7 % erreicht. Eine ausführliche Darstellung der Zielerreichungen ist dem Vergütungsbericht ab [> Seite 80](#) zu entnehmen.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Mit Ausnahme von Herrn Dr. Jochen Scharpe ist die Zusammensetzung des Aufsichtsrats seit der Hauptversammlung am 22. Mai 2022 unverändert. Zum Ablauf der Hauptversammlung am 26. Mai 2024 hat Herr Dr. Jochen Scharpe sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Mit Herrn Christoph Beumer wurde ein geeigneter Nachfolger mit entsprechendem Sachverstand auf den Gebieten Kontroll- und Risikomanagementsysteme, Rechnungslegung und Abschlussprüfung einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung gefunden.

Mit Ablauf der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 enden die Mandate sämtlicher Aufsichtsratsmitglieder mit Ausnahme von Herrn Beumer. Der Aufsichtsrat schlägt der Hauptversammlung 2025 – gestützt auf entsprechende Vorschläge des Nominierungsausschusses – vor, die amtierenden Aufsichtsratsmitglieder, deren Amtszeit endet, jeweils für eine weitere Amtszeit zu wählen.

Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE

Name	Vorname	Jahrgang	Nationalität	Jahr der Erstbestellung	bestellt bis ¹	Unabhängigkeit	Ausschüsse bis 2024	Ausschüsse ab 2025	Aufsichtsratsvergütung		
									2024 T€	2023 T€	Veränderung 2024 zu 2023 (%)
Zimmer ²	Michael	1963	Deutsch	2013	2025	ja ⁸	P, N, VGA	P, N, VGA	309	275	12,36
Dr. Nolting ³	Claus	1951	Deutsch	2016	2025	ja	P, NA, RPRA	P, NA, VGA, RPRA-ESGA	225	188	19,68
Beumer ⁴	Christoph	1963	Deutsch	2024	2027	ja	RPRA	RPRA-ESGA, TDA	73	0	0,00
Dr. Eichelberg	Sylvia	1979	Deutsch	2021	2025	ja	ESGA	RPRA-ESGA, TDA	118	115	2,61
Dr. Scharpe ⁵	Jochen	1959	Deutsch	2013		ja	RPRA		45	115	-60,87
Dr. Suder ⁶	Katrin	1971	Deutsch	2022	2025	ja	ESGA	TDA	146	140	4,29
Wiesmann ⁷	Martin	1965	Deutsch	2020	2025	ja	P, NA, RPRA, VGA, ESGA	P, NA, VGA, TDA	230	165	39,39
Summe									1.146	998	14,83

¹ Bestellt bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 bzw. im Fall von Herrn Beumer über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 der LEG Immobilien SE beschließt

² Vorsitzender des Aufsichtsrats, des Präsidiums und des Nominierungsausschusses

³ Stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats, des Präsidiums, des Nominierungsausschusses, Vorsitzender Risiko- und Prüfungsausschuss

⁴ Bestellt ab Beendigung der HV 23.05.2024

⁵ Niederlegung zur Beendigung der HV 23.05.2024

⁶ Vorsitzende ESG-Ausschuss

⁷ Vorsitzender Vergütungsausschuss-Ausschuss

⁸ Siehe auch ergänzende Erläuterung hierzu auf separatem Chart

Legende Abkürzungen Ausschüsse:

P	Präsidium
RPRA	Risiko- und Prüfungsausschuss – Hinweis: ab 2025 ESGA Bestandteil des RPRA
RPRA-ESGA	Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss
NA	Nominierungsausschuss
VGA	Vergütungsausschuss
ESGA	Environmental-, Social-, Governance-Ausschuss – Hinweis: ab 2025 Bestandteil des RPRA
TDA	Technologie- und Digitalisierungsausschuss – Hinweis: neu ab 2025

Quelle: LEG

Aktienkursentwicklung 2024

Die Aktie der LEG beendet das Börsenjahr 2024 mit einem Schlusskurs (Xetra) von 81,80 Euro. Im Vergleich zum Jahresendkurs 2023 von 79,32 Euro entspricht dies einem Wertzuwachs von 3,1 %. Der Branchenindex EPRA-NAREIT Germany entwickelte sich nahezu identisch (+3,3 %). Der MDAX verlor im gleichen Zeitraum 5,7 %. Inklusive der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 2,45 Euro pro Aktie lag die Rendite der LEG-Aktie bei 6,2 %.

Zu Beginn des Jahres 2024 verbilligte sich die Aktie in einem insbesondere für Immobilienwerte schwachen Marktumfeld auf das Jahreskurstief von 67,94 Euro (28.2.2024). Die Korrektur stand in Verbindung mit steigenden Zinsen an den Anleihemärkten. Von Ende 2023 bis Ende Februar stieg die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe von rund 1,9 % auf rund 2,4 %.

Ihren Höchstkurs erreichte die Aktie am 1. Oktober 2024 bei 96,10 Euro. Vorangegangen waren gute Konzernergebnisse, die Aussicht auf sich stabilisierende Werte von Wohnimmobilien in Deutschland sowie wieder sinkende Zinsen an den Anleihemärkten. Allerdings folgte bis zum Jahresende eine erneute Korrektur der Aktie, getrieben durch abermals gestiegene Renditen an den Anleihemärkten.

Investorengespräche des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsratsvorsitzende führt in angemessenem Rahmen Gespräche mit Investoren. Auch im Jahr 2024 hat der Aufsichtsratsvorsitzende an Corporate Governance Roadshows teilgenommen und entsprechende Gespräche mit Investoren geführt. Begleitet wurde er dabei vom Vorsitzenden des Vergütungsausschusses. Dabei wurden Investoren alle geschäftsmodellrelevanten Aspekte erläutert. Einen Schwerpunkt der Gespräche bildeten die vorgeschlagene Anpassung des Vorstandsvergütungssystems und der Höhe der Vorstandsvergütung sowie die weitere geplante Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrates.

Die Investoren begrüßten die angestrebte Kontinuität in den Leitungsgremien der LEG. Das Feedback der Investoren war auch zu den weiteren diskutierten Themen grundsätzlich konstruktiv und anerkendend. Der Kapitalmarkt schätzt die transparente Kommunikation der LEG. Ebenso wird die realistische Analyse der LEG zu den Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen auf die Wohnungswirtschaft und der damit verbundenen Risiken geschätzt. Positiv aufgenommen wird die Nutzung sich bietender Opportunitäten in diesem Marktumfeld.

Intensive Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Das Geschäftsjahr 2024 wurde durch einen intensiven Austausch von Vorstand und Aufsichtsrat geprägt. Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2024 die Geschäftsführung des Vorstands überwacht, unterstützt und den Vorstand in Fragen der Unternehmensleitung beraten. In enger Abstimmung wurden insbesondere wesentliche Transaktions- und Finanzierungsmaßnahmen erörtert und durch den Aufsichtsrat begleitet. Durch die zeitnahe Einbindung konnte der Aufsichtsrat zustimmungspflichtige Geschäfte im Kontext des unverändert komplexen Umfelds angemessen im Rahmen des Geschäftsmodells analysieren und über die Zustimmung entscheiden.

Dem Aufsichtsrat ist bewusst, dass das Geschäftsmodell kontinuierlich mit den Herausforderungen, denen sich der Wohnimmobiliensektor und die LEG aktuell stellen müssen, verprobt werden muss. Dies erfolgte in einer Vielzahl von Sitzungen und Strategieklausuren. Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Aufsichtsrat durch Spezialisten zu dem Thema Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft aus Sicht der Praxis und der Wissenschaft berichten lassen, um daraus die für die LEG geeigneten Maßnahmen abzuleiten. Im Ergebnis wurde unter anderem die Implementierung des Ausschusses „Technologie & Digitalisierung“ des Aufsichtsrats ab dem Jahr 2025 beschlossen.

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

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

Ausschussarbeit

Bereits in den letzten Jahren hat der Aufsichtsrat der immer bedeutungsvolleren Zuarbeit durch Ausschüsse Rechnung getragen. Die Anforderungen an den Aufsichtsrat werden immer komplexer und umfangreicher. Das Engagement und die Anregungen der Ausschüsse sind von großer Bedeutung. Die im Aufsichtsrat vorhandenen Kompetenzen sind fachspezifisch in den Ausschüssen gebündelt. In den Ausschüssen werden neue und innovative Themen, die an die LEG und den Aufsichtsrat herangetragen werden, behandelt. Das Expertenwissen in den Ausschüssen unterstützt die Arbeit des Aufsichtsrats.

So nimmt beispielsweise ab dem Geschäftsjahr 2025 der Technologie- & Digitalisierungsausschuss seine Arbeit auf. Für Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE gehören Technologie und Digitalisierung in den kommenden Jahren zu den zentralen Erfolgsfaktoren der LEG Gruppe. Mit dem neuen Ausschuss „Technologie und Digitalisierung“ werden Aufsichtsrat und Vorstand der Relevanz dieses Themas für die LEG Immobilien SE auch in der Gremien-Struktur gerecht. Der ESG-Ausschuss hat im Geschäftsjahr 2024 maßgeblich zur Fortschreibung der ESG-Strategie und dem Aufbau eines CO₂-Monitorings beigetragen. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung werden ab dem Geschäftsjahr 2025 unmittelbar im Risiko- und Prüfungsausschuss behandelt. Vor diesem Hintergrund wurde der ESG-Ausschuss zum Ablauf des Geschäftsjahrs 2024 aufgelöst und der Risiko- und Prüfungsausschuss ab dem Geschäftsjahr 2025 umbenannt in Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss.

Effizienz in der Gremienarbeit, Selbstbeurteilung

Die Handlungsempfehlungen, die sich aus der im Geschäftsjahr 2023 turnusmäßig mit Unterstützung eines externen Beraters durchgeführten Wirksamkeitsanalyse (Selbstbeurteilung) der Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse ergaben, sind umgesetzt. Die nächste Selbstbeurteilung ist im Geschäftsjahr 2025 vorgesehen.

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

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

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

Hohe Kompetenz des Aufsichtsrates

Im Jahr 2024 hat der Aufsichtsrat sein Kompetenzprofil aktualisiert. Gründe waren insbesondere die Erwartungen des Kapitalmarkts an die Entwicklung und Umsetzung von ESG-Kriterien durch börsennotierte Unternehmen sowie die Herausforderungen, die sich aus Technologie und Digitalisierung ergeben.

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

Qualifikationsmatrix

	Kompetenzen							
	Unternehmensleitung	Wohnungswirtschaft	Immobilientransaktionen	Banken- und Kapitalmarktfinanzierung	Finanzen, Rechnungslegung und Abschlussprüfung	Verwaltung und Regulierung	Nachhaltigkeit	Technologie und Digitalisierung
Michael Zimmer (Vors.)	●●●	●●●	●●●	●●	●●	●●	●●	●
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	●●●	●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●	●●
Christoph Beumer	●●	●●●	●●	●●	●●●	●●●	●●●	●●
Dr. Sylvia Eichelberg	●●●	●●	●●	●●	●●	●●	●●●	●●●
Dr. Katrin Suder	●●	●●	●	●●	●●	●●●	●●●	●●●
Martin Wiesmann	●●	●●	●●	●●●	●●	●●	●●●	●●

● = Allgemeine Kenntnisse ●● = Fundierte Kenntnisse ●●● = Expertenkenntnisse

Quelle: LEG

Die Selbsteinschätzung der amtierenden Aufsichtsratsmitglieder zu den Kompetenzen erfolgte zuletzt im November 2024.

Die LEG bietet den Aufsichtsratsmitgliedern im Übrigen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen an und unterstützt sie, diese Maßnahmen wahrzunehmen. Das war auch im Jahr 2024 der Fall. Beispielhaft sei das Seminar „Update für den Aufsichtsrat“ von Deloitte genannt.

Arbeit und Sitzungen des Aufsichtsrats im Jahr 2024

Im Fokus des Aufsichtsrats standen im Jahr 2024 neben den Analysen des volatilen Marktumfeldes, dessen Auswirkungen auf die LEG sowie der wachsenden Nachhaltigkeitsanforderungen, die Prüfung von Wachstumsopportunitäten des sich im zweiten Halbjahr 2024 langsam wieder erholenden Transaktionsmarktes. So beschäftigte sich das Gremium mit der zukünftigen Finanzierung der Gesellschaft, der Immobilienbewertung und strategischen An- und Verkaufsportfolien.

Im Geschäftsjahr 2024 hielt der Aufsichtsrat vier ordentliche und drei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen ab. Davon fanden vier Sitzungen in Präsenz und drei als virtuelle Sitzungen statt.

Weiter wurden zehn Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Die zu beschließenden Sachverhalte wurden zuvor in den Aufsichtsratssitzungen eingehend erörtert, waren aber zum Zeitpunkt der jeweiligen Sitzung noch nicht entscheidungsreif. Es handelte sich beispielsweise um die Genehmigung der Aktiendividende und Beschlüsse zu Konzernfinanzierungsangelegenheiten.

Teilnahme an Gremiensitzungen Im Geschäftsjahr 2024

	Teilnahme an Gremiensitzungen					
	Aufsichtsrat	Präsidium	Nominierungsausschuss	Risiko- und Prüfungsausschuss	Vergütungsausschuss	ESG-Ausschuss
Michael Zimmer (Vors.)	5/7	5/5	2/2	–	2/3	–
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	7/7	5/5	2/2	5/5	3/3	–
Christoph Beumer ¹	3/7	–	–	3/5	–	–
Dr. Sylvia Eichelberg	7/7	–	–	–	–	4/4
Dr. Jochen Scharpe ²	2/7	–	–	1/5	–	–
Dr. Katrin Suder	7/7	–	–	–	–	4/4
Martin Wiesmann	7/7	5/5	2/2	5/5	3/3	4/4

¹ Mitglied des Aufsichtsrats ab Beendigung der HV am 24. Mai 2024

² Mitglied des Aufsichtsrats bis zur Beendigung der HV am 23. Mai 2024

Quelle: LEG

Am **3. März 2024** fand die erste ordentliche Aufsichtsratssitzung des Jahres statt. In dieser Sitzung billigte der Aufsichtsrat nach eingehender Prüfung den vom Vorstand aufgestellten Konzern- und Jahresabschluss der LEG Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2023. Er prüfte die Lageberichte der Gesellschaft und des Konzerns sowie den nichtfinanzielle Konzernklärung und erstellte gemeinsam mit dem Vorstand den Vergütungsbericht 2023. Zudem beschloss er die Beauftragung der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Deloitte) als Prüfer für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 sowie für die Prüfung weiterer Rechnungslegungsdokumente. Ferner befasste er sich mit der Vorbereitung der Hauptversammlung, billigte die vom Vorstand aufgestellte Tagesordnung und beschloss die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats. Ebenso wurde das Verkaufsprogramm 2024 genehmigt. Weiter wurden wesentliche Strategiethemata wie die intensive Beratung über Finanzierungsmöglichkeiten und die Vorbereitung etwaiger Gesellschaftsverkäufe beraten.

In der Sitzung vom **7. Mai 2024** befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit den Quartalszahlen Q1 2024, der Hauptversammlung 2024, dem Finanzierungsupdate und Satzungsänderungen, die nur die Fassung betrafen.

In der Sitzung vom **3. September 2024** befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit dem Feedback der Investoren und Analysten auf den Halbjahresbericht H1 2024, dem AR-Reporting H1 2024 sowie mit der Finanzierung und erörterte auf Basis der Halbjahresergebnisse die Anhebung der Guidance 2024. Weiter beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem Update der ESG-Strategie und der Gründung der Mehrwertgesellschaft „LEG Leitwerk GmbH“.

Im Rahmen der letzten ordentlichen Sitzung am **5. November 2024** beschäftigte sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit der Strategie und Wirtschaftsplanung 2025 – 2029 und gab gemeinsam mit dem Vorstand die jährliche Entsprechenserklärung zum DCGK ab. Er befasste sich mit der Umsetzung des Steueroptimierungsprojektes und stimmte der Kündigung des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der LEG NRW GmbH und der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH zu. Er nahm die Berichte des Präsidiums und Vergütungsausschusses zu Vorstandsangelegenheiten, wie die geplante Anpassung des Vorstandsvergütungssystems und die Erhöhung der Vorstandsvergütung im Zusammenhang mit Verlängerungen des jeweiligen Vorstandsanstellungsvertrags sowie die Festlegung der STI-Ziele 2025 und der LTI-Ziele 2025 – 2028 zur Kenntnis. Ferner befasste er sich mit dem Compliance-Management-System und der Umsetzung des Datenschutzes in der LEG-Gruppe.

Daneben beschäftigte sich der Aufsichtsrat in den Sitzungen mit der Fortschreibung der ESG-Strategie, dem CO₂-Monitoring und der CSRD-Berichterstattung. Weitere wesentliche Themen waren die Strukturierung der Finanzierungsmaßnahmen und die Immobilienbewertung im aktuellen Marktumfeld.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden drei außerordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Wesentliche Beschlussfassungen erfolgten zu Finanzierungsmaßnahmen, wie beispielsweise der Begebung der Wandelschuldverschreibung im August 2024 oder zum Erwerb weiterer Anteile an der BCP am 1. November 2024.

Strategieklausurtagungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Aufsichtsrat an zwei Terminen intensiv mit der Strategie des Unternehmens auseinandergesetzt. Diese fanden unmittelbar vor den Sitzungen des Aufsichtsrats am 3. März 2024 und am 5. Mai 2024 in Präsenz statt. Schwerpunkt der Diskussionen waren in Anknüpfung an die Vorjahre die Auswirkungen der veränderten geopolitischen und makroökonomischen Lage auf die Wohnungswirtschaft und die LEG, Herausforderungen im Bereich Technologie und Digitalisierung und strategische Finanzierungs- und Wachstumsüberlegungen sowie die insofern vom Vorstand geplanten bzw. umgesetzten Maßnahmen. Der Aufsichtsrat ließ sich in diesem Zusammenhang unter anderem durch Spezialisten zum Thema „Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft aus Sicht der Praxis und der Wissenschaft“ berichten, um daraus die für die LEG geeigneten Maßnahmen abzuleiten.

Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidium

Im Geschäftsjahr 2024 tagte das Präsidium fünf Mal im Rahmen von virtuellen ordentlichen Sitzungen. Die Teilnahme der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht auf [> Seite 19](#) des Berichtes aufgeführt. Das Präsidium hat drei Entscheidungen im Wege eines Umlaufverfahrens getroffen.

Bei Bedarf hat sich das Präsidium außerhalb der Sitzungen in Telefonkonferenzen abgestimmt. Das Präsidium ist übereingekommen, dass die Abhaltung von Präsidiumssitzungen bedarfsabhängig sinnvoll ist. Der Aufsichtsrat hat im September 2024 eine entsprechende Anpassung seiner Geschäftsordnung beschlossen.

Das Präsidium bereitete im Rahmen seiner Aufgaben die Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats vor. Das Präsidium hat sich insbesondere mit Vorstandsangelegenheiten wie z. B. der zukünftigen Vorstandszusammensetzung, der Anpassung von Vorstandsstellungsverträgen und den Nebentätigkeiten der Vorstandsmitglieder beschäftigt. Das Präsidium hat sich weiter mit der zukünftigen Organisation der Arbeit und der Zusammensetzung seiner Ausschüsse auseinandergesetzt und entsprechende Beschlussempfehlungen an den Aufsichtsrat ausgesprochen, unter anderem zur Implementierung des „Technologie- und Digitalisierungsausschusses“. Ebenso hat sich das Präsidium zum Profil der zweiten Führungsebene berichten lassen.

Das Präsidium hat sich darüber hinaus mit einer Szenarioanalyse für die LEG Immobilien SE unter verschiedenen Marktannahmen beschäftigt. Das Präsidium hat sich zudem mit den für die LEG relevanten Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt und Wachstumsoptionen befasst.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss hat die Aufgabe, dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung zu nennen. Im Geschäftsjahr 2024 haben drei Sitzungen stattgefunden. In den Sitzungen im Februar 2024 wurden die Nachfolge von Dr. Jochen Scharpe erörtert und eine Empfehlung an den Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschlag an die Hauptversammlung ausgesprochen. Im Oktober 2024 hat der Nominierungsausschuss mit Blick auf die anstehenden Wahlen von Aufsichtsratsmitgliedern im Mai 2025 und mit Blick auf die Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder die zukünftige Zusammensetzung des Aufsichtsrats erörtert und Empfehlungen für die Wahlvorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung erarbeitet.

Risiko- und Prüfungsausschuss

Der Risiko- und Prüfungsausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2024 für fünf ordentliche Sitzungen zusammengefunden. Drei Sitzungen wurden in Präsenz und zwei Sitzungen virtuell abgehalten. Die Teilnahme der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht auf [> Seite 19](#) des Berichtes aufgeführt.

Mit Blick auf die Veröffentlichungstermine der Quartalszahlen hat sich der Risiko- und Prüfungsausschuss zusätzlich zu den turnusmäßigen Sitzungen im August 2024 zusammengefunden, um den Halbjahresbericht H1 2024 vor Veröffentlichung zu beraten.

Ein Schwerpunkt lag auf der Erörterung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2023 sowie auf der Erörterung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2023 und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2023. Weitere Schwerpunkte waren die Analyse und Erörterung der Wirtschaftsplanung 2025 – 2029, der Quartalsberichte, der internen Kennzahlen, der Finanzierungsstrategie sowie der nichtfinanziellen Konzernklärung 2023 und der CSRD-Berichterstattung 2024. Darüber hinaus beschäftigte sich der Risiko- und Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen im Wesentlichen mit der Treasury-Policy, der Entwicklung der Mindestliquidität sowie den Updates zur Finanzierung, der Fortschreibung des Verkaufsprogramms 2024, der Revisionsplanung 2024, dem Bericht des Vorstands nach § 107 Abs. 3 AktG, den Auswirkungen der aktuellen Kapitalmarktlage auf die LEG, der Bestands- und Beteiligungsbewertung, dem internen Kontrollsystem (IKS) der LEG und dessen Weiterentwicklung sowie mit den Risikoberichten und der Risikoinventur der LEG-Gruppe. Weiter hat sich der Risiko- und Prüfungsausschuss ein regelmäßiges Update über die „Stichprobenartige Prüfung der Rechnungslegung der LEG Immobilien SE nach § 107 Absatz 1 Satz 3 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) (BaFin-Prüfung)“ geben lassen.

Zu den für die LEG Immobilien SE wesentlichen Finanzierungsmaßnahmen hat der Risiko- und Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat Beschlussempfehlungen unterbreitet. Das betrifft insbesondere die Begebung der Wandelschuldverschreibung 2024/2030.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss hat sich zudem regelmäßig von der Internen Revision sowie dem Compliance Officer berichten lassen. Darüber hinaus hat der Risiko- und Prüfungsausschuss im Anschluss an seine November-sitzung einen intensiven Austausch mit den Ansprechpartnern von Deloitte zur anstehenden Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfung geführt. Der Prüfungsausschuss befasst sich regelmäßig mit der Qualität der Abschlussprüfung.

Im Rahmen von Umlaufverfahren und in der Sitzung am 6. Mai 2024 hat der Risiko- und Prüfungsausschuss seine Zustimmung zur Erteilung von Auftragsvergaben an Deloitte zu sogenannten Nichtprüfungsleistungen gegeben.

ESG-Ausschuss

Der ESG-Ausschuss hat im Geschäftsjahr 2024 maßgeblich die Fortschreibung der ESG-Strategie und die Implementierung des CO₂-Reportings unterstützt. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, die aus dem Dekarbonisierungspfad abgeleitete CO₂-Reduktion im Bestand zu monitoren und die Marktfähigkeit der CO₂-Reduktionsmaßnahmen zu bewerten. Die Aufgaben, die der ESG-Ausschuss bisher mit Blick auf das Reporting wahrgenommen hat, hat der Aufsichtsrat ab dem Geschäftsjahr 2025 auf den Risiko- und Prüfungsausschuss übergeleitet.

Der ESG-Ausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2024 zu vier ordentlichen Sitzungen zusammengefunden. Alle Sitzungen wurden virtuell durchgeführt. Die Teilnahme der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht auf [> Seite 19](#) des Berichtes aufgeführt.

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

- Unter dem Aspekt „Environmental“ befasste sich der ESG-Ausschuss neben der Gesamtsicht aller Aktivitäten zur CO₂-Reduzierung schwerpunktmäßig mit der Weiterentwicklung innovativer Projektideen des Vorstands. Die Implementierung des CO₂-Reportings war ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit des ESG-Ausschusses.
- Über den Sachstand der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)-Berichterstattung hat sich der ESG-Ausschuss informieren lassen.
- Der ESG-Ausschuss erörterte zudem den Bericht des Abschlussprüfers zur nichtfinanziellen Konzernklärung 2023 sowie zu den deutlich gestiegenen Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung ab dem Jahr 2024.
- Es erfolgte ein Update zu den ESG-Ratings der LEG im ESG-Ausschuss. Der ESG-Ausschuss hat die ESG-Maßnahmen der Peers weiterverfolgt.

Vergütungsausschuss

Der am 21. November 2023 eingerichtete Vergütungsausschuss hat dreimal virtuell getagt. Die Arbeit des Vergütungsausschusses konzentrierte sich insbesondere auf die Vorbereitung der Fortschreibung des Vorstandsvergütungssystems, auf die Vorbereitung der Anpassung der Höhe der Vorstandsvergütung bei zukünftigen Verlängerungen von Vorstandsansetzungsverträgen, auf die Vorbereitung der Zielfestlegungen des STI 2025 und des LTI 2025 und auf die Vorbereitung des Vergütungsberichts 2024. Bei der Erarbeitung der Fortschreibung des Vorstandsvergütungssystems wurde der Vergütungsausschuss unterstützt von dem unabhängigen externen Vergütungsberater.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich im November 2024 mit der Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG befasst und gemeinsam mit dem Vorstand die jährliche Entsprechenserklärung abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht (https://www.leg-wohnen.de/fileadmin/dateien/02_Unternehmen/Corporate_Governance/10.1_Anlage_Entsprechenserklaerung_2024.pdf).

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE erklären gemäß § 161 AktG, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG im November 2023 den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022 ohne Ausnahme entsprochen hat. Weitere Ausführungen zur Umsetzung des DCGK finden Sie in der zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Novembersitzung 2024 sowohl über die Weiterentwicklung des bestehenden Compliance-Management-Systems als auch über den Sachstand zur Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung und der weiteren Optimierung des Datenschutz-Management-Systems in der Gesellschaft unterrichten lassen.

Weiter hat der Aufsichtsrat im November 2024 Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand und im Aufsichtsrat von jeweils 33,3% bis zum 31. Dezember 2029 beschlossen. Im Vorstand und im Aufsichtsrat wurde dieser Anteil zum 31. Dezember 2024 jeweils bereits erreicht.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2024

Der Vorstand hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den gemäß § 315a HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 wurde Deloitte bestellt. Deloitte hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Der geprüfte und testierte Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 sind dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt worden. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss unter Berücksichtigung des Berichts des Abschlussprüfers und des Berichts des Risiko- und Prüfungsausschussvorsitzenden über die Vorprüfung geprüft. Dies gilt auch für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie für den Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung.

Der Abschlussprüfer hat den von Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegten Vergütungsbericht 2024 gemäß § 162 Abs. 3 AktG daraufhin geprüft, ob die gesetzlich geforderten Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht wurden. Nach Beurteilung von Deloitte enthält der Vergütungsbericht 2024 in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus hat der Abschlussprüfer den Vergütungsbericht auch inhaltlich geprüft.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss hat mit dem Abschlussprüfer Deloitte die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie und Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse diskutiert. Ferner stand der Vorsitzende des Risiko- und Prüfungsausschusses mit dem Abschlussprüfer auch zwischen den Sitzungen und zur Vorbereitung der Sitzungen des Risiko- und Prüfungsausschusses in engem Austausch über den Fortgang der Prüfung und berichtete dem Risiko- und Prüfungsausschuss hierüber. Der Risiko- und Prüfungsausschuss berät regelmäßig auch ohne den Vorstand mit dem Abschlussprüfer.

Die Vertreter des Abschlussprüfers haben in der Sitzung des Risiko- und Prüfungsausschusses am 6. März 2025 sowie in der Sitzung des Aufsichtsrats am 7. März 2025 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte erläutert. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat mit Deloitte auch vereinbart, dass Deloitte den Aufsichtsrat informiert, wenn Deloitte bei Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die eine Unrichtigkeit der von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärung ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen.

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

Am 7. März 2025 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Risiko- und Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2024 und den Lagebericht 2024 der Gesellschaft sowie und den Konzernabschluss 2024 und den Konzernlagebericht 2024. Der Jahresabschluss 2024 ist damit festgestellt und der Konzernabschluss 2024 gebilligt.

Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand unterbreiteten Vorschlag an die Hauptversammlung zur Gewinnverwendung 2024 intensiv erörtert und schließt sich diesem Gewinnverwendungsvorschlag an.

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist Bestandteil des Konzernlageberichts. Der Aufsichtsrat hat Deloitte wie in den Vorjahren beauftragt, die Nachhaltigkeitsberichterstattung mit „limited assurance“ extern inhaltlich zu überprüfen. Zudem hat der Aufsichtsrat den Risiko- und Prüfungsausschuss mit der Begleitung, der Vorbereitung und der Vorprüfung der Nachhaltigkeitsberichterstattung betraut.

Das Thema Corporate Social Responsibility (CSR) hat für die LEG und deren Organe eine hohe Bedeutung. Innerhalb der LEG wurde eine Governance-Struktur implementiert, um unter anderem die grundlegenden Gedanken der Nachhaltigkeit im Tagesgeschäft zu verankern. Die Gesamtverantwortung für die CSR-Aktivitäten liegt beim Gesamtvorstand. Gesteuert werden sie über das LEG Sustainability Committee, dem der Vorstandsvorsitzende vorsteht. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung begleitet für den Aufsichtsrat im Übrigen insbesondere Frau Dr. Sylvia Eichelberg, die als ehemaliges Mitglied des ESG-Ausschusses ihre Kenntnisse zu allen Nachhaltigkeitsthemen nun als Mitglied des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschusses einbringt.

Vorstand

Das Vorstandsteam, bestehend aus Lars von Lackum als Chief Executive Officer, Dr. Kathrin Köhling als Chief Financial Officer und Dr. Volker Wiegel als Chief Operations Officer, hat die strategische Neuausrichtung der LEG, die im Jahr 2022 mit Blick auf die aktuelle Marktsituation vorgenommen wurde, konsequent erfolgreich weiterentwickelt. Der Vorstand hat die LEG Immobilien SE auch in der schwierigen Marktlage weiter als finanzstarker und vertrauensvoller Partner für alle Stakeholder etabliert.

Der Vorstand hat auch im unverändert schwierigen Marktumfeld 2024 die erforderliche Umsicht und vorausschauendes Handeln gezeigt und diese für die LEG gewinnbringend eingesetzt. Sich ergebende Wachstumsopportunitäten in dem sich erholenden Markt hat der Vorstand aufgenommen, auf Chancen und Risiken geprüft und erfolgreich umgesetzt. Das betrifft insbesondere die BCP-Transaktion. Diese prospektive und besonnene Arbeitsweise des Vorstands begrüßt der Aufsichtsrat.

Der AFFO 2024 wurde innerhalb der angepassten Bandbreiten realisiert; gleichzeitig konnten die Investitionen in den Immobilienbestand um 20 Mio. Euro erhöht werden. Die vom Vorstand veröffentlichte ambitionierte Guidance für das Geschäftsjahr 2025 zeigt die Resilienz des Geschäftsmodells auch in einem volatilen Marktumfeld.

Der Vorstand setzt sich hoch ambitionierte Ziele für das Geschäftsjahr 2025 unter den außerordentlichen Herausforderungen der geo- und innenpolitischen Risiken. Dies weiß der Aufsichtsrat sehr zu schätzen.

Nach nunmehr zwei Jahren Zusammenarbeit der Vorstandsmannschaft in der aktuellen Zusammensetzung fühlt sich der Aufsichtsrat in seiner Einschätzung bestätigt, dass das Vorstandsteam in seiner neuen Zusammensetzung sowohl auf der fachlichen als auch auf der menschlichen Ebene bestens harmoniert. Der Aufsichtsrat sieht in der jetzigen Struktur und Zusammensetzung des Vorstands einen der wesentlichen Erfolgsfaktoren der LEG. Der Vorstand zeichnet sich durch strategisches Geschick und hohe Managementkompetenz aus.

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE hat am 10. Januar 2025 Lars von Lackum vom 01. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2030 erneut zum Mitglied und Vorsitzenden des Vorstands bestellt, die Bestellung von Dr. Kathrin Köhling vom 01. April 2025 bis zum 31. März 2030 und die Bestellung von Dr. Volker Wiegel vom 01. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2028 verlängert. Der Aufsichtsrat freut sich, dass alle Vorstandsmitglieder ihre Bereitschaft erklärt haben, in der jetzigen Zusammensetzung die erfolgreiche Arbeit des Vorstands fortzusetzen.

Es ist davon auszugehen, dass auch das Geschäftsjahr 2025 für alle Marktteilnehmer herausfordernd wird. Der Aufsichtsrat wünscht dem Vorstand viel Kraft und Erfolg.

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

Es ist uns ein besonderes Anliegen, den Mitarbeitern der LEG für ihr Engagement und ihre hohe Identifikation mit der LEG-Familie zu danken. Die Mitarbeiter sind unser Schlüssel zum Erfolg. Dies zeigt sich in der exzellenten Performance der letzten Jahre deutlich. Die LEG kann auf das Engagement ihrer Mitarbeiter vertrauen. Darauf ist der Aufsichtsrat außerordentlich stolz. Die LEG-Familie steht für vorbildlichen Teamgeist, hohes Engagement und große Loyalität.

Dem Vorstand und allen Mitarbeitern, die im Geschäftsjahr 2024 hervorragende Leistungen gezeigt haben, gebührt unsere Anerkennung und unser Dank. Wir freuen uns mit Zuversicht auf das begonnene Jahr und sind sicher, dass wir gemeinsam die kommenden Herausforderungen in diesem unsicheren Marktumfeld erfolgreich meistern werden.

Düsseldorf, 7. März 2025

Im Namen des Aufsichtsrats der LEG Immobilien SE

MICHAEL ZIMMER

Vorsitzender des Aufsichtsrats

2

KONZERNLAGEBERICHT

- 26 Grundlagen des Konzerns
- 35 Wirtschaftsbericht
- 56 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
- 72 Vergütungsbericht
- 106 Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- 118 Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB
- 121 Nichtfinanzielle Konzernklärung nach § 315b HGB

Grundlagen des Konzerns

LEG Immobilien SE			
PERSONENHALTENDE GESELLSCHAFTEN	BESTANDSHALTENDE GESELLSCHAFTEN	SERVICE- UND SONSTIGE GESELLSCHAFTEN	GREEN VENTURES
Zum Beispiel:	Zum Beispiel:	Zum Beispiel:	– Renowate GmbH
– LEG Management GmbH	– LEG NRW GmbH	– WohnServicePlus GmbH	– dekarbo GmbH
– LEG Wohnen NRW GmbH	– LEG Wohnen GmbH	– EnergieServicePlus GmbH	– Efficient Residential Heating GmbH (termios)
– LCS Consulting und Service GmbH	– Ravensberger Heimstätten-gesellschaft mbH	– TSP - TechnikServicePlus GmbH	
– LEG Consult GmbH	– LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH	– LWS Plus GmbH	
	– Ruhr-Lippe Wohnungs-gesellschaft mbH	– LEG LEITWerk GmbH	
	– Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-gesellschaft mbH	– Youtilly GmbH	
	– LEG Niedersachsen GmbH	– Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG	
	– LEG Rhein-Neckar GmbH		

Konzernstruktur und Rechtsform

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

Geschäftstätigkeit und Strategie

Mit einem Portfolio von rund 164.000 Mietwohnungen an rund 240 Standorten ist die LEG der zweitgrößte Bestandhalter in Deutschland und zugleich Marktführer im einwohnerstärksten Bundesland, Nordrhein-Westfalen (NRW). Das Kerngeschäft der LEG besteht in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands.

Strategisch konzentriert sich die LEG auf die Asset-Klasse bezahlbares Wohnen, die sich durch einen anhaltenden Nachfrageüberhang auszeichnet. Dieser dürfte sich nach Einschätzung der LEG zukünftig noch weiter verstärken. Während Privathaushalte auf der Suche nach günstigem Wohnraum sowie die Immigration nach Deutschland die Nachfrage weiter erhöhen, sinkt das Angebot durch einen starken Rückgang der Neubauaktivitäten. Das im Jahr 2021 von der damaligen Bundesregierung im Koalitionsvertrag gesetzte Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr wurde bislang verfehlt. Insbesondere die Höhe der Finanzierungs- und Baukosten sowie Unsicherheiten bezüglich zukünftiger energetischer Anforderungen und Fördermittel wirkten sich negativ auf die Bautätigkeiten aus.

Vor diesem Hintergrund kommt dem Bestand der LEG eine besondere Bedeutung zu. Mit einer durchschnittlichen Monatsmiete von 6,80 Euro pro qm richtet sich das Angebot der LEG an breite Schichten der Bevölkerung. Rund 81 % des Portfolios entfielen zum 31. Dezember 2024 auf frei finanzierte, rund 19 % auf preisgebundene Wohneinheiten.

Der regionale Schwerpunkt des LEG-Portfolios liegt in NRW, wo sich rund 80 % der Wohneinheiten befinden. Darüber hinaus ist die LEG auch in den westdeutschen Bundesländern Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bremen, Hessen und Rheinland-Pfalz als Vermieterin präsent. Durch den Erwerb der Brack Capital Properties N.V. (BCP) kann die LEG ab dem Jahr 2025 u.a. Leipzig als neuen Standort in Ostdeutschland etablieren.

Die Strategie der LEG hat zum Ziel, ihr Geschäftsmodell unter Berücksichtigung externer Rahmenbedingungen zukunftsfähig aufzustellen und die Interessen aller wesentlichen Stakeholder zu berücksichtigen.

Die Strategie ruht auf drei Säulen:

- Optimierung des Kerngeschäfts,
- Ausbau der Wertschöpfungskette,
- Repositionierung der Bewirtschaftungsplattform.

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

Die einzelnen Bestandteile der Unternehmensstrategie werden im Folgenden näher erläutert:

Optimierung des Kerngeschäfts

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

Die LEG erwartet, dass auch zukünftig Potenzial für Mieterhöhungen besteht. Im frei finanzierten Bestand können unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen Erhöhungen infolge von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (vor allem Mietspiegel), bei der Neuvermietung und im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Im preisgebundenen Portfolio kann die Kostenmiete alle drei Jahre angepasst werden. Hierbei ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex maßgeblich. Bis 2028 wird die Mietpreisbindung bei rund 19.000 Wohneinheiten und damit rund 62 % des aktuell preisgebundenen LEG-Bestands auslaufen. Daraus entsteht weiteres Mietsteigerungspotenzial, da die Ist-Mieten teilweise deutlich unter dem Marktniveau frei finanziierter Bestände liegen.

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

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

Das Vermietungsgeschäft im Wohnungsmarkt ist durch eine hohe Anzahl von Kundenbeziehungen geprägt. Um dieses Geschäft im Sinne aller Stakeholder effizient zu betreiben, setzt die LEG neben den digitalen Angeboten für Mieter und Neukunden auch auf die Digitalisierung von Prozessen. So nutzt die LEG unternehmensweit Robotics-Lösungen zur Bearbeitung von Kundenanfragen oder in der Verbuchung von Zahlungseingängen. Aber auch bei der Automatisierung in den Bereichen Rechnungsverarbeitung, Vertragsmanagement oder Datenanalyse kommen Robotics-Anwendungen zum Einsatz. Erstmals hat die LEG im Geschäftsjahr 2024 auch Einsatzmöglichkeiten für künstliche Intelligenz getestet, um Prozesse effizienter gestalten zu können.

Ausbau der Wertschöpfungskette

Die Service-Aktivitäten der LEG bündeln die Bewirtschaftungskompetenz des Konzerns mit interner und externer technischer Expertise. Mit der energiewirtschaftlichen und -technischen Versorgung zahlreicher LEG-Immobilien durch die EnergieServicePlus GmbH, dem Kleinreparaturmanagement und der Abwicklung von Versicherungsschäden durch die TSP – TechnikServicePlus GmbH (LEG-Anteil 51 %) sowie der LWS Plus GmbH als Projektsteuergesellschaft für die Sanierung von leerstehenden Wohnungen hat die LEG den Service-Bereich kontinuierlich ausgebaut. Nach dem Wegfall des Nebenkostenprivilegs (Umlage der Kabel-TV-Gebühren in der Betriebskostenabrechnung) im Juli 2024 bietet die WohnServicePlus GmbH gemeinsam mit Partnern den LEG-Mietern verschiedene Multimedia-Optionen für zuhause an.

Im August 2024 wurde die LEG LEITWerk GmbH gegründet, ein Handwerksunternehmen für Leitungs-, Elektro- und Installations-Technik. Im Zuge von Klimaschutz und Wärmewende sind die Anforderungen an den Auf- und Ausbau von Netzanschlüssen und an moderne Elektrotechnik gestiegen. Hier liegt der anfängliche Arbeitsschwerpunkt der neuen Gesellschaft.

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

Das Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG (LEG-Anteil 94,86 %) produziert durch Verwertung von aufbereitetem, zertifiziertem Altholz CO₂-neutrale Energie in Form von Strom und Wärme.

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

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

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

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

Repositionierung der Bewirtschaftungsplattform

Die LEG setzt auf ein Geschäftsmodell mit geringer Komplexität und entsprechend höherer Effizienz. Das Unternehmen konzentriert sich daher auf die Asset-Klasse bezahlbares Wohnen in Deutschland.

Als Reaktion auf ein verändertes Makroumfeld, das insbesondere von einem historisch einzigartig schnellen Anstieg der Zinsen gekennzeichnet war, reagierte die LEG bereits im Geschäftsjahr 2022 mit strategischen Maßnahmen, die auch im Geschäftsjahr 2024 fortgeführt wurden. Hierzu zählt ein Veräußerungsprogramm, das neben der Generierung von Verkaufserlösen auch zur Portfoliooptimierung dient. Ferner beschloss die LEG, ihre geringvolumigen Neubauaktivitäten nach Fertigstellung der noch laufenden drei Projektentwicklungen im Jahr 2025 zu beenden. Zudem stellte die LEG ab Oktober 2022 ihre Akquisitionstätigkeit zunächst vollständig ein. Es bestand jedoch die Flexibilität, den Wachstumsmodus bei verbesserten Rahmenbedingungen wieder aufzunehmen.

Nachdem in der zweiten Jahreshälfte 2024 erkennbar wurde, dass sich die Immobilienbewertung stabilisierte, nutzte die LEG die Chance, sich mittels Abschlusses eines Aktienkaufvertrags (über insgesamt 52,68 %) und eines Tender Commitments (über 10,1 %) weitere Anteile an BCP zu sichern. Der Transaktionsprozess, der im Jahr 2021 mit dem Abschluss von Kaufverträgen über 30,9 % der Anteile begann, soll im Jahr 2025 abgeschlossen werden. Es ist geplant, die Bestände in die Bewirtschaftungsprozesse der LEG zu integrieren und BCP vollständig zu übernehmen.

Liquiditätsorientierte Finanzstrategie

Entsprechend ihrem langfristigen Geschäftsmodell und zur Absicherung eines defensiven Risikoprofils verfügt die LEG nach eigener Einschätzung über eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Die im Berichtsjahr sowie zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres durchgeführten Refinanzierungsmaßnahmen belegen den ungehinderten Zugang zu Fremdkapital und unterschiedlichen Finanzierungsarten. Die Maßnahmen werden im Abschnitt Finanzierung des Konzernlageberichts näher beschrieben.

ESG-Rahmenwerk

Die ökologische, soziale und unternehmerische Verantwortung (ESG – Environmental, Social, Governance) ist Teil des Fundaments der LEG-Strategie. Die LEG hat ihre Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2024 aktualisiert. Die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 wird im Nachhaltigkeitsbericht beschrieben. Zur Erreichung der Klimaziele bis 2030 sowie einem nahezu THG-neutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 setzt sie auf drei wesentliche Cluster: emissionsineffiziente Wärmeversorgung, Energiebedarfsreduktion und energetische Sanierung.

Die LEG hat unterschiedliche Maßnahmen zur Dekarbonisierung identifiziert und wird die Auswahl der jeweils geeigneten Maßnahme auch vor dem Hintergrund der verfügbaren staatlichen Förderungen treffen. Der Konzern setzt zudem auf die Energiewende in Deutschland und versucht, das Verbrauchsverhalten seiner Mieter positiv zu beeinflussen.

Aufgrund ihrer Positionierung als Lösungsanbieter für die Dekarbonisierung über ihre Green Ventures RENOWATE, dekarbo und Efficient Residential Heating (termios) ergeben sich für die LEG auch kommerzielle Chancen.

Die LEG versteht sich als sozial orientierter Vermieter, der sowohl die finanziellen Möglichkeiten seiner Kunden als auch ihre allgemeine Zufriedenheit berücksichtigt. Letztere wird über den Customer Satisfaction Index erhoben. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter wird mit dem Trust Index der Organisation Great Place to Work gemessen.

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.

Für weitere Details wird auf den Nachhaltigkeitsbericht verwiesen.

Zur Schärfung des Fokus auf die Erreichung der Dekarbonisierungsziele wird das Vergütungssystem des Vorstands sowie der Leitungsebene unterhalb des Vorstands – vorbehaltlich der Zustimmung in der anstehenden Hauptversammlung 2025 – künftig für den STI als kurzfristigen variablen Vergütungsanteil sowie den LTI als langfristigen variablen Vergütungsanteil auf jeweils ein Ziel aus dem Bereich Environmental beschränkt.

Konzernsteuerungssystem

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

Grundlage für das Konzernsteuerungssystem ist ein kennzahlenorientiertes Steuerungskonzept mit dem Planungsprozess als wesentlichem Instrument. Die Kennzahlen werden unter Berücksichtigung aktueller Geschäftsentwicklungen im Rahmen einer mehrfach unterjährig stattfindenden Prognoserechnung („Forecast“) sowie einer Mehrjahresplanung, die einen 5-Jahres-Zeitraum umfasst, ermittelt. Weiterhin erfolgt eine enge Verzahnung von Planung und Forecast mit dem Risikomanagementsystem, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen für erkannte Risiken zeitnah abgeleitet und umgesetzt werden können. Auf wöchentlicher Basis werden 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 wesentlichen finanziellen und nichtfinanziellen Kennzahlen und die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. In regelmäßigen Abständen erfolgt dabei ein Benchmarking der Kennzahlen mit den Wettbewerbern. Darüber hinaus stehen den Führungskräften tagesaktuelle Online-Berichte im Sinne eines Self-Service-Systems zur Verfügung. Basis dieses Berichtswesens ist ein IT-gestütztes Konzern-Data-Warehouse, welches mit dem konzernweiten SAP-System, operativen Subsystemen und auch dem Planungssystem verknüpft ist. So können Planabweichungen ermittelt und Maßnahmen eingeleitet werden.

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

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

Wesentliche Steuerungskennzahlen

Die wesentlichen Steuerungskennzahlen werden in finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen unterteilt.

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren	AFFO Bereinigte EBITDA-Marge LTV
Finanzielle Kennzahlen	Nettokaltmiete EPRA-NTA
Nichtfinanzielle Kennzahlen – operativ	Mietwachstum je qm (like-for-like) (in %) Leerstandsquote (in %) Investitionen je qm
Nichtfinanzielle Kennzahlen – ESG	Environmental, Social, Governance-Ziele (GJ 2024) Environmental-Ziel (ab GJ 2025)

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Finanzielle Kennzahlen

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

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.

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

Nichtfinanzielle Kennzahlen – operativ

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

Nichtfinanzielle Kennzahlen – ESG

Für das Geschäftsjahr 2024 wurden folgende ESG-Ziele definiert:

Environmental	Reduktion um 4.000t CO ₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung
Social	Einsatz von 100 LEG Mitarbeiter-Stunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung interkultureller Projekte bis zum 31. Dezember 2024
Governance	85 % der TSP sowie 99 % aller anderen Mitarbeiter der LEG-Konzerngesellschaften haben die Schulung „IT Sicherheit“ zum 31. Dezember 2024 absolviert

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde folgendes ESG-Ziel definiert:

Environmental	Einsparung von 6.000 Tonnen CO ₂
---------------	---

Immaterielle Ressourcen

Immaterielle Ressourcen sind Ressourcen ohne physische Substanz, von denen das Geschäftsmodell der Gesellschaft grundlegend abhängt. Sie sind Werttreiber für das Unternehmen und können langfristig einen großen Wert generieren. Die LEG hat die folgenden wichtigsten immateriellen Ressourcen für ihr Geschäftsmodell definiert:

Humankapital

Humankapital bezieht sich auf das gesamte Wissen, die Fähigkeiten und Kompetenzen der Mitarbeiter eines Unternehmens. Es umfasst sowohl formelle Qualifikationen wie Schul- und Studienabschlüsse und Berufsaus- und Weiterbildungen als auch informelle Qualifikationen wie Berufserfahrung, Soft Skills und soziale Kompetenzen. Das Humankapital trägt maßgeblich zur Produktivität und zum Erfolg eines Unternehmens bei, da die Fähigkeiten und das Engagement der Mitarbeiter einen direkten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit haben.

Das Geschäftsmodell der LEG ist stark von ihren Mitarbeitern abhängig. Diese spielen eine zentrale Rolle für den Geschäftserfolg der LEG. Das Fachwissen und die Erfahrung der LEG-Mitarbeiter im Immobilienmanagement, die Kenntnisse über die lokalen Wohnungsmärkte und regulatorische Rahmenbedingungen sowie die Fähigkeiten in der Mieterbetreuung und im Kundenservice ermöglichen es der LEG, ihren Wohnungsbestand effizient zu bewirtschaften und weiterzuentwickeln.

Organisationskapital

Organisationskapital umfasst Methoden und Prozesse, die dabei unterstützen, definierte Unternehmensziele zu erreichen. Durch Festlegung von Geschäftsprozessen können Arbeitsabläufe effektiv ausgestaltet werden. Dabei nehmen insbesondere die Schnittstellen zwischen den verschiedenen Unternehmensbereichen eine wichtige Rolle ein.

Das Geschäftsmodell der LEG wird maßgeblich durch das Organisationskapital geprägt. Durch die Definition und Einhaltung von Geschäftsprozessen im Rahmen der Bewirtschaftung des Immobilienbestands und der Verwaltungstätigkeiten können die Arbeitsabläufe effektiv ausgestaltet werden. Dadurch kann die LEG ein wachsendes Immobilienportfolio zeit- und kosteneffizient bewirtschaften. Ankaufsportfolios können in kurzer Zeit in die bestehenden Geschäftsprozesse integriert werden, wodurch Synergieeffekte gehoben werden können.

Beziehungskapital

Beziehungskapital stellt den Wert der bestehenden Geschäftsbeziehungen eines Unternehmens dar. Es umfasst die Beziehungen zu verschiedenen Stakeholdern wie Kunden, Lieferanten, Partnern, Mitarbeitenden, der Öffentlichkeit und anderen relevanten Gruppen. Der Fokus wird dabei auf die Beziehung zu Kunden und Lieferanten gelegt.

Kundenbeziehungen spielen eine wichtige Rolle für das Geschäftsmodell der LEG, welches auf langfristige Kundenbeziehungen ausgerichtet ist. Im Rahmen der Kundenakquisition werden neue Mieter gewonnen, die durch Kundenpflege in Form von regelmäßigem Kontakt, gutem Service und weiteren Maßnahmen langfristig Mieter der LEG bleiben. Durch den Aufbau der Kundenbeziehung zu den Mietern können geringere Fluktuationen erzielt werden, die zu stabilen Mieteinnahmen und geringen Leerstandskosten führen.

Die LEG ist auf zuverlässige Handwerker und Bauunternehmer angewiesen, um ihre Immobilien instand zu halten und zu modernisieren. Gute Beziehungen zu diesen Dienstleistern sind wichtig für die Qualität und Effizienz der Arbeiten.

Innovationskapital

Innovationskapital stellt das Potenzial eines Unternehmens dar, Innovationen zu entwickeln und anzuwenden. Dazu ist es entscheidend, Veränderungen im Markt rechtzeitig zu identifizieren und darauf zu reagieren, um Wettbewerbsvorteile zu sichern.

Die Fähigkeit zur Innovation ist zunehmend wichtiger für das Geschäftsmodell der LEG. Die LEG treibt Entwicklungen bei der Implementierung von Smart-Home-Technologien voran, verfolgt innovative Ansätze zur Energieeffizienz sowie CO₂-Reduktion und führt die Entwicklung nachhaltiger Wohnkonzepte durch. Durch diese Innovationen bleibt der Wohnungsbestand der LEG langfristig wettbewerbsfähig.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ist im Jahr 2024 erneut geschrumpft. Angesichts zunehmender Konkurrenz auf wichtigen Absatzmärkten, einem weiterhin erhöhten Zinsniveau, hohen Energiekosten und unsicheren Aussichten ging das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) um -0,2 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

Die realen Konsumausgaben der Privathaushalte (ohne private Organisationen) gaben kaum Impulse. Trotz Lohn-erhöhungen und geringerer Inflation nahmen sie lediglich um 0,3 % zu. Gestützt wurde das BIP vor allem durch Konsumausgaben des Staates. Diese wiesen einen Anstieg um 2,6 % auf, der insbesondere auf höhere soziale Sachleistungen im Gesundheitsbereich zurückzuführen ist. Die Bauinvestitionen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % und waren damit das vierte Jahr in Folge rückläufig. Die Höhe der Material- und Finanzierungskosten schränkte vor allem den Wohnungsbau ein, der mit einem Minus von 5,0 % den größten Rückgang seit dem Jahr 2021 verzeichnete. Auch bei den Baugenehmigungen war die Entwicklung negativ. Die Anzahl der von Januar bis November 2024 genehmigten Wohnungen lag laut Destatis um 18,9 % unter dem Vorjahreszeitraum. Der ifo Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau wies im Dezember 2024 zwar eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr auf, jedoch blieb der Anteil der Unternehmen, die einen Auftragsmangel meldeten, mit 53,6 % weiterhin hoch. Vor diesem Hintergrund nahm auch die Anzahl der Insolvenzen im Baugewerbe weiter zu. Die deutschen Exporte gingen im Jahr 2024 angesichts stärkerer internationaler Konkurrenz – darunter der Volksrepublik China – um insgesamt 0,8 % zurück.

Für das laufende Jahr 2025 erwartet die Bundesbank nach einer Stagnation im Winterhalbjahr eine langsame Erholung durch einen, wenn auch verhaltenen, Expansionskurs der deutschen Wirtschaft. Während die Exportindustrie allmählich von der anziehenden Auslandsnachfrage profitieren könnte, wird der private Konsum aufgrund der Arbeitsmarktlage und geringerer Lohnzuwächse nur leicht zulegen. Insgesamt sollte dies nach Einschätzung der Bundesbank zu einem leichten BIP-Wachstum von 0,2 % führen, das sich im Jahr 2026 auf 0,8 % erhöhen sollte.

Im Euroraum wurde, wie in Deutschland, die konjunkturelle Entwicklung durch verhaltene Konsumausgaben und schwache Investitionen gedämpft. In ihrer Herbstprognose geht die EU-Kommission für das Jahr 2024 daher nur von einem leichten BIP-Anstieg von 0,8 % aus. Für das Jahr 2025 prognostiziert die EU-Kommission einen Anstieg des realen BIP im Euroraum von 1,3 %, unterstützt durch eine anziehende Konsumbereitschaft und Exporttätigkeit.

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

Die schwache Konjunktur wirkte sich auch auf den Arbeitsmarkt im Jahr 2024 aus. Die Bundesagentur für Arbeit berichtete, dass die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 6,0 % erreichte und damit 30 Basispunkte über dem Vorjahreswert lag. Die Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen, als bevölkerungsstärkstem Bundesland und größtem Standort der LEG, stieg im Vorjahresvergleich ebenfalls um 30 Basispunkte auf nunmehr 7,5 %. Gleichzeitig erreichte die Anzahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland mit 46,1 Mio. Menschen im Jahresdurchschnitt 2024 einen neuen historischen Höchststand. Dieser konnte sowohl durch eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung als auch durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte erreicht werden.

Löhne und Gehälter konnten auch im Jahr 2024 einen Zuwachs verzeichnen. So stiegen die Tariflöhne nach Berechnungen der Bundesbank im Durchschnitt um 6,1 %. Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer stiegen um 5,1 %. Für das Jahr 2025 wird angesichts niedrigerer Inflationsraten, länger anhaltender Konjunkturschwäche und der Eintrübung am Arbeitsmarkt eine geringere Dynamik und ein Anstieg um jeweils 2,5 % erwartet.

Der Verbraucherpreisindex (VPI) erhöhte sich laut Destatis im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Damit blieb die Inflationsrate unter dem Niveau der vorangegangenen drei Jahre. Die Nettokaltmieten stiegen ebenfalls um 2,2 %, während die Preise für Haushaltsenergie als weitere Komponente der Wohnkosten um 3,1 % sanken. Dienstleistungen insgesamt verteuerten sich hingegen im Jahresdurchschnitt um 3,8 % und wiesen vor allem einen deutlichen Preisanstieg bei Versicherungen (+13,2 %) auf.

Die verfügbaren Einkommen der Privathaushalte stiegen nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts nominal um 4,5 % und damit stärker als die Teuerungsrate. Die Sparquote blieb mit 11,6 % weiterhin hoch.

Insgesamt hatten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur begrenzte Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der LEG. Gleichzeitig sollte der Nachfrageüberhang bei bezahlbarem Wohnraum nach Einschätzung der LEG

weiter bestehen bleiben. Während sich das Wohnungsangebot durch fehlenden Neubau weiterhin verknappt, erhöht sich die Nachfrage auch durch die Zuwanderung nach Deutschland. Die Bundesbank geht davon aus, dass die Nettozuwanderung nach Deutschland im Jahr 2024 bei 480.000 Personen lag und im laufenden Jahr 400.000 Personen beträgt. Das im Jahr 2021 von der damaligen Bundesregierung im Koalitionsvertrag gesetzte Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr wurde bislang verfehlt und dürfte auch in den kommenden Jahren nicht erreicht werden. Das ifo Institut geht für das Jahr 2025 von nur 205.000 fertiggestellten Wohnungen aus, im Jahr 2026 werden lediglich 175.000 fertiggestellte Einheiten erwartet. Durch diese weitere Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kommt dem Bestand der LEG eine besondere Bedeutung zu.

Wohnungsmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird sowohl von soziodemografischen Entwicklungen als auch von wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst. Deutschland verzeichnet seit Jahren eine steigende Bevölkerungszahl, die jedoch im Wesentlichen auf der Zuwanderung aus dem Ausland beruht, da die Geburtenrate unterhalb der Sterberate liegt. Neben den demografischen Parametern (Bevölkerungszahl, Altersstruktur und Wanderung) ist insbesondere die Entwicklung der Haushaltsstruktur (Haushaltsanzahl, Haushaltsgröße und Wohnflächenbedarf) von wesentlicher Bedeutung für den Wohnungsmarkt und das Geschäftsmodell der LEG. Die Anzahl der Haushalte wuchs in den letzten Jahren überproportional zur Bevölkerungszahl. Dieser Trend lässt sich vor allem durch die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten begründen. Veränderte Lebensmodelle im urbanen Raum – insbesondere in Ballungsgebieten und Universitätsstädten – begünstigen diese Entwicklung. Die steigende Anzahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten führt zu einer Reduzierung der Haushaltsgröße auf durchschnittlich 2,0 Personen. Parallel dazu lässt sich eine Zunahme des Wohnflächenbedarfs je Kopf beobachten. Im Kontext der demografischen Alterung führt das Preisgefälle zwischen Bestands- und Angebotsmieten dazu, dass Menschen häufig in ihren Wohnungen bleiben, obwohl ihr tatsächlicher Flächenbedarf sinkt.

Während in der Vergangenheit der Trend zur Urbanisierung beobachtet werden konnte, musste in den letzten Jahren eine differenzierte Betrachtung der Binnenwanderung erfolgen. Auf der einen Seite ziehen insbesondere junge Menschen nach wie vor in Ballungsräume, um dort von einem breiteren Angebot an Arbeitsplätzen, Bildungs- und Kulturangeboten zu profitieren. Andererseits ist aber in den vergangenen Jahren zunehmend eine Suburbanisierung mit einer Wanderungsbewegung in das stadtnahe Umland oder kleinere Städte nahe großer Zentren zu beobachten. Insbesondere Familien und Paare im erwerbsfähigen Alter entscheiden sich vermehrt für den suburbanen Raum, um den Nachfragedruck nach adäquatem Wohnraum in den Ballungsgebieten zu umgehen. Der Zuwachs im stadtnahen Umland ist jedoch unterschiedlich stark, so profitieren vornehmlich Gebiete mit entsprechender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung an die Metropolen. In peripheren Gebieten mit schlechter Infrastruktur ist daher auch weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen.

Der Anteil des preisgebundenen Wohnungsbestands in Deutschland geht seit Jahren weiter zurück. Für NRW ermittelte die NRW.Bank zuletzt für das Jahr 2023 einen Rückgang von 2,5 % auf einen Bestand von 423.000 öffentlich geförderten Mietwohnungen. 39 % davon befinden sich in der Nachwirkungsfrist und werden damit innerhalb der nächsten zehn Jahre aus der Preisbindung fallen. Zwar werden von der Landesregierung und den Kommunen verschiedene Förderprogramme aufgelegt, dennoch reicht das Tempo des Neubaus nicht aus, um die Zahl wegfallender Bindungen zu kompensieren. Die teils bürokratischen Hürden beim Zugang zu Fördermitteln verstärken diesen Effekt zusätzlich.

Die Kaufpreise für Wohnungen und Mehrfamilienhäuser haben sich im Jahr 2024 schrittweise stabilisiert. Nach der Zinswende konnten im Jahr 2023 zum Teil deutliche Preisrückgänge beobachtet werden. Nach einer allmählichen Abflachung erfolgte ab dem Frühjahr 2024 eine Stabilisierung der Kaufpreise. Zum Ende des Jahres 2024 lagen die Preise teilweise sogar bereits wieder leicht über dem Vorjahresniveau.

Die Knappheit im Segment der Mietwohnungen führte auch im Jahr 2024 zu steigenden Angebotsmieten. Wie bereits in den Vorjahren wirkte sich die angespannte Lage auch auf das Umland der Metropolregionen aus, da viele Haushalte – auch aufgrund mangelnder Alternativen – in periphere Lagen auswichen.

Bei der Entwicklung des Leerstands zeigt sich innerhalb der Bundesrepublik ein zweigeteiltes Bild. Während in den Metropolregionen seit Jahren rückläufige Leerstandsquoten beobachtet werden, ist in eher ländlichen und strukturschwachen Gebieten eine moderate Zunahme der Leerstandsraten zu verzeichnen. Insbesondere in den Metropolregionen ist die Nachfrage unverändert hoch, sodass hier zum Teil historische Tiefstände erreicht werden und in einigen Städten faktisch kaum marktaktiver Leerstand vorhanden ist. Die Nachfragesituation wirkt sich auch auf mittelgroße Standorte, vornehmlich in wirtschaftsstarken Regionen aus, sodass die Leerstandsraten kontinuierlich auf niedrigem Niveau verbleiben. Ländliche und strukturschwache Regionen, vor allem in Ostdeutschland, weisen

hingegen eine fortschreitende Entkopplung vom wirtschaftlichen Wachstum der Ballungszentren auf mit oft steigenden Leerstandsraten.

Transaktionsmarkt

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2024 führte insbesondere aufgrund der sinkenden Inflation und der Zinswende zu einem weitgehenden Abschluss der Korrekturphase auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die Kombination aus vollzogenen Bewertungskorrekturen, der Erwartung weiterer Zinssenkungen und dem starken, nachfragebedingten Anstieg der Mietpreise sprechen nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate (BNP) für ein Investment in deutsche Wohnimmobilien. Ein entsprechend erhöhtes Investoreninteresse vor allem an Projekten im Core- und Value Add- Bereich zeichnete sich bereits ab dem zweiten Quartal 2024 ab.

Nach Angaben von BNP erreichten die Transaktionen mit Wohnimmobilien (ab 30 Wohneinheiten) im Jahr 2024 insgesamt ein Volumen von ca. 9,3 Mrd. Euro. Dies stellt ein Plus von rund 78 % zum Vorjahr dar (5,2 Mrd. Euro im Jahr 2023).

Eine gesteigerte Aktivität im Investmentmarkt konnte bei Abschlüssen im Volumen von über 100 Mio. Euro verzeichnet werden. Diese summierten sich auf 5,8 Mrd. Euro und lagen somit wieder über den Werten, die in den Jahren 2022 (5,2 Mrd. Euro) und 2023 (2,0 Mrd. Euro) erzielt wurden. Nach Einschätzung von BNP ist der überdurchschnittliche Marktanteil großvolumiger Transaktionen von 62 % im Jahr 2024 (10-Jahres-Durchschnitt: 57 %, 2023: 39 %) ein weiterer Beleg dafür, dass die Konsolidierungsphase sich im Abschluss befindet.

Deutsche Investoren haben im Jahr 2024 weiterhin den heimischen Wohnimmobilienmarkt mit einem Anteil von rund 80 % dominiert (2023: 68 %). Hier hat sich vor allem die öffentliche Hand als größte Käufergruppe mit einem Marktanteil von 25 % hervorgetan, unter anderem die HOWOGE in Berlin mit einem Volumen von rund 1,4 Mrd. Euro.

Im Bundesland Nordrhein-Westfalen wurde laut Marktresearch von Jones Lang Lasalle und Lübke Kelber im Jahr 2024 ein Transaktionsvolumen von rund 1,3 Mrd. Euro für rund 20.000 Wohneinheiten erreicht. Der Anteil Nordrhein-Westfalens am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen lag somit bei ca. 14 % und über dem Vorjahresniveau (2023: 9 %).

Für das laufende Geschäftsjahr 2025 geht BNP von einem weitaus höheren Transaktionsvolumen bei deutschen Wohnimmobilien aus.

Mitarbeiter

Die Anzahl der Mitarbeiter zum 31. Dezember 2024 hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 4,1 % auf 1.920 verringert (GJ 2023: 2.003 Mitarbeiter). Nicht enthalten sind Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter, die zum Stichtag in Elternzeit waren, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten. Weitere Kennzahlen werden im Nachhaltigkeitsbericht unter „Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens“ dargestellt.

Laufende Geschäftstätigkeit

Die LEG konnte ihre positive Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2024 fortsetzen. Der AFFO als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 19,2 Mio. Euro auf 200,4 Mio. Euro. Wesentliche Treiber waren insbesondere die Erhöhung der Bestandsmieten sowie eine weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum mit einer entsprechend hohen Vermietungsquote sowie leicht niedrigere Investitionen. Demgegenüber standen höhere operative Aufwendungen und höhere Zinsaufwendungen. Im Vergleichszeitraum hatte der AFFO zudem von einem einmaligen Sondereffekt aus dem Forward-Verkauf von grünem Strom profitiert.

Das Portfolio der LEG bildet die Grundlage für ihre Geschäftstätigkeit. Zum 31. Dezember 2024 umfasste es 164.067 Wohneinheiten, 1.443 Gewerbeeinheiten und 45.615 Garagen bzw. Stellplätze. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Wohneinheiten im LEG-Portfolio um 1,5 % bzw. 2.479 Einheiten gesunken. Diese Rückgänge sind auf das Verkaufsprogramm zurückzuführen, das sowohl der Schaffung von Liquidität als auch der Optimierung des Portfolios dient.

Die durchschnittliche Miete des Wohnungsbestands auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 31. Dezember 2024 bei 6,80 Euro je qm. Dies stellt einen Anstieg um 3,4 % gegenüber dem Vorjahresstichtag dar. Das Mietwachstum wurde nahezu ausschließlich durch den frei finanzierten Bestand erzielt, dessen Mieten sich im Durchschnitt um 4,0 % erhöhten. Bei den preisgebundenen Wohnungen, die zum Bilanzstichtag rund 19 % des Gesamtbestands ausmachten, fand im Berichtsjahr keine Anpassung der Kostenmieten statt.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) sank zum Jahresende 2024 um weitere 30 Basispunkte auf 2,3 %. Damit ist die LEG nahezu voll vermietet.

Die LEG hat im Geschäftsjahr 2024 Gesamtinvestitionen (bereinigt um Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen und ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel) in Höhe von 366,3 Mio. Euro vorgenommen. Die durchschnittlichen Investitionen pro qm reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr planmäßig um 1,02 Euro auf 33,99 Euro. Bei der Allokation der Investitionen berücksichtigt die LEG sowohl eine Cash-optimierte Steuerung als auch die Steigerung von Portfolioqualität und Energieeffizienz. Unter Berücksichtigung der erhaltenen Fördermittel ist die Investitionstätigkeit im Bestand leicht gestiegen.

In den letzten Jahren wurden die operativen und administrativen Prozesse umfassend dokumentiert und im Rahmen eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses fortlaufend analysiert und optimiert. Im Geschäftsjahr 2024 wurden u.a. die Abläufe im Forderungs- und Betriebskostenmanagement untersucht und weiterentwickelt.

Finanzierung

Finanzierungsportfolio

Die LEG hat im Laufe des Geschäftsjahres 2024 zahlreiche Finanzierungsmaßnahmen durchgeführt.

Kapitalmarktseitig hat die LEG zwei ihrer ausstehenden Anleihen um einen Nominalbetrag von jeweils 100 Mio. Euro erhöht. Das ausstehende Nominalvolumen der Anleihe 2022/2029 sowie der Anleihe 2021/2033 beläuft sich seither nunmehr auf jeweils 700 Mio. Euro.

Zudem hat die LEG im Geschäftsjahr 2024 erstmalig eine Wandelschuldverschreibung über ihre Finanzierungstochtergesellschaft LEG Properties B.V. begeben. Die Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von zunächst 500 Mio. Euro und einer Laufzeit von sechs Jahren traf auf eine hohe Nachfrage bei internationalen institutionellen Investoren, sodass der Zinscoupon bei 1,000 % festgesetzt werden konnte. Sofern die Wandelschuldverschreibungen nicht zuvor gewandelt, zurückgezahlt oder zurückgekauft und gekündigt wurden, werden sie zu ihrer Endfälligkeit, dem 4. September 2030, zu ihrem aufgezinnten Rückzahlungsbetrag (Nennbetrag sowie Prämienrückzahlung) in Höhe von 106,34 % ihres Nennbetrags zurückgezahlt. Aufgrund der starken Nachfrage der Wandelschuldverschreibung konnte die LEG im November 2024 das Volumen um weitere 200 Mio. Euro auf insgesamt 700 Mio. Euro erhöhen.

Weiterhin wurden im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 Bankdarlehen über insgesamt 425 Mio. Euro abgeschlossen, davon 331 Mio. Euro im Rahmen von Refinanzierungen und 44 Mio. Euro KfW-Förderdarlehen. Zudem wurden Darlehensverbindlichkeiten über weitere 614 Mio. Euro im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 getilgt.

Des Weiteren hat die LEG im Berichtsjahr sowohl ihre syndizierte Betriebsmittellinie über 600 Mio. Euro bis Oktober 2027 als auch die beiden bilateralen Betriebsmittellinien über insgesamt 150 Mio. Euro frühzeitig verlängert.

Entsprechend stehen der LEG insgesamt 750 Mio. Euro an Betriebsmittellinien zur Verfügung. Diese waren zum Stichtag ungenutzt.

Die Durchschnittsverzinsung der LEG lag am 31. Dezember 2024 bei 1,49 % gegenüber 1,58 % zum Ende des Vorjahrs. Die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten sank leicht von 6,2 Jahren auf 5,7 Jahre.

Finanzierungsstruktur

Von den gesamten Fremdkapitalia der LEG entfallen zum Stichtag 62 % auf Kapitalmarktfinanzierungen (Anleihen und Wandelschuldverschreibungen), 33 % auf Bankdarlehen sowie 5 % auf Förderdarlehen und sonstige Verbindlichkeiten. Die Darlehensverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf zwölf Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Entsprechend der LEG-Finanzierungsstrategie ist der Anteil eines Instituts an den Gesamtverbindlichkeiten auf maximal 20 % begrenzt, um eine zu hohe Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden. Der größte Gläubiger der LEG hat derzeit einen Anteil von 8 % an den Gesamtverbindlichkeiten.

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 kontrahiert. Im Durchschnitt ergibt sich über das gesamte Finanzierungsportfolio inklusive der langfristigen Förderdarlehen eine Laufzeit von 5,7 Jahren. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 25 % der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden.

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

Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios¹

Laufzeit	Volumen in Mio. €	Anteil an Gesamt- verschuldung in %
2025	590	6,0%
2026	968	9,9%
2027	1.089	11,2%
2028	1.047	10,7%
2029	877	9,0%
2030	1.245	12,8%
2031	941	9,6%
2032	778	8,0%
2033	1.003	10,3%
2034	901	9,2%
2035	1	0,0%
2036 ff.	320	3,3%

¹ Ausstehendes Darlehensnominal zum 31.12.2024

Zinssicherung

Die Finanzierungsvereinbarungen sind entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 97 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Derivative Zinssicherungsinstrumente sind hierbei an das jeweilige Darlehensgrundgeschäft (Microhedge) gekoppelt.

Festzins	90,4 %
Zinsswap	6,8 %
variable Zinsen	2,8 %

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.

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 2024 wurden die mit den Finanzierungspartnern vereinbarten Regelungen zu den Finanzkennzahlen eingehalten. Verstöße hiergegen werden auch zukünftig nicht erwartet.

Unternehmensratings

Die LEG verfügte seit dem Jahr 2015 über ein Baa1 Long-Term Issuer Rating, welches in den Folgejahren kontinuierlich durch die Ratingagentur Moody's bestätigt wurde. Aufgrund des veränderten Markt- und Zinsumfelds wurde der Ausblick im Geschäftsjahr 2022 von stable auf negative angepasst. Im Oktober 2023 änderte Moody's das Long-Term Issuer Rating von Baa1 (negative) in Baa2 (stable). Im Geschäftsjahr 2024 wurde das Rating von Baa2 (stable) durch Moody's bestätigt. Das Rating reflektiert weiterhin eine starke Marktposition, das führende Portfoliomanagement sowie die langfristige orientierte Finanzierungsstrategie der LEG.

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

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2024 werden Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 vorschlagen, eine Dividende von 2,70 Euro je Aktie auszuschütten. Auf Basis von 74.469.665 dividendenberechtigten Stückaktien ergibt sich daraus eine Auszahlungssumme von 201,1 Mio. Euro. Dies entspricht 100,3 % des im Geschäftsjahr 2024 erzielten AFFO in Höhe von 200,4 Mio. Euro.

Damit sollen fast die gesamten Netto-Erlöse aus Verkäufen im Geschäftsjahr 2024 zur Stärkung der Kapitalbasis im Unternehmen verbleiben.

In Abhängigkeit von unternehmensspezifischen Entwicklungen und der Situation auf dem Kapitalmarkt beabsichtigen Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE zudem, der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 vorzuschlagen, dass die Aktionäre zwischen einer Dividende in bar oder in Aktien wählen können.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle ergänzend auf das Glossar des Geschäftsberichts verwiesen.

Ertragslage

Aggregierte Gewinn- und Verlustrechnung

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

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	ungeprüft	ungeprüft	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	164,8	131,4	626,5	581,6
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3,9	-0,5	-6,4	-1,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	67,3	-927,8	-225,3	-2.422,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,1	-0,3	-0,2	-0,5
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	5,1	13,6	6,3	36,3
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-28,0	-13,2	-75,5	-57,7
Andere Erträge	0,0	0,1	0,1	0,3
Operatives Ergebnis	205,4	-796,7	325,5	-1.864,5
Zinserträge	10,2	7,0	23,6	16,4
Zinsaufwendungen	-60,0	-46,1	-196,8	-165,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-69,8	82,8	-33,0	39,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,1	-0,1	0,1	-0,1
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	28,2	-8,8	3,4	-8,6
Finanzergebnis	-91,3	34,8	-202,7	-117,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	114,1	-761,9	122,8	-1.982,3
Ertragsteuern	-55,5	166,9	-53,9	417,5
Periodenergebnis	58,6	-595,0	68,9	-1.564,8

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Geschäftsjahr um 7,7 % gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten.

Das bereinigte EBITDA ist leicht um 0,5 % von 672,8 Mio. Euro auf 669,5 Mio. Euro gesunken. Die bereinigte EBITDA-Marge beträgt im Geschäftsjahr 77,9 % (Vergleichszeitraum: 80,6 %).

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Geschäftsjahr -225,3 Mio. Euro (Vorjahr: -2.422,8 Mio. Euro).

Der Rückgang des Ergebnisses aus sonstigen Leistungen um -30,0 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf ein deutlich gesunkenes Preisniveau bei der Stromerzeugung zurückzuführen.

Der Anstieg der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum ist unter anderem auf die im Rahmen des Ankaufs der BCP-Gesellschaften entstandenen Nebenkosten zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Geschäftsjahr vorrangig aus Marktwertänderungen eingebetteter Derivate aus Wandelschuldverschreibungen von 3,4 Mio. Euro (Vorjahr: -7,4 Mio. Euro).

Der Steueraufwand entfällt nahezu vollständig auf die Bildung latenter Steuern.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzt sich in 2024 wie folgt zusammen:

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	ungeprüft	ungeprüft	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Nettokaltmieten	215,6	210,8	859,4	834,3
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	3,3	-5,0	-13,2	-21,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-28,6	-35,6	-106,1	-99,3
Personalaufwand - Vermietung und Verpachtung	-28,9	-29,6	-115,1	-109,0
Wertberichtigung Mietforderungen	-3,6	-2,4	-17,1	-16,4
Abschreibungen	-5,8	-1,8	-15,2	-13,5
Sonstiges	12,9	-4,9	33,8	7,3
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	164,9	131,5	626,5	581,6
Net Operating Income - Marge (in %)	76,5	62,4	72,9	69,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Vermietung und Verpachtung	2,0	4,8	6,9	7,6
Abschreibungen	5,8	1,8	15,2	13,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	28,6	35,6	106,1	99,3
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-11,9	-2,2	-21,0	-2,2
Aktiviert Eigenleistungen	-1,0	-4,6	-15,0	-16,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	188,4	166,9	718,7	683,8
Net Operating Income - Marge (bereinigt in %)	87,4	79,2	83,6	82,0

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Geschäftsjahr um 44,9 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 25,1 Mio. Euro. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,4 % zulegen. Zudem führen unter anderem die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel zu einem Anstieg im Bereich Sonstiges um 26,5 Mio. Euro. Gegenläufig wirken sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 6,8 Mio. Euro sowie die Erhöhung der Personalaufwendungen aus Vermietung und Verpachtung um 6,1 Mio. Euro aufgrund von Tarifierhöhungen sowie zusätzlich gewährten Inflationsausgleichsprämien aus.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 82,0 % auf 83,6 % gestiegen.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse ins Verhältnis zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung auf Basis der Marktmieten zum aktuellen Abschlussstichtag setzt, konnte auf vergleichbarer Basis zum 31. Dezember 2024 gegenüber dem Vergleichszeitraum von 2,6 % auf 2,3 % gesenkt werden.

EPRA-LEERSTANDSQUOTE	2024	2023
Mio. Euro		
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse - like-for-like	23,3	24,6
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse - gesamt	25,7	28,1
Mieterlöse bei Vollvermietung - like-for-like	1.019,7	954,0
Mieterlöse bei Vollvermietung - gesamt	1.030,7	979,4
EPRA-Leerstandsquote - like-for-like (in Prozent)	2,3	2,6
EPRA-Leerstandsquote - gesamt (in Prozent)	2,5	2,9

Die EPRA-Capex-Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 13,0 Mio. Euro) und Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (230,3 Mio. Euro), im Geschäftsjahr um 8,0 % auf 243,3 Mio. Euro verringert. Da gleichzeitig auch die Akquisitionen von 169,7 Mio. Euro um 69,7 % auf 51,4 Mio. Euro zurückgegangen sind und nur noch ratierliche Zahlungen für erworbene Projektentwicklungen umfassen, beträgt der EPRA-Capex im Geschäftsjahr 294,7 Mio. Euro (Vorjahr: 434,2 Mio. Euro).

EPRA-CAPEX		
Mio. Euro	2024	2023
Akquisitionen	51,4	169,7
Development	13,0	16,6
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	230,3	247,9
davon durch Mietflächenerweiterung	0,5	1,6
davon ohne Mietflächenerweiterung	229,8	246,3
EPRA-Capex	294,7	434,2
Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	16,5	5,8
Zuführung Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten und Veränderung der Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-4,3	-52,9
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	306,9	387,1

Der Instandhaltungsaufwand von -166,9 Mio. Euro (Vorjahr: -156,8 Mio. Euro) und die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen von -269,6 Mio. Euro (Vorjahr: -283,3 Mio. Euro) führten im Geschäftsjahr zu nahezu unveränderten Gesamtinvestitionen von -436,5 Mio. Euro (Vorjahr: -440,1 Mio. Euro). Der Instandhaltungsaufwand umfasst neben dem in der Gesamtergebnisrechnung erfassten Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen von -106,1 Mio. Euro (Vorjahr: -99,3 Mio. Euro) ebenfalls den konzerninternen erbrachten Instandhaltungsaufwand in Höhe von -60,8 Mio. Euro (Vorjahr: -57,5 Mio. Euro). Die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen (Capex) sowie Capex (recurring) enthalten Erweiterungsinvestitionen in Form von Neubauaktivitäten in Eigenregie aber keine angekauften Projektentwicklungen. Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind Konsolidierungseffekte, die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, die aktivierten Eigenleistungen und die ergebniswirksam erfassten Fördermittel für Bestandsimmobilien in Höhe von insgesamt 70,2 Mio. Euro (Vorjahr: 60,3 Mio. Euro) aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei -366,3 Mio. Euro (Vorjahr: -379,8 Mio. Euro) und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 33,99 Euro (Vorjahr: 35,01 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen verringerte sich im Geschäftsjahr auf 57,5 % (Vorjahr: 59,3 %).

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG	ungeprüft	ungeprüft	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-28,6	-35,6	-106,1	-99,3
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	-16,8	-16,6	-60,8	-57,5
Instandhaltungsaufwand	-45,4	-52,2	-166,9	-156,8
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	4,9	0,7	11,4	2,1
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-40,5	-51,5	-155,5	-154,7
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-76,3	-96,2	-255,8	-275,1
Investitionen in Sachanlagen	-6,0	-5,8	-13,8	-8,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-82,3	-102,0	-269,6	-283,3
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	2,5	5,0	12,5	10,6
Capex (recurring)	-79,8	-97,0	-257,1	-272,7
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	19,9	11,1	46,3	47,6
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-59,9	-85,9	-210,8	-225,1
Gesamtinvestition	-127,7	-154,2	-436,5	-440,1
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	27,3	16,8	70,2	60,3
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-100,4	-137,4	-366,3	-379,8
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,71	10,86	10,78	10,85
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	9,37	12,65	33,99	35,01
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	3,78	4,74	14,43	14,26
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	5,59	7,91	19,56	20,75

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

EPRA-KOSTENQUOTE		
Mio. Euro	2024	2023
EBIT	325,5	-1.864,5
Abschreibungen	21,4	17,2
EBITDA	346,9	-1.847,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	225,3	2.422,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter	20,6	14,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6,4	1,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,2	0,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	106,1	99,3
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-21,0	-2,2
Aktivierte Eigenleistungen	-15,0	-16,0
EBITDA (bereinigt)	669,5	672,8
Mieteinnahmen	-859,4	-834,3
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	21,0	2,2
Aktivierte Eigenleistungen	15,0	16,0
Bewirtschaftungskosten (Vorzeichenumkehr)	153,9	143,3
Aufwendungen für Instandhaltung	106,1	99,3
Erbbauzinsen	-3,4	-3,4
EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	256,6	239,2
Direkte Leerstandskosten	-16,3	-15,2
EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	240,3	224,0
Mieteinnahmen	859,4	834,3
Erbbauzinsen	-3,4	-3,4
Bruttomieteinnahmen	856,0	830,9
EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	30,0 %	28,8 %
EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	28,1 %	27,0 %
Anpassung Instandhaltung	106,1	99,3
Angepasste EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	150,5	139,9
Angepasste EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	134,2	124,7
Angepasste EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	17,6 %	16,8 %
Angepasste EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	15,7 %	15,0 %

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

SONDEREFFEKTE MIT EINMALCHARAKTER		
in Mio. EUR	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	2,2	4,3
Personalbezogene Sachverhalte	7,6	6,3
Ankaufs- und Integrationskosten	3,8	-1,1
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	1,6	1,3
Sonstige atypische Sachverhalte	5,4	3,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter	20,6	14,0

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich in 2024 wie folgt zusammen:

VERÄUßERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	ungeprüft	ungeprüft	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	168,5	28,3	255,2	80,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-169,9	-28,3	-256,7	-80,6
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,5	-0,4	-4,9	-1,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3,9	-0,4	-6,4	-1,7
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne (im Ergebnis aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten)	-	-	-	-
Verkaufsergebnis (bereinigt)	-3,9	-0,4	-6,4	-1,7

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 255,2 Mio. Euro (Vorjahr: 80,3 Mio. Euro) und betreffen im Wesentlichen einen größeren Blockverkauf, dessen Vertrag im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen wurde, aber dessen Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2024 erfolgte.

Darüber hinaus erfolgten vier größere Blockverkäufe, deren Verträge im Geschäftsjahr 2024 abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Geschäftsjahr 2024 erfolgte.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Geschäftsjahr -225,3 Mio. Euro (Vorjahr: -2.422,8 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (18.101,8 Mio. Euro) und unter Berücksichtigung der bewerteten Ankäufe (40,1 Mio. Euro ausschließlich auslaufender Neubaumaßnahmen) entspricht dies einem Rückgang im Geschäftsjahr von -1,2 % (Vorjahr: -11,9 %).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekten und Ankäufen) liegt zum 31. Dezember 2024 bei 1.629 Euro je qm (Vorjahr: 1.619 Euro je qm).

Als Reaktion auf die Inflationsentwicklung hat die Europäische Zentralbank im Verlauf des Jahres 2024 die Einlagfazilität als maßgeblichen Leitzins in vier Schritten von 4,00 % auf 3,00 % gesenkt. Die entsprechenden Auswirkungen auf die Kapitalkosten führten mit dem für Immobilienmärkte typischen Zeitversatz im Vergleich zum Vorjahr zu einem deutlich geringeren Anstieg der Diskontierungszinssätze bei der Wertermittlung für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Der durchschnittliche Diskontierungszinssatz für den Immobilienbestand liegt zum 31. Dezember 2024 bei 5,1 % (31. Dezember 2023: 4,7 %).

EPRA-Nettoanfangsrendite

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

EPRA-NETTOANFANGSRENDITE		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	17.652,2	17.850,5
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.712,9	1.719,9
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	19.365,1	19.570,4
Annualisierte Brutto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres	869,6	862,7
Annualisierte Objektaufwendungen	-126,2	-120,1
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres	743,4	742,6
Anpassungen für Vermietungsanreize	6,1	5,5
Aufgestockte ("topped-up") annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres	749,5	748,1
EPRA-Netto-Anfangsrendite in %	3,8	3,8
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite in %	3,9	3,8

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beläuft sich das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien auf -0,2 Mio. Euro (Vorjahr: -0,5 Mio. Euro). Bei dem zum 31. Dezember 2024 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,1 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

SONSTIGE LEISTUNGEN	ungeprüft	ungeprüft	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Erlöse aus sonstigen Leistungen	6,6	16,8	15,5	48,6
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,5	-3,2	-9,2	-12,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	5,1	13,6	6,3	36,3

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

Gegenüber dem Vorjahr konnte aufgrund des deutlich gesunkenen Preisniveaus das operative Ergebnis der Stromerzeugung nicht erreicht werden.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	ungeprüft	ungeprüft	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16,8	0,6	-31,3	-16,5
Personalaufwand - Verwaltung	-7,7	-12,1	-36,4	-35,2
Bezogene Leistungen	-0,5	-0,8	-2,1	-2,7
Abschreibungen	-3,0	-0,9	-5,7	-3,3
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-28,0	-13,2	-75,5	-57,7
Abschreibungen	3,0	0,9	5,7	3,3
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Verwaltung	11,7	-2,9	16,2	6,5
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-13,3	-15,2	-53,6	-47,9

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr resultiert unter anderem aus den im Rahmen des Ankaufs der BCP-Gesellschaften entstandenen Nebenkosten.

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 5,7 Mio. Euro bzw. 11,9 % gestiegen.

Finanzergebnis

FINANZERGEBNIS	ungeprüft	ungeprüft	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Zinserträge	10,2	7,0	23,6	16,4
Zinsaufwendungen	-60,0	-46,1	-196,8	-165,0
Zinsergebnis (netto)	-49,8	-39,1	-173,2	-148,6
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	-69,8	82,8	-33,0	39,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,1	-0,1	0,1	-0,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	28,2	-8,8	3,4	-8,6
Finanzergebnis	-91,3	34,8	-202,7	-117,8

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um -31,8 Mio. Euro auf -196,8 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den Valutierungen im Geschäftsjahr.

Das Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen ist in Höhe von -44,2 Mio. Euro auf die Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich die Fair Value-Änderung der weiteren Beteiligungen und Beteiligungserträge in Höhe von 11,2 Mio. Euro aus.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Geschäftsjahr vorrangig aus Marktwertänderungen eingebetteter Derivate aus Wandelschuldverschreibungen von 3,4 Mio. Euro (Vorjahr: -7,4 Mio. Euro).

Im Jahresvergleich ergibt sich ein Rückgang der Durchschnittsverzinsung auf 1,49 % zum 31. Dezember 2024 (31. Dezember 2023: 1,58 %) bei einer Verringerung der Durchschnittslaufzeit auf 5,7 Jahre (31. Dezember 2023: 6,2 Jahre).

Ertragsteuern

ERTRAGSSTEUERN	ungeprüft	ungeprüft	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Laufende Ertragsteuern	-1,5	2,0	-2,4	-6,2
Latente Steuern	-54,0	164,9	-51,5	423,7
Ertragsteuern	-55,5	166,9	-53,9	417,5

Zum 31. Dezember 2024 ergibt sich eine tatsächliche effektive Konzernsteuerquote von 43,9 % (Vorjahr: 21,1 %). Der Anstieg der Konzernsteuerquote gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Effekt der erstmaligen Nichtanwendbarkeit der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bei zwei bestandshaltenden Konzerngesellschaften.

Für das Geschäftsjahr 2024 ergibt sich ein Aufwand aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von -2,4 Mio. Euro. Im Vorjahr ergab sich ein Aufwand in Höhe von -6,2 Mio. Euro. Der Rückgang der laufenden Ertragsteuern ist im Wesentlichen auf einen Einmaleffekt im Vorjahr bei einer Konzerntochtergesellschaft zurückzuführen. Die Verrechnung von steuerlichen Verlustvorträgen wirkt sich wie schon im Vorjahr weiterhin steuermindernd aus.

Überleitung zum AFFO

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

Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden die Beteiligungserträge aus „Green Ventures“ aus dem jeweiligen Geschäftsjahr in der Überleitung vom EBITDA (bereinigt) zum FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen) berücksichtigt. Die „Green Ventures“ umfassen die Gesellschaften Renowate GmbH, dekarbo GmbH und Efficient Residential Heating GmbH.

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

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

ERMITTLUNG DES FFO I, FFO II UND AFFO	ungeprüft	ungeprüft	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Nettokaltmieten	215,6	210,8	859,4	834,3
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	3,3	-5,0	-13,2	-21,8
Personalaufwand - Vermietung und Verpachtung	-28,9	-29,6	-115,1	-109,0
Wertberichtigungen Mietforderungen	-3,6	-2,4	-17,1	-16,4
Sonstiges	0,0	-11,7	-2,2	-10,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Vermietung und Verpachtung	2,0	4,8	6,9	7,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	188,4	166,9	718,7	683,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	2,8	13,7	4,4	36,8
Personalaufwand - Verwaltung	-7,7	-12,1	-36,4	-35,1
Sachaufwand	-17,3	-0,2	-33,4	-19,3
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Verwaltung	11,7	-2,9	16,2	6,5
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-13,3	-15,2	-53,6	-47,9
andere Erträge (bereinigt)	-0,1	0,1	0,0	0,1
EBITDA (bereinigt)	177,8	165,5	669,5	672,8
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-33,1	-36,4	-138,0	-131,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-1,9	-0,1	-2,1	-4,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-28,6	-35,6	-106,1	-99,3
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	11,9	2,2	21,0	2,2
Aktivierte Eigenleistungen	1,0	4,6	15,0	16,0
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	127,1	100,2	459,3	455,7
Nicht beherrschende Anteile	1,1	1,1	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	128,2	101,3	457,5	453,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	3,5	2,4	1,2	2,8
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO II	2,0	0,6	-0,3	-3,0
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	133,7	104,3	458,4	453,7
Capex (recurring)	-79,8	-97,0	-257,1	-272,7
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	48,4	4,3	200,4	181,2

Der AFFO liegt im Geschäftsjahr mit 200,4 Mio. Euro um 19,2 Mio. Euro höher als im Vorjahr (181,2 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der Capex-Maßnahmen und dem Anstieg der Nettokaltmieten bei leicht gesunkener bereinigter EBITDA-Marge (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu Nettokaltmieten) von 77,9 % (Vorjahr: 80,6 %).

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz

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

VERMÖGENSLAGE (VERKÜRZTE BILANZ)		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.853,3	18.101,8
Andere langfristige Vermögenswerte	529,9	559,0
Langfristige Vermögenswerte	18.383,2	18.660,8
Forderungen und andere Vermögenswerte	754,1	287,4
Flüssige Mittel	306,9	277,5
Kurzfristige Vermögenswerte	1.061,0	564,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	141,0	77,9
Summe Aktiva	19.585,2	19.303,6
Eigenkapital	7.396,5	7.488,2
Finanzschulden (langfristig)	7.796,6	8.004,4*
Andere langfristige Schulden	2.115,0	2.102,3*
Langfristiges Fremdkapital	9.911,6	10.106,7*
Finanzschulden (kurzfristig)	1.922,0	1.371,4*
Andere kurzfristige Schulden	355,1	337,3
Kurzfristiges Fremdkapital	2.277,1	1.708,7
Summe Passiva	19.585,2	19.303,6

* Vorjahreszahl angepasst

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verringert sich im Wesentlichen aufgrund des Bewertungsergebnisses (-225,3 Mio. Euro) und der Umgliederungen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte sowie andere Abgänge (-319,4 Mio. Euro) um 248,5 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Gegenläufig wirkten sich Ankäufe (+52,9 Mio. Euro ratierliche Zahlungen für Neubauprojekte) und wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen (+243,3 Mio. Euro) aus. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 91,2 %.

In den anderen langfristigen Vermögenswerten zeigt sich im Wesentlichen die Veränderung der übrigen Beteiligungen - im Saldo gibt es Abwertungen in Höhe von 41,8 Mio. Euro - sowie ein Anstieg der Sachanlagen nach IAS 16 (Anstieg von 37,5 Mio. Euro). Daneben werden hier die aktiven latenten Steuern ausgewiesen (-27,4 Mio. Euro).

Die Investition in kurzfristige Geldanlagen (+479,4 Mio. Euro) bestimmt maßgeblich die Entwicklung der Forderungen und anderen Vermögenswerte.

Zum 31. Dezember 2024 betragen die Flüssigen Mittel (306,9 Mio. Euro) und die in den Forderungen und anderen Vermögenswerten enthaltenen kurzfristigen Geldanlagen (607,4 Mio. Euro) zusammen 914,3 Mio. Euro.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2023 ist im Wesentlichen durch das Gesamtperiodenergebnis von 62,6 Mio. Euro, die Kapitalerhöhung mit 28,4 Mio. Euro sowie die Ausschüttung an die Aktionäre in Höhe von -181,6 Mio. Euro geprägt.

Die Finanzschulden erhöhen sich im Wesentlichen durch Aufnahmen neuer Darlehen in Höhe von 431,6 Mio. Euro und die Begebung von Wandel- und Unternehmensanleihen von 827,4 Mio. Euro und verringerten sich durch die Tilgungen laufender Darlehen mit -969,9 Mio. Euro.

Während sich der Anstieg der anderen langfristigen Schulden insbesondere aus der Erhöhung der passiven latenten Steuern (23,2 Mio. Euro), einer Reduzierung der Pensionsverpflichtungen (-5,8 Mio. Euro) und der Bewertung der Derivate (-11,4 Mio. Euro) ergibt, steigen innerhalb der anderen kurzfristigen Schulden die Verbindlichkeiten aus Vermietung (+11,5 Mio. Euro) und die Derivate (+55,4 Mio. Euro), während die erhaltenen Anzahlungen (-17,0 Mio. Euro) und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (-23,6 Mio. Euro) rückläufig sind.

Das Restlaufzeitenprofil, basierend auf den vertraglich festgelegten bzw. vereinbarten Fälligkeiten der Finanzschulden, stellt sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit ≤ 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2024	727,7	4.222,2	4.626,2	9.576,1
31.12.2023	438,5	4.450,7	4.375,7	9.264,9

Aufgrund einer Änderung des IAS 1 kommt es zu einer Verschiebung der Fristigkeiten der Finanzschulden vom mittelfristigen Bereich in den kurzfristigen Bereich. Die Wandelanleihen werden aufgrund der Barausgleichsoption seitens der LEG als Fremdkapital klassifiziert. Gemäß der Änderung des IAS 1.69 i.V.m. IAS 1.76 A/B wurden die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen demnach als kurzfristige Schulden ausgewiesen, da eine Wandlung des Instruments technisch jederzeit möglich ist. Die Verschiebung der Fristigkeiten ist unabhängig von der ökonomischen Sichtweise vorzunehmen.

Dies führt aufgrund der emittierten Wandelanleihen zum 31. Dezember 2024 zu einer Verschiebung von 1.184,4 Mio. Euro (Vorjahr: 925,7 Mio. Euro) vom mittelfristigen und langfristigen Bereich in die kurzfristigen Finanzschulden.

Entsprechend stellt sich das Restlaufzeitenprofil nach Änderung des IAS 1 nun wie folgt dar:

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit ≤ 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2024	1.912,1	3.660,9	4.003,1	9.576,1
31.12.2023	1.364,2*	3.525,0*	4.375,7	9.264,9

* Vorjahreszahl angepasst

Die Neuklassifizierung der Restlaufzeiten nach IAS 1 hat keinen Einfluss auf die vertraglich festgelegten Restlaufzeiten aus den eingegangenen Finanzverbindlichkeiten.

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Für die Immobilienwirtschaft und für die LEG relevante Kennzahlen sind der EPRA-NRV, -NTA und -NDV. Die LEG hat den EPRA-NTA als wesentliche finanzielle Kennzahl definiert.

Die LEG weist zum 31. Dezember 2024 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.375,4 Mio. Euro bzw. 125,90 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 31. Dezember 2024 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

EPRA NET TANGIBLE ASSET Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	EPRA-NRV	EPR-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.371,5	7.371,5	7.371,5	7.463,2	7.463,2	7.463,2
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	29,2	29,2	29,2	28,5	28,5	28,5
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	7.400,7	7.400,7	7.400,7	7.491,7	7.491,7	7.491,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.034,8	2.025,7	–	1.943,4	1.935,2	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-44,8	-44,8	–	-42,0	-42,0	–
Immaterielle Vermögenswerte	–	-6,2	–	–	-5,0	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	383,7	–	–	744,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	-168,6	–	–	-156,7
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.721,4	–	–	1.759,4	–	–
NAV	11.112,1	9.375,4	7.615,8	11.152,5	9.379,9	8.079,0
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.469.665	74.469.665	74.469.665	74.109.276	74.109.276	74.109.276
NAV pro Aktie	149,22	125,90	102,27	150,49	126,57	109,01

Loan to Value Ratio (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Geschäftsjahr im Wesentlichen aufgrund von Immobilienverkäufen, bei gesteigerter Fremdfinanzierung, zurückgegangen.

Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 47,9 % (Vorjahr: 48,4 %).

LOAN TO VALUE RATIO Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Finanzschulden	9.718,6	9.375,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	47,4	15,9
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	914,3	405,5
Nettofinanzverbindlichkeiten	8.756,9	8.954,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.853,3	18.101,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	141,0	77,9
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	298,7	340,1
Immobilienvermögen	18.293,0	18.519,8
Loan to Value Ratio (LTV) in %	47,9	48,4

EPRA-LTV

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

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

EPRA-LTV ZUM 31. DEZEMBER 2024				
Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	3.571,6	143,0	-23,7	3.690,9
Hybride Finanzinstrumente	1.650,0	–	-0,1	1.649,9
Anleihen	4.680,0	58,9	–	4.738,9
Nettoverschuldlichkeiten	–	2,8	–	2,8
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	4,0	–	–	4,0
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	306,9	1,8	-5,5	303,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.598,7	202,9	-18,3	9.783,3
Eigengenutzte Immobilien	84,8	–	-0,3	84,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.743,5	410,9	-157,8	17.996,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	141,0	9,0	-0,8	149,2
Anlagen im Bau	109,9	1,6	0,0	111,5
Immaterielle Vermögenswerte	6,2	0,0	0,0	6,2
Nettoforderungen	526,2	1,8	3,5	531,5
Immobilienvermögen	18.611,6	423,3	-155,4	18.879,5
EPRA-LTV	51,6			51,8

EPRA-LTV ZUM 31. DEZEMBER 2023				
Mio. Euro	Konzern-LTV	Anteil Assoziierte Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtsumme
Bankdarlehen	4.027,3	144,9	-38,0	4.134,2
Hybride Finanzinstrumente	950,0	–	–	950,0
Anleihen	4.480,0	37,9	–	4.517,9
Nettoverschuldlichkeiten	–	37,8	–	37,8
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	57,8	–	–	57,8
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	277,5	22,3	-5,9	293,9
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.237,6	198,3	-32,1	9.403,8
Eigengenutzte Immobilien	82,8	–	-0,2	82,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.026,2	435,3	-156,3	18.305,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	77,9	17,9	-2,9	92,9
Anlagen im Bau	75,5	2,2	0,0	77,7
Immaterielle Vermögenswerte	5,0	0,0	0,0	5,0
Nettoforderungen	103,5	–	1,3	104,8
Immobilienvermögen	18.370,9	455,4	-158,1	18.668,2
EPRA-LTV	50,3			50,4

Finanzlage

Finanzierungsstruktur

Es wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 68,9 Mio. Euro (Vorjahr: -1.564,8 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 7.396,5 Mio. Euro (Vorjahr: 7.488,2 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 37,8 % (Vorjahr: 38,8 %).

Aus den kumulierten sonstigen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr 153,2 Mio. Euro als Bardividende ausgeschüttet.

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

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der LEG stellt sich für 2024 in verkürzter Form wie folgt dar:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	436,5	447,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-604,2	-421,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	197,1	-111,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	29,4	-84,7

Der Bestand des Finanzmittelfonds hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 277,5 Mio. Euro um 29,4 Mio. Euro auf 306,9 Mio. Euro erhöht.

Höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten wirken sich positiv auf die Entwicklung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit aus, kompensieren jedoch nicht die gestiegenen Zinszahlungen und den Rückgang der Einzahlungen aus dem Stromgeschäft. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit fällt somit im Saldo gegenüber dem Vergleichszeitraum um -11,4 Mio. Euro auf 436,5 Mio. Euro.

Akquisitionen (ratierliche Zahlungen für Neubauprojekte) und Modernisierungen des bestehenden Immobilienportfolios führen zu Auszahlungen in Höhe von 306,9 Mio. Euro, ausgewiesen im Cashflow aus Investitionstätigkeit. Dazu kommen die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte von 18,8 Mio. Euro, für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen von 3,5 Mio. Euro und kurzfristig investierte Finanzmittel von 479,0 Mio. Euro. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus veräußerten Immobilien in Höhe von 203,7 Mio. Euro.

Valutierungen neuer Darlehen in Höhe von 121,8 Mio. Euro, Tilgungen in Höhe von 614,7 Mio. Euro und die Begebung von Wandel- und Unternehmensanleihen in Höhe von 873,0 Mio. Euro tragen wesentlich zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei. Dazu beträgt die Bardividendenzahlung im Geschäftsjahr 153,2 Mio. Euro, im Jahr 2023 erfolgte keine Ausschüttung.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risiko- und Chancenbericht

Governance, Risk & Compliance

Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

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

Rechnungslegungsprozess

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

Internes Kontrollsystem (IKS)

Als integraler Bestandteil der Corporate Governance trägt das IKS dazu bei, Risiken mit einem Bezug zur (Finanz-)Berichterstattung, zu den operativen Tätigkeiten sowie zur Einhaltung externer und interner Regularien („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.

Das IKS der LEG richtet sich nach den maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards und beinhaltet Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung und Prozessdurchführung. Die zugrunde liegende Methodik wurde in den vergangenen Jahren mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft entwickelt und umgesetzt. Das IKS wird im Rahmen regelmäßiger Kontrollselbstbeurteilungen durch das IKS-Management der LEG überprüft. Die einhergehende Berichterstattung wird vom Risiko- und Prüfungsausschuss der LEG zur Kenntnis genommen.

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

- Erfüllung und Einhaltung der für die LEG maßgeblichen rechtlichen Vorschriften sowie externen und internen 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 alle relevanten wiederkehrenden Geschäftsprozesse (insbesondere Rechnungslegungsprozesse) ist es Ziel und Zweck des IKS, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Das IKS hat somit eine präventive und aufdeckende Funktion, mit dem Ziel, die ordnungsgemäße Durchführung der Unternehmensprozesse sicherzustellen.

Die im Rahmen einer quantitativen und qualitativen Risikobeurteilung als wesentlich definierten LEG-Prozesse werden in einer Prozessmanagementsoftware zentral erfasst und ausführlich dokumentiert. Auf der Grundlage dieser Prozessdarstellungen wurden wesentliche Risiken ermittelt und entsprechende Kontrollen implementiert. Die hieraus abgeleitete Risiko-Kontroll-Matrix ist die verbindliche Basis für eine regelmäßige Berichterstattung an Vorstand und Risiko- und Prüfungsausschuss (ab 2025: Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss) des Aufsichtsrats. Die Umsetzung und Durchführung der internen Kontrollen sowie Definition und Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Behebung ggf. auftretender Kontrollschwächen hat der Vorstand der LEG an die jeweiligen Prozess- und Kontrollverantwortlichen delegiert. Die methodische und fachliche Weiterentwicklung sowie die Wirksamkeitsbeurteilung werden vom Bereich Controlling gesteuert. Im Rahmen ihrer Regelprüfungen unterstützt die Interne Revision zudem die Wirksamkeitsbeurteilung. Die Aktualität der Prozesse sowie der implementierten IKS-Kontrollen wird vom Prozessmanagement sichergestellt.

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

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

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

Compliance-Management-System (CMS)

Das Compliance-Management-System (CMS) der LEG bildet neben dem Risikomanagement eine zentrale Säule des Corporate Governance Systems und stellt sicher, dass gesetzliche Anforderungen und interne Standards eingehalten werden. Es schafft die Grundlage für rechtmäßiges und ethisch verantwortungsvolles Verhalten im gesamten Konzern. Ziel des CMS ist es, mögliche Compliance-Risiken frühzeitig zu erkennen und durch Präventions- und Reaktionsmaßnahmen zu minimieren.

Grundelemente des CMS

Zentrale Elemente des CMS sind die Grundwerterklärung, die Ziel, Strategie und Werte des Unternehmens formuliert. Diese Werte dienen als Grundlage für den Umgang der LEG mit Kunden, Mitarbeitenden, Investoren, Geschäftspartnern und der Gesellschaft. Weitere wichtige Bestandteile sind der Code of Conduct und der Geschäftspartnerkodex, welche Anforderungen an das ordnungsgemäße Verhalten für alle Mitarbeitenden und Geschäftspartner regeln. Verschiedene konzernweit gültige Richtlinien, unter anderem zu Korruption, Geldwäsche, Datenschutz sowie der Einhaltung von Menschenrechtsstandards konkretisieren den Verhaltenskodex (Code of Conduct) und legen Einzelheiten zu den darin enthaltenen Verhaltensstandards fest.

Einhaltung des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG)

Im Einklang mit den Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) hat die LEG eine spezifische Grundsatzklärung zu Menschenrechten und Umweltschutz im Regelungsrahmen der Richtlinie Menschenrechte veröffentlicht. Verstöße gegen Menschenrechte und gegen nationale und internationale Umweltschutzvorschriften werden nicht toleriert. Die LEG richtet ihr unternehmerisches Handeln entsprechend aus und erwartet dies auch von ihren Geschäftspartnern.

Zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten gemäß dem LkSG wurde eine spezialisierte Softwarelösung implementiert, die eine kontinuierliche Überwachung und Bewertung der Geschäftspartner ermöglicht. Diese Lösung identifiziert potenzielle Menschenrechts- und Umweltrisiken in der Lieferkette und bietet die Möglichkeit, diese Risiken gezielt zu analysieren und bei Bedarf Maßnahmen zu ergreifen.

Schulungen und Sensibilisierung

Zu den weiteren Maßnahmen des CMS gehören Compliance-Schulungen für alle neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Präsenz in den Bereichen Compliance, Datenschutz und Cyber-Security. In diesen Schulungen werden der Verhaltenskodex (Code of Conduct) sowie interne Regelungen und Richtlinien erläutert, Informations- und Beschwerdemöglichkeiten aufgezeigt und Fragen beantwortet. Dies wird durch Präsenzs Schulungen in sensiblen Bereichen und nach Compliance-relevanten Ereignissen ergänzt. Zusätzlich absolvieren alle Mitarbeitenden jährliche Auffrischungsschulungen über ein digitales Schulungstool, um das Bewusstsein für gesetzliche Vorgaben und ethische Standards zu stärken.

Hinweisgebersystem

Das CMS der LEG verfügt über ein elektronisches Hinweisgebersystem, über das Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter und Dritte rund um die Uhr und auf Wunsch anonym Hinweise zu möglichen Compliance-Verstößen und zu relevanten Sachverhalten in der Lieferkette der LEG geben können. Allen Hinweisen wird sorgfältig nachgegangen, und bei festgestellten Verstößen werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Organisatorische Verankerung und Berichterstattung

Die Compliance-Funktion ist in der Abteilung Recht & Compliance angesiedelt, deren Leiter Compliance-Beauftragter und zugleich Menschenrechtsbeauftragter gemäß LkSG ist. In einem bereichsübergreifenden Governance-Team werden aktuelle Compliance-Risiken und der Status bereits erfasster Risiken besprochen. Das Team berät zu Compliance-Sachverhalten, entwickelt Strukturen und Maßnahmen im Rahmen des CMS und informiert über Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen. Im Bereich Datenschutz steht ein externer Datenschutzbeauftragter beratend zur Seite und überwacht die Einhaltung der Datenschutzvorgaben. Ein unternehmensinternes Datenschutz-Management-Team sorgt für die Umsetzung des Datenschutzes und unterstützt die Fachbereiche. Zusätzlich sorgt ein neu eingerichtetes Digital Governance Board mit Mitgliedern aus den Bereichen IT, Data Governance und Compliance & Datenschutz dafür, dass die gestiegenen Governance-Anforderungen für digitale Systeme und Anwendungen innerhalb der LEG sorgfältig und effizient umgesetzt und gesteuert werden. Zusätzlich ist es Aufgabe des Boards, den betroffenen Fachbereichen der LEG Hilfestellung bei der Umsetzung ihrer Projekte im Hinblick auf die komplexe Regulatorik in diesem Bereich zu geben.

Der Compliance-Beauftragte berichtet unmittelbar an den Vorstandsvorsitzenden der LEG. Der Risiko- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats befasst sich in regelmäßigen Abständen mit Compliance-Themen und berichtet darüber an den Aufsichtsrat. Bei gravierenden Vorfällen erfolgt eine Sofortmeldung an den Vorstand bzw. den Vorsitzenden des Risiko- und Prüfungsausschusses bei Vorstands betroffenheit.

Kontinuierliche Verbesserung und externe Zertifizierung

Durch eine regelmäßige unabhängige Beurteilung externer Fachleute wird die kontinuierliche Weiterentwicklung des CMS gefördert. Das CMS der LEG wurde im Jahr 2024 erneut durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft zertifiziert. Das Zertifikat ist gültig bis September 2027.

Risikomanagement

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

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

Das Risikofrüherkennungssystem (RFS) der LEG wurde im Rahmen der Konzernabschlussprüfung 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 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 die Ermittlungslogik für die Risikotragfähigkeitsbeurteilung verfeinert. Des Weiteren wurden die Wesentlichkeitsklassen zur Kategorisierung von Risikoauswirkungen neu skaliert (siehe Kapitel Bewertungsmethodik für die interne Risikoberichterstattung).

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

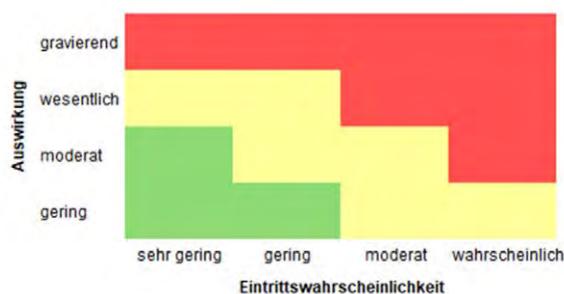
Übergeordnet werden Risikobegrenzungsmaßnahmen angewendet. Neben den aus IFRS-Regelungen abgeleiteten Rückstellungen sind dies insbesondere Gebäudeversicherungen (z.B. Rohrbrüche, Extremwittersituationen, Naturereignisse). Neben diesen gebäudespezifischen Risiken sind auch diverse Compliance-Sachverhalte und Cyber Risiken versichert. Zudem kommen weitere Maßnahmen, etwa Schulungen zur Mitarbeitersensibilisierung oder Maßnahmen juristischer Natur zum Einsatz.

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

Bewertungsmethodik für die interne Risikoberichterstattung

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

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



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

- Gering: Nettoauswirkung 0,0 Mio. Euro $< x < 2,5$ Mio. Euro
- Moderat: Nettoauswirkung 2,5 Mio. Euro $\leq x < 10,0$ Mio. Euro
- Wesentlich: Nettoauswirkung 10,0 Mio. Euro $\leq x < 20,0$ Mio. Euro
- Gravierend: Nettoauswirkung 20,0 Mio. Euro $\leq x$

Für die Klassen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- Sehr gering: 0% $< x < 5\%$
- Gering: 5% $\leq x < 20\%$
- Moderat: 20% $\leq x < 50\%$
- Wahrscheinlich: 50% $\leq x < 100\%$

Die hieraus resultierende Bewertungsmatrix wurde im Jahr 2024 mit Blick auf die Auswirkungsklassengrenzen und die Benennung der Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen überarbeitet. Dabei wurden auf Grundlage eines Peer-Group-Vergleichs und einer Analyse der Entwicklung wesentlicher LEG-Kennzahlen die Grenzwerte für die Zuordnung zu den oberen Auswirkungsklassen angehoben. Aktuell sind neun Risiken mindestens der Klasse „Wesentlich“ zuzuordnen. Auf die absolute Höhe der Risiken (Auswirkungen bzw. Erwartungswerte) hat die Überarbeitung der Kategoriegrenzen keinen Einfluss. Der Risikoerwartungswert in der führenden Liquiditätsperspektive ist gegenüber dem Vorjahresbericht gestiegen.

Risikomeldungen werden in dieser Matrix eingruppiert und über ein Ampelsystem einer roten, gelben oder grünen Kategorie mit entsprechender Priorisierung zugeordnet.

Darstellung der Risiken und Chancen im Konzernlagebericht

Im Kontext der makroökonomischen Rahmenbedingungen wird in den folgenden Kapiteln eingeordnet, inwiefern sich hieraus Risiken oder Chancen für die LEG ergeben können. Zudem erfolgt eine grobe Einschätzung des Immobilienmarktes. Anschließend werden in der Risikokategorisierung alle Hauptrisikokategorien beschrieben sowie solche Subkategorien, die wesentliche Einzelrisiken beinhalten. Unterhalb der Subkategorien werden schließlich die vorgenannten Einzelrisiken dargestellt. Als wesentlich wird ein Einzelrisiko definiert, wenn es aktuell bzw. innerhalb eines der nächsten beiden Geschäftsjahre (2025 und 2026) eine Nettoliquiditätsauswirkung größer 10,0 Mio. Euro (zuvor: 2,25 Mio. Euro) im Basis-Szenario aufweist. Die Eintrittswahrscheinlichkeit bleibt dabei unberücksichtigt, um ein Bewusstsein für Risiken mit geringer Wahrscheinlichkeit, jedoch wesentlicher oder gravierender Auswirkung zu erhalten. Zusammenfassend sieht der Vorstand zum Zeitpunkt der Berichterstellung für den gesamten fünfjährigen Planungshorizont/Risikoerfassungszeitraum (2025 – 2029) sowie das abgeschlossene Geschäftsjahr 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken für die gesamte LEG. Die Risikotragfähigkeit bleibt auch bei simultanem Eintritt aller bekannten Risiken gewahrt.

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

Risikoberichterstattung

Makroökonomische und geopolitische Rahmenbedingungen

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

Das Jahr 2024 wies eine wirtschaftlich und geopolitisch herausfordernde Gemengelage auf: Die Wiederwahl von Donald Trump zum US-Präsidenten könnte weiterhin zahlreiche Umwälzungen bewirken. Neben zunehmendem Protektionismus sind auch Auswirkungen auf die NATO und den Krieg in der Ukraine zu erwarten. Inwiefern und zu welchen Bedingungen der Konflikt durch Einflussnahme aus Washington beendet wird, bleibt abzuwarten. Allgemein erwartet wird ein rückläufiges Engagement von Seiten der USA, welches unter Umständen nicht vollständig durch die europäischen Partner der Ukraine kompensiert werden kann. Auch im Nahostkonflikt bleibt abzuwarten, ob die jüngsten Ereignisse in einen dauerhaften Frieden münden und wie sich die politischen Verhältnisse in der Region, insbesondere in Gaza und in Syrien entwickeln.

In Deutschland kam der Bruch der Ampelkoalition einem politischen Stillstand gleich, der angesichts potenziell komplizierter Mehrheitsverhältnisse, wie bei den Landtagswahlen in Sachsen, Thüringen und Brandenburg eine Herausforderung darstellen kann. Zudem bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen politischen Prioritäten. Die gesetzliche Ausgestaltung wohnungswirtschaftlicher Themen innerhalb der Landesregierungen und einer neuen Bundesregierung ist dabei von zentralem Interesse für die LEG.

Wirtschaftlich stellt sich die Lage uneinheitlich dar. Die chinesische Wirtschaft, die bislang als globaler Wachstumsmotor fungiert hat, schwächelt infolge der dortigen Immobilienkrise. Gleichzeitig versucht China seine Überproduktion aufgrund der Auseinandersetzungen mit den USA verstärkt in Europa abzusetzen und wirkt somit negativ auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft ein. In Deutschland ist bereits eine Rezession zu verzeichnen. In der Automobilindustrie, Deutschlands wichtigster Branche, drohen Werksschließungen und Massenentlassungen. Auch die Wachstumsaussichten für das Jahr 2025 fallen verhalten aus. Einen Hoffnungsschimmer stellen die mittlerweile auf Zielniveau gesunkenen Inflationsraten dar, die die Notenbanken zur Zinswende veranlasst haben. Hier von sind Impulse für die Wirtschaft im Allgemeinen und insbesondere für den Immobilienmarkt zu erwarten.

Die Bautätigkeit in Deutschland ist weiterhin rückläufig. Sowohl die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen als auch diejenige der neu erteilten Baugenehmigungen sind im Rückgang begriffen. Wohnraum, insbesondere im bezahlbaren Segment, bleibt ein knappes Gut.

Regulatorische Anforderungen im Bereich Klimaschutz etwa im Rahmen der EU-Taxonomie treiben den strukturellen Wandel in fast allen Bereichen, insbesondere der Energiewirtschaft, der Industrie, dem Verkehrswesen, aber auch der Immobilienwirtschaft. In der Zukunft werden große Investitionen erforderlich sein, um das europäische und insbesondere deutsche Wirtschaftsmodell THG-neutral und gleichzeitig wettbewerbsfähig zu gestalten.

Die Auswirkungen für die LEG sind nur bedingt abschätzbar, da sich aus der Gesamtsituation sowohl positive als auch negative Effekte ergeben können. In einem schwachen wirtschaftlichen Umfeld mit stockendem Wohnungsbau und bei weiterhin starker Zuwanderung könnte die LEG von einer anhaltend hohen Nachfrage nach günstigem Wohnraum profitieren. Sinkende Zinsen verbessern die Refinanzierungsbedingungen und können positive Effekte auf die Immobilienbewertungen haben. Kriege und Protektionismus beeinträchtigen den globalen Handel und die Lieferketten und verteuern damit potenziell den Einkauf von Baumaterialien und Energieträgern zu Lasten der LEG. Die politische Situation in Deutschland ist geeignet, die grüne Transformation der Wirtschaft zu verzögern. Unklarheiten in den Investitions- bzw. Förderbedingungen können dazu führen, dass notwendige Maßnahmen erst verspätet umgesetzt werden. Die Amortisation von Investitionen durch höhere Mieten könnte regulatorisch begrenzt werden. Gleichzeitig können sich aus strengerer Regulierung verbesserte Marktchancen für die Innovationen der LEG ergeben. Nähere Informationen diesbezüglich sind im Kapitel Chancenberichterstattung zu finden. Das gegenwärtig zu beobachtende Erstarken rechter bzw. rechts- wie linkspopulistischer Parteien könnte zu einer Begrenzung der Zuwanderung führen. Infolgedessen wäre eine Verschärfung des Fachkräftemangels zu befürchten. Zudem könnte die Nachfrage nach günstigem Wohnraum zurückgehen.

Einschätzung des Immobilienmarktes

Der Immobilienmarkt unterliegt einem langfristigen Zyklus. Nach einer niedrigzinsinduzierten langjährigen Wachstumsphase erlebte der Markt ab 2022 eine Trendumkehr. Vor dem Hintergrund hoher Inflationsraten erhöhten die Notenbanken in rascher Folge deutlich das Zinsniveau, was zu Preisrückgängen an den Immobilienmärkten führte. Im Laufe des Jahres 2024 näherten sich die Inflationsraten wieder den Zielwerten der Notenbanken an, sodass diese angesichts der verhaltenen Konjunktorentwicklung mit ersten Zinssenkungen reagierten. Die Immobilienpreise fanden infolgedessen einen Boden. Zukünftige Aufwertungen erscheinen bei weiter sinkenden Zinsen möglich.

Als Vermögensanlage stehen Immobilien in Konkurrenz zu anderen Anlageklassen. Zuletzt leicht rückläufige Renditen am Anleihemarkt machen Immobilieninvestments potenziell etwas attraktiver. Für den Immobilienkauf zur Eigennutzung spricht aktuell eine relativ günstige Konstellation aus moderaten Preisen und seit dem Zwischenhoch im Jahr 2023 gesunkenen Finanzierungskonditionen. Nichtsdestotrotz bleibt der Immobilienerwerb – auch aufgrund fehlenden Eigenkapitals – für viele Haushalte unerschwinglich, sodass weiterhin von einer stabilen Nachfrage nach Mietwohnraum auszugehen ist.

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

Der Regierungsentwurf zur Änderung der Gefahrstoffverordnung ist am 5. Dezember 2024 in Kraft getreten. Schwerpunkt der Änderungen ist die Verbesserung der Prävention arbeitsbedingter Krebserkrankungen. Im Vergleich zu den vorherigen Entwürfen liegt die Verantwortung für die Gefährdungsbeurteilung beim ausführenden Handwerker. Dieser muss vor Aufnahme der Tätigkeiten prüfen, ob Gefahrstoffe, wie z.B. Asbest, bei der Arbeit freigesetzt werden könnten.

Ein Großteil des LEG-Gebäudebestandes wurde vor 1993 errichtet und ist potenziell von einer Gefahrstoffbelastung betroffen. Somit ist zukünftig mit Kosten für Informationsbeschaffung, Beprobung, Schutzmaßnahmen sowie Entsorgung zu rechnen. Ein LEG-Projekt zur Implementierung der notwendigen Prozesse ist bereits angelaufen und in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt, sodass darüberhinausgehende Risiken nicht als wesentlich einzuschätzen sind.

Die Novellierung der Gebäudeeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, kurz: EPBD) wurde auf EU-Ebene beschlossen. Die Umsetzung in nationales Recht soll bis Anfang 2026 erfolgen. Für Wohngebäude ist dabei eine sukzessive Reduktion des Primärenergiebedarfs anzustreben. Im Fokus stehen dabei Gebäude mit schlechter Gesamtenergieeffizienz. Die LEG tritt hier für einen bezahlbaren Ansatz der Emissions- anstelle der Energieeffizienz ein.

Das Immobilienportfolio der LEG befindet sich zum großen Teil im bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen. Weitere Schwerpunkte liegen in Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Bremen. Das Portfolio umfasst dabei sowohl nachfragestarke A- und B-Städte (z. B. Köln, Münster oder Bremen) als auch ländlich geprägte Gebiete mit der Tendenz zum Angebotsüberhang (z.B. Wilhelmshaven). Die Übernahme der Brack Capital Properties N.V. ergänzt das Portfolio um 9.100 Wohnungen, die zu 90 % in den angestammten Geschäftsgebieten der LEG liegen und zumeist ebenfalls einen Fokus auf das Segment günstiger Wohnraum haben. Die breite Diversifikation ermöglicht es der LEG, vom aktuellen Marktumfeld zu profitieren und sinkende Erträge bei sich abschwächenden Preis- bzw. Nachfrageentwicklungen an bestimmten Orten durch Ausweichbewegungen hin zu anderen Orten zu kompensieren.

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

Zweimal jährlich nimmt die LEG eine Wertermittlung ihrer Immobilien vor. Wesentliche extern ermittelte Eingangsparameter der Bewertung sind der Diskontierungszinssatz, die marktüblichen Mieten, Makro- und Mikrolageeinschätzungen, der marktübliche strukturelle Leerstand und die offiziellen Bodenrichtwerte. Zudem werden tatsächlich am Markt durchgeführte Transaktionen als Vergleichsmaßstab herangezogen. Dem zeitlichen Versatz zwischen Transaktion und Bekanntwerden der Transaktionsdaten begegnet die LEG mit permanenter Marktbeobachtung und regelmäßigem Austausch mit wichtigen Marktakteuren.

Weitere Parameter, die bei der Wertermittlung berücksichtigt werden und für die keine unabhängig ermittelten Daten vorliegen, müssen näherungsweise ermittelt werden. Dies betrifft vor allem Annahmen zur zukünftigen Inflationsentwicklung, zur Einschätzung des technischen Zustands der Immobilien sowie die Gewichtung der unterschiedlichen Wertermittlungsparameter. Insbesondere zukunftsgerichtete Parameter und Einschätzungen unterliegen einem naturgemäß höheren Risiko von Fehleinschätzungen trotz sorgfältiger Erhebung der zugrunde liegenden Daten. Derartige Abweichungen können sich sowohl negativ als auch positiv auf die ermittelten Immobilienwerte auswirken.

Risikokategorisierung

Bei der LEG werden alle identifizierten Einzelrisiken einer Risikohaupt- und Risikosubkategorie zugeordnet. Haupt- und Subkategorien werden im Folgenden durch Überschriften repräsentiert. Als relevant im Sinne des Lageberichts werden im Folgenden Einzelrisiken betrachtet, die innerhalb der beiden Jahre 2025 und 2026 bei Risikoeintritt eine potenzielle Netto-Liquiditätsauswirkung von über 10 Mio. Euro aufweisen (unabhängig von ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit). Handelt es sich bei den identifizierten Einzelrisiken um rückstellungsrelevante Sachverhalte, so wurde zum 31. Dezember 2024 eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Hauptkategorie A: Allgemeine Unternehmensrisiken

Die Hauptkategorie Allgemeine Unternehmensrisiken vereint Risiken rund um die Unternehmensorganisation, Unternehmenssteuerung und Kommunikation sowie weitere Risiken, die sich aus dem Betrieb des Unternehmens ergeben und sich nicht explizit einer der übrigen Hauptkategorien zuordnen lassen. Die Hauptkategorie Allgemeine Unternehmensrisiken weist keine Einzelrisiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten. Die Anzahl der Risiken ist unverändert, der Risikoerwartungswert hat sich moderat erhöht.

Hauptkategorie B: Compliance-Risiken

Compliance-Risiken resultieren daraus, dass Mitarbeiter der LEG sich nicht an gesetzliche Vorgaben oder interne Richtlinien halten, welche das Ziel haben, Schaden von der LEG abzuwenden. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken unverändert.

Zu Compliance-Verstößen kann es insbesondere dort kommen, wo Geschäfts-, Vertrags- oder auch persönliche Beziehungen zwischen Mitarbeitern der LEG und externen Personen bestehen. So könnten im Bereich der Vermietung regelwidrige Mietervergünstigungen gewährt werden. Ebenso kann es insbesondere in Märkten, die durch Wohnungsknappheit geprägt sind, zu unlauteren Praktiken bei der Erteilung des Wohnungszuschlags kommen. Diesen Risiken wird durch organisatorische Maßnahmen entgegengewirkt. Zu nennen sind hier unter anderem die Anwendung standardisierter Mietverträge, die Festlegung von Zielmieten und die Aufklärung von Mietinteressenten über die Provisionsfreiheit von LEG-Wohnungen.

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

Sonstiges

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

Hauptkategorie C: Immobilienrisiken

In dieser Hauptkategorie werden Risiken zusammengefasst, die sich aus dem Kerngeschäft der LEG ergeben. Entsprechend werden Sachverhalte abgebildet, die sich aus dem An- und Verkauf von Immobilien, aus der Vermietung und Verpachtung, der Modernisierung bzw. Instandhaltung oder der Steuerung und Bewertung des Portfolios ergeben. Die Anzahl der Risiken in dieser Kategorie ist konstant geblieben, der Risikoerwartungswert hat sich moderat erhöht.

Bewirtschaftung

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

Die LEG tätigt fortlaufend umfangreiche Investitionen in ihre Immobilienbestände. Dies reicht von Kleinreparaturen über die Leerwohnungsanierung bis hin zu groß angelegten Modernisierungsprojekten. Bei all diesen Maßnahmen besteht das Risiko einer Überschreitung des veranschlagten Budgets. Bedingt durch Qualität, Konstruktion und Alter der bewirtschafteten Gebäude können technische Risiken auftreten, die bei bestimmten Baujahresgruppen bzw. baulichen Typen auch vermehrt in Erscheinung treten können. Die Folge ist ein erhöhter Instandhaltungsaufwand, um die weitere Nutzbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Insbesondere bei Portfolios, die aus Ankäufen vergangener Jahre stammen, besteht trotz sorgfältiger technischer Prüfung im Rahmen des Ankaufprozesses 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-Leistungs-Verhältnisses verschlechtern. Die zwingende Berücksichtigung des Bauordnungsrechts, insbesondere in Bezug auf Verkehrssicherheit und Brandschutz, kann zu erhöhtem Personal- und Instandhaltungsaufwand führen. Zur Risikominimierung der technischen Bewirtschaftung setzt die LEG weiterhin auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen, Prozessoptimierung und integriertes Dienstleistermanagement.

Hauptkategorie D: Finanzen

Die Hauptkategorie Finanzen umfasst Risiken, die eng mit den Themenbereichen Cashflows, Refinanzierung und Financial Covenants der LEG verbunden sind. Auch Risiken im Zusammenhang mit Vermögenswerten abseits von Immobilienbeständen fallen in diese Kategorie. In dieser Kategorie hat es einen moderaten Anstieg bei der Anzahl der Risiken und dem Risikoerwartungswert gegeben.

Prolongation

Die Subkategorie Prolongation beschreibt Risiken im Rahmen der Refinanzierung. Der Zugang zum Kapitalmarkt und die Höhe der Refinanzierungskosten sind bonitätsabhängig. Etwaige Veränderungen im Rating der LEG können sich folglich auf die Refinanzierung auswirken. Grundsätzlich besteht in diesem Zusammenhang das Risiko, dass Refinanzierungen nicht bzw. nicht zu den erwarteten Konditionen abgeschlossen werden können. Ferner werden Risiken abgebildet, die daraus erwachsen, dass geplante Finanzierungsmittel nicht im benötigten Umfang eingeworben werden können. Aufgrund der auf Langfristigkeit angelegten Finanzierungsstruktur und der zeitlichen Diversifikation der Fälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum ist dieses Risiko aus Sicht der LEG derzeit

begrenzt. Durch regelmäßige Überprüfung bestehender Finanzierungen und Fälligkeiten sowie frühzeitige Verhandlungen über Refinanzierungen wird das Risiko aus Sicht der LEG minimiert.

Hauptkategorie E: Rechnungswesen

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

Hauptkategorie F: Steuerrisiken

Steuerrisiken erwachsen im Wesentlichen daraus, dass sich Sachverhalte der steuerlichen Bemessung aufgrund unerwarteter gesetzlicher Änderungen oder durch Rechtsprechung innerhalb eines planerisch bereits fixierten Zeitraums verändern. In dieser Kategorie ist ein Risiko entfallen und der Risikoerwartungswert hat sich moderat reduziert.

Steuer/Abgaben

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

Im Rahmen der Novellierung der Grundsteuer wurden Forderungen laut, deren Umlagefähigkeit abzuschaffen bzw. einzuschränken. Befeuert wird diese Diskussion aktuell durch die erstmaligen Grundsteuerwert- und Grundsteuerbescheide auf Basis der neuen Bewertung, die oftmals zu einer deutlichen Mehrbelastung führen. Unter den aktuellen politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass es zu einer entsprechenden Änderung der Umlagefähigkeit im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen kommt.

Die im Jahr 2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes, insbesondere die Erweiterung um den neuen fiktiven Tatbestand des Gesellschafterwechsels bei Kapitalgesellschaften, führen dazu, dass bei börsennotierten Immobiliengesellschaften ein Anfallen von Grunderwerbsteuer nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Hauptkategorie G: Personal

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

Hauptkategorie H: Rechtliche Risiken

Die Hauptkategorie Rechtliche Risiken bildet alle Risiken ab, die sich aus Datenschutzaspekten, Gesetzesänderungen, Haftungs- und Versicherungsfragen, Verträgen und Rechtsstreitigkeiten ergeben. In dieser Kategorie ist ein Risiko entfallen und der Risikoerwartungswert geringfügig zurückgegangen.

Datenschutz

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

Haftungs-/Versicherungsrisiken

Die Subkategorie Haftungs- und Versicherungsrisiken erstreckt sich unter anderem auf Risiken zur Haftung bei Bergschäden an einzelnen Gebäuden. Gemäß Gutachten besteht im konkreten Fall lediglich ein Restrisiko für das Eintreten eines entsprechenden Schadens. Weiterhin bestehen in diesem Zusammenhang Ansprüche gegenüber dritten Beteiligten, welche gegebenenfalls vor der LEG haften könnten.

Hauptkategorie I: Informations- und Kommunikationstechnik

Die Hauptkategorie Informations- und Kommunikationstechnik bezieht sich auf Risiken, welche aus IT-Prozessen innerhalb der LEG entstehen. 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 gestiegenen Bedrohungslage durch Cyberkriminelle hat die LEG neben den bereits etablierten IT-Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Penetrationstests) umfangreiche weitere Maßnahmen (u.a. Security Operations Center) implementiert. Durch diese wird das Risiko von Cyberangriffen oder von Zugriffen durch Unbefugte deutlich reduziert, wenngleich nicht vollständig ausgeschlossen. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken unverändert. Die Hauptkategorie Informations- und Kommunikationstechnik weist keine Einzelrisiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten.

Hauptkategorie J: Projektgeschäft

Die Hauptkategorie Projektgeschäft bildet Sachverhalte ab, die aus der Umsetzung von Bauprojekten oder dem Betrieb von Tochtergesellschaften erwachsen. Angesichts eines gegenwärtig wenig attraktiven Verhältnisses von Baukosten zu künftigen Mieterlösen hat die LEG das Projektgeschäft eingestellt. Bereits angelaufene Projekte werden plangemäß realisiert. In dieser Kategorie ist die Anzahl der Risiken geringfügig zurückgegangen und der Risikoerwartungswert moderat gestiegen. Die Hauptkategorie Projektgeschäftsriskiken weist keine Einzelrisiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten.

Nachhaltigkeitsrisiken

Die LEG berichtet über Nachhaltigkeitsrisiken nach den ESRS (European Sustainability Reporting Standards) im Rahmen der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Die Nachhaltigkeitsrisiken umfassen potenzielle negative Auswirkungen von Nachhaltigkeitsthemen (Umwelt, Soziales und Governance) auf die finanzielle Leistung, Position und Entwicklung des Unternehmens (finanzielle Materialität). Weiterhin werden wesentliche Auswirkungen (Impacts) der Unternehmensaktivitäten auf Umwelt und Gesellschaft berichtet.

Die Nachhaltigkeitsrisiken umfassen Klimarisiken, soziale und Governance-Risiken und werden monetär bewertet. Die Klimarisiken lassen sich in die Kategorien physische Klimarisiken und transitorische Risiken unterteilen. Physische Klimarisiken entstehen durch den Klimawandel. Dabei wird zwischen akuten und chronischen Klimarisiken

unterschieden. Transitorische Risiken ergeben sich aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft und lassen sich gemäß TCFD weiter in „politische und rechtliche Risiken, Technologierisiken, Marktrisiken und Reputationsrisiken“ unterteilen.

Die Impacts mit Wirkung auf Gesellschaft bzw. Umwelt werden qualitativ evaluiert.

Als Grundlage für die Identifizierung bzw. Bewertung der Auswirkungen, Risiken und Chancen diente eine initiale Wesentlichkeitsanalyse nach dem Konzept der doppelten Wesentlichkeit, die in Kooperation mit einer Beratungsgesellschaft durchgeführt wurde. Die IROs (Impact, Risks, Opportunities) wurden mithilfe eines individuellen Scoring-Modells bewertet und entsprechend als wesentlich / unwesentlich eingeordnet.

Mit Blick auf die für den Chancen- und Risikobericht relevanten Jahre 2025 und 2026 handelt es sich bei den monetär bewerteten Nachhaltigkeitsrisiken ausschließlich um Risiken der Auswirkungsklasse „Gering“. Davon unbenommen finden alle relevanten Risiken im Sinne der Wesentlichkeitsanalyse Erwähnung im Nachhaltigkeitsbericht und werden hier über einen längeren Zeithorizont betrachtet.

Chancenberichterstattung

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

Der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2024 umfasste 164.067 Wohneinheiten, 1.443 Gewerbeeinheiten sowie 45.615 Garagen und Stellplätze. Mit der Integration der Brack Capital Properties zum 2. Januar 2025 erhöht sich der Wohnungsbestand um rund 9.100 Einheiten. Die LEG zählt somit zu den führenden börsennotierten Bestandsaltern von Wohnimmobilien in Deutschland. Der regionale Schwerpunkt liegt weiterhin in Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus ist die LEG aktuell in den Bundesländern Niedersachsen, Sachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen und Rheinland-Pfalz präsent. Das nachhaltig wertorientierte Geschäftsmodell verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Die Strategie der LEG hat zum Ziel, ihr Geschäftsmodell unter Berücksichtigung der externen Rahmenbedingungen zukunftsfähig aufzustellen und die Interessen aller wesentlichen Stakeholder zu berücksichtigen. Die Strategie ruht auf drei Säulen: Optimierung des Kerngeschäfts, Ausbau der Wertschöpfungskette sowie Repositionierung der Bewirtschaftungsplattform. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst weiterhin, während das Angebot bezahlbaren Wohnraums deutlich zurückgeht.

Mit der sich abzeichnenden Wende am Immobilienmarkt hat die LEG begonnen, ihre Akquisitionstätigkeiten wieder aufzunehmen. Selektives, externes Wachstum soll die Ausschöpfung von Skaleneffekten ermöglichen.

Allmählich findet die Assetklasse deutsche Wohnimmobilien bei nationalen wie internationalen Investoren wieder mehr Resonanz. Unterstützt wird dieser Trend von zunehmender Knappheit bezahlbaren Wohnraums, weiterhin zurückgehenden Neubauaktivitäten und konstant starker Zuwanderung.

Die LEG sieht sich sehr gut positioniert und weist ein kontinuierliches Mietwachstum 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. Im Jahr 2028 läuft für einen großen Teil der preisgebundenen Bestände die Bindung aus, sodass sich mittelfristig weitere Mieterhöhungspotenziale bieten. Eine zusätzliche Chance besteht in der Erhöhung der Vermietungsquote auf vergleichbarer Fläche.

Herausforderungen, die sich im Bereich Klimaschutz und Transformation in eine THG-arme Wirtschaft ergeben, bieten jedoch auch erhebliche Chancen für die LEG. Die LEG hat ihre Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2024 aktualisiert. Die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 wird im Nachhaltigkeitsbericht beschrieben. Zur Erreichung der Klimaziele bis 2030 (Reduktion der Scope 1 und 2 Emissionen von 47% auf Basis von 2019) und einem nahezu THG-neutralen Gebäudebestand bis 2045 setzt sie auf drei wesentliche Cluster: (1) emissionseffiziente Wärmeversorgung, (2) Energiebedarfsreduktion und (3) energetische Sanierung. Zur Umsetzung dieser Treiber ist die LEG unterschiedliche strategische Partnerschaften eingegangen und hat innovative Lösungsansätze entwickelt. Daraus werden auch wachsende Umsätze als Lösungsanbieter für Dritte zur Umsetzung nachhaltiger Geschäftsmodelle erwachsen. Neben dem Netzwerk von Handwerkern, über das die LEG verfügt, wird auch die vertikale Integration vorangetrieben, um Kapazitäten und Know-how für die Umsetzung der grünen Transformation nachhaltig zu sichern.

Durch die gesellschaftlichen und politischen Anforderungen an Unternehmen im Kontext des Klimawandels ergeben sich aus den durch die LEG neu erschlossenen Geschäftsfeldern auch Chancen für die LEG. Diese gehen im Geschäft mit Dritten potenziell über einen reinen Kompensationseffekt (bezogen auf die initial anfallenden Kosten für die Transformation) hinaus.

Im Cluster der emissionseffizienten Wärmeversorgung trägt daher das Gemeinschaftsunternehmen dekarbo GmbH zur Dekarbonisierung des Bestandes bei und bietet die Lösung auch Dritten an. Dekarbo wurde gemeinsam mit der Klimatechnikfirma Soeffing gegründet. Das Geschäftsmodell der dekarbo ist eine Gesamtlösung zur Installation von Luft-Luft-Wärmepumpen. Dekarbo übernimmt hierbei alle notwendigen Schritte angefangen von der hocheffizienten und digitalen Planung, über die Terminabstimmung und Einweisung sowie der schnellen und standardisierten Installation der Anlage bis hin zum Feinmonitoring und Controlling der installierten Anlagen.

Im Cluster Energiebedarfsreduktion bietet das Gemeinschaftsunternehmen Efficient Residential Heating GmbH (termios) ebenso eine Dekarbonisierungslösung. Das Unternehmen wurde im Jahr 2023 als gemeinsames Projekt

von LEG, Oventrop und mantro, gegründet. Das Hauptprodukt stellt termios Pro dar, ein digitales System für den automatischen hydraulischen Abgleich von Heizkörpern in Mehrfamilienhäusern. Das Geschäftsmodell basiert auf der Entwicklung und Vermarktung innovativer, digitaler Lösungen für energieeffizientes Heizen in Wohngebäuden.

Im Cluster energetische Sanierung trägt die Renowate GmbH ebenso zur Dekarbonisierung bei. Das Geschäftsmodell des von der LEG zusammen mit dem österreichischen Bauunternehmen Rhomberg bereits Anfang 2022 gegründeten Gemeinschaftsunternehmens Renowate GmbH besteht in der seriellen energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden. RENOWATE ist Gesamtlösungsanbieter für den Sanierungsprozess – von der ersten Bestandsanalyse bis zur schlüsselfertigen Montage. So wurden im Bestand der LEG schon mehr als 350 Wohneinheiten erfolgreich projektiert. Darüber hinaus setzt RENOWATE aktuell bereits diverse Projekte für externe Kunden um und hat ein Programm zur Vermarktung des RENOWATE-Produktes über andere Bauunternehmen gestartet („RENOWATE Partner Programm“). Darüber hinaus konnte RENOWATE bereits diverse externe Kunden in Deutschland gewinnen und expandiert aktuell nach Österreich und in die Schweiz.

Darüber hinaus ist die Gründung der neuen Tochtergesellschaft LEG LEITWerk GmbH (Leitungs-, Elektro- und Installations-Technik) zu nennen. Die Abdeckung eines möglichst großen Teils der Wertschöpfungskette sowie die Sicherstellung der Kapazitäten verbessert die Ausgangslage für die LEG bei der Umsetzung der Wärmewende.

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-Lösungen (Robotic Process Automation) sowie ihrem im Jahr 2021 gegründeten digitalen Start-up Youtilly gut aufgestellt. Weitere Effizienzgewinne können durch die Implementierung von künstlicher Intelligenz (KI) in geeigneten Prozessen erzielt werden.

Zusammenfassung der Chancenlage

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

Prognosebericht

Die LEG konnte die Prognosewerte, die sie für das Geschäftsjahr 2024 festgesetzt hatte, erreichen. Nachfolgend werden die Werte, die bei den wesentlichen Steuerungsgrößen erzielt wurden, mit der Prognose aus dem Vorjahr verglichen.

Für den AFFO des Geschäftsjahres 2024 hatte die LEG im November 2023 zunächst eine Bandbreite von 180 Mio. Euro bis 200 Mio. Euro definiert. Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse für das erste Halbjahr 2024 sah die LEG sich gut aufgestellt, um die Gesamtjahres-Prognose für den AFFO auf eine Bandbreite von 190 Mio. Euro bis 210 Mio. Euro anzuheben. Der erzielte AFFO in Höhe von 200,4 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2024 lag innerhalb dieses Erwartungsbereichs.

Für die bereinigte EBITDA-Marge hatte die LEG einen Wert von ca. 77 % für das Geschäftsjahr 2024 prognostiziert. Die bereinigte EBITDA-Marge erreichte im Berichtsjahr 77,9 % und entsprach damit der kommunizierten Prognose.

Als mittelfristiges Ziel für den LTV (Verschuldungsgrad) hatte die LEG im November 2023 einen Maximalwert von 45 % festgelegt. Der LTV zum Geschäftsjahresende 2024 lag mit 47,9 % noch oberhalb dieses Ziels, dessen Erreichung die LEG weiterhin mittelfristig anstrebt. Zusätzliche Verkäufe von Immobilienportfolios können die Finanzschulden reduzieren, gehen jedoch auch zu Lasten künftiger Mieterlöse. Auf die Bewertung des Immobilienvermögens als weiterer Komponente des LTV wirken sich zudem auch externe Faktoren aus, die von der LEG nicht beeinflusst werden können. Hierzu zählen die Entwicklung des Zinsniveaus und des Transaktionsmarkts.

Für das Mietwachstum je qm auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) hatte die LEG einen Anstieg von 3,2 % bis 3,4 % prognostiziert. Das tatsächliche Mietwachstum je qm von 3,4 % (like-for-like) zum Stichtag 31. Dezember 2024 erreichte das obere Ende der Prognose.

Hinsichtlich der durchschnittlichen Investitionen (bereinigt) hatte die LEG für das Geschäftsjahr 2024 zunächst ca. 32 Euro pro qm für Instandhaltungen und Modernisierungen geplant. Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse für das erste Halbjahr 2024 gab die LEG bekannt, dass sie nunmehr mit Investitionen in Höhe von ca. 34 Euro pro qm rechne, wobei ein Teil des erhöhten Investitionsbudgets für die Weiterentwicklung eines größeren Gewerbe- und Hotelkomplexes vorgesehen war, dessen geplanter Verkauf nicht abgewickelt wurde. Die tatsächlichen durchschnittlichen Investitionen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 33,99 Euro je qm und entsprachen somit dem Erwartungswert. Zur Berechnung der durchschnittlichen Investitionen je qm (bereinigt) werden Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen und ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel eliminiert.

Mit der Berichterstattung zu den ersten neun Monaten des Jahres 2023 hatte die LEG zudem ESG-Ziele für das Jahr 2024 kommuniziert, die Bestandteil der Vergütung von Vorstand und Führungskräften sind. Im Hinblick auf die ESG-Ziele wird auf den Vergütungsbericht 2024 verwiesen.

Ausblick 2025

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 Ziel von jährlich 400.000 neu gebauten Wohnungen, das bereits im Jahr 2021 im Koalitionsvertrag der damaligen Bundesregierung gesetzt wurde, auch zukünftig nicht erreicht werden. Das ifo Institut geht für das Jahr 2025 von nur 205.000 fertiggestellten Wohnungen aus, im Jahr 2026 werden lediglich 175.000 Einheiten erwartet. Für das laufende Jahr 2025 erwartet die Bundesbank nach einer Stagnation im Winterhalbjahr eine langsame Erholung durch einen, wenn auch verhaltenen, Expansionskurs der deutschen Wirtschaft und ein leichtes BIP-Wachstum von 0,2 %. Während die Exportindustrie allmählich von der anziehenden Auslandsnachfrage profitieren könnte, wird der private Konsum aufgrund geringerer Lohnzuwächse nur leicht zulegen. Im Durchschnitt sollen Löhne und Gehälter bzw. Tariflöhne jeweils um 2,5 % steigen. Unterstützend sollten verschiedene staatliche Maßnahmen wirken wie die Erhöhung der steuerlichen Grund- und Kinderfreibeträge oder der Anstieg des Wohngeld-Plus um rund 15 % ab Januar 2025.

Die Europäische Zentralbank hat im Verlauf des Jahres 2024 die Einlagefazilität als maßgeblichen Leitzins in vier Schritten von 4,00 % auf 3,00 % gesenkt. Auf Basis des höheren Zinsniveaus in Folge der Zinserhöhungen in der Vergangenheit und den abgeschlossenen Refinanzierungen geht die LEG jedoch davon aus, dass die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen zum 31. Dezember 2025 gegenüber dem Vorjahreswert ansteigen werden.

Die Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden wird durch gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen beeinflusst. Relevant sind für die LEG überwiegend die in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) geregelten Förderungen. Beim Heizungstausch beträgt die Grundförderung 30 % zuzüglich einer optionalen weiteren Förderung von 5 % (Effizienz-Bonus). Für weitere Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind eine Grundförderung von 15 % erhältlich sowie ggf. weitere 5 % bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans. Bei systemischen energetischen Sanierungen, wie sie durch das Gemeinschaftsunternehmen RENOWATE (Anteil der LEG: 50 %) vorgenommen werden, kann ein Fördersatz von bis zu 45 % erzielt werden. Dieser setzt sich zusammen aus einem Prozentwert in Abhängigkeit von der erreichten Effizienzgebäude-Stufe (z.B. EH 55, EH 40) sowie seriellen Sanierungs-, Worst-Performing-Building- und Effizienzhaus-EE-Boni. Bei allen Programmen sind die förderfähigen Ausgaben gedeckelt.

Nach wie vor bestehen für das Geschäftsmodell der LEG vorteilhafte 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 dieser Basis und vorbehaltlich der weiteren Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus sowie der Mietregulierung hat die LEG im November 2024 die folgende Prognose für das Geschäftsjahr 2025 abgegeben, die sie im Rahmen der Aufstellung von Konzernabschluss und -lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 bestätigt.

Für die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird folgende Entwicklung prognostiziert:

AFFO

Die LEG erwartet für das Geschäftsjahr 2025 einen AFFO in der Bandbreite von 205 Mio. Euro bis 225 Mio. Euro.

Bereinigte EBITDA-Marge

Für das Geschäftsjahr 2025 erwartet die LEG, eine bereinigte EBITDA-Marge von ca. 76 % zu erreichen.

LTV

Der LTV wird auch durch die Bewertung des Immobilienportfolios bestimmt, die wiederum von der Entwicklung des Zinsniveaus und des Transaktionsmarkts abhängig ist. Diese externen Faktoren können von der LEG nicht konkret vorausgesagt werden. Die LEG geht jedoch davon aus, dass sich am Transaktionsmarkt eine weitere Stabilisierung abzeichnet.

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

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

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche

Für das Geschäftsjahr 2025 geht die LEG von einem Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) von 3,4 % bis 3,6 % aus.

Gesamtinvestitionen (bereinigt)

Die LEG nimmt Investitionen zur Qualitätssicherung, Wertsteigerung und Erhöhung der Energieeffizienz ihres Portfolios vor. Im Geschäftsjahr 2025 sollen durchschnittlich mehr als 35,00 Euro pro qm in Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden.

Environmental-Ziel

Das Environmental-Ziel der Einsparung von 6.000 Tonnen CO₂ im Geschäftsjahr 2025 ist Bestandteil der Vergütung von Vorstand (STI 2025) und Führungskräften. Details dazu werden im Vergütungsbericht erläutert.

Vergütungsbericht

Der vorliegende Vergütungsbericht erläutert die Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Der jährlich zu erstellende Bericht richtet sich nach § 162 AktG.

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien SE am 23. Mai 2024 hat den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 mit 89,58 % der gültig abgegebenen Stimmen gebilligt.

Das im Geschäftsjahr 2024 gültige Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands der LEG Immobilien SE (im Folgenden auch „Vergütungssystem“) wurde bereits im Jahr 2023 mit Blick auf die finanziellen Leistungskriterien des Short Term Incentive („STI“) fortgeschrieben und stärker auf den Cashflow ausgerichtet. Die auf Kapitaleffizienz und Zukunftsfestigkeit fokussierte Geschäftsstrategie der LEG Immobilien SE hat unverändert Bestand und spiegelt sich im Vergütungssystem wider.

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

Angesichts der Bedeutung des Vergütungssystems für die Unternehmenssteuerung hat der Aufsichtsrat im November 2023 einen Vergütungsausschuss eingerichtet, der sich mit der interessengerechten Ausgestaltung der Vorstandsvergütung und des Vorstandsvergütungssystems beschäftigt. Der Vergütungsausschuss hat unmittelbar im November 2023 seine Tätigkeit aufgenommen. Den Vorsitz des Vergütungsausschusses führt stets ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrates, derzeit Herr Martin Wiesmann.

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE sehen sich dem Prinzip der Transparenz und einer guten Governance verpflichtet. Dementsprechend sind im Vergütungsbericht 2024 zusätzliche grundlegende Ausführungen zu den finanziellen Kennzahlen des STI (Bereinigte EBITDA-Marge und AFFO je Aktie) sowie deren Bandbreiten, nähere Erläuterungen zur Bestimmung ihrer Zielerreichung sowie Ausführungen zu den Vergütungshöhen der Vorstandsmitglieder im Branchenvergleich enthalten.

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

- **Leistungskriterium Bereinigte EBITDA-Marge:**

Die Bereinigte EBITDA-Marge (Bereinigtes EBITDA im Verhältnis zur Nettokaltmiete) gibt Auskunft zur Rentabilität und macht insbesondere durch die Bereinigung von Steuer- und Finanzierungsbedingungen Unternehmen international miteinander vergleichbar. Bei der EBITDA-Marge erfolgt eine Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus Veräußerungen, Sondereffekte mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge. Die Cash-optimierte Konzernsteuerung erfordert zudem eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die aktivierten Eigenleistungen als Anpassung des EBITDA (bereinigt) erfasst.

- **Leistungskriterium AFFO je Aktie:**

Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung ist der AFFO (Capex-Bereinigter FFO I) als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung der LEG Immobilien SE definiert worden. Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert. Um den Shareholder Value Gedanken stärker zu betonen, wird die AFFO-Generierung je Aktie in den Fokus gestellt.

Der Vergütungsausschuss hat das Vergütungssystem im Geschäftsjahr 2024 erneut mithilfe eines externen, unabhängigen Vergütungsberaters überprüft. Ein wesentliches Ergebnis der Überprüfung ist, dass die finanziellen Leistungskriterien im STI und im Long Term Incentive („LTI“) unverändert geeignet sind, die Performance des Vorstands mit Blick auf die zugrunde liegende Geschäftsstrategie zu messen (zur weiteren Fortschreibung des Vergütungssystems siehe das Kapitel „Ausblick 2025 / Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2025“).

Die im November und Dezember 2024 durchgeführte Corporate Governance Roadshow hat aus Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats bestätigt, dass die Investoren den Ansatz, die Geschäftsstrategie der LEG Immobilien SE auf den Cashflow auszurichten, unverändert unterstützen.

Übersicht gültiges Vergütungssystem 2024

Grundvergütung	Fixe vertraglich vereinbarte Vergütung, die in zwölf gleichen Monatsraten ausbezahlt wird	
Einjährige variable Vergütung „Tantieme“ STI	Erfolgsziele	40 %: Bereinigte EBITDA-Marge, 40 %: Adjusted Funds I from Operations je Aktie, 20 %: ESG-Ziele. Kriterienbasierter Anpassungsfaktor (0,8 – 1,2) zur Beurteilung der individuellen und kollektiven Leistung des Vorstands sowie von außerordentlichen Entwicklungen
	Cap	200 % des Zielbetrages
Mehrjährige variable Vergütung „Virtueller Performance Share Plan“ LTI	Plantyp	Performance Share Plan
	Erfolgsziele	80 %: Relativer Total Shareholder Return im Vergleich zu relevantem Index (EPRA NAREIT Germany), 20 %: ESG-Ziele
	Cap	250 % des Zielbetrages
	Performance Periode	4 Jahre; nach 4 Jahren: Kaufverpflichtung von LEG-Aktien i.H.v. 25 % der Auszahlung
Betriebliche Altersversorgung	Erhalt eines fixen, in dem jeweiligen Dienstvertrag festgeschriebenen Betrags in eine rückgedeckte Unterstützungskasse	
Nebenleistungen	Im Wesentlichen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung, für dienstlich veranlasste Fahrten Dienste eines Fahrers nutzbar, verschiedene Versicherungselemente	
Maximalvergütung	Vorstandsvorsitzender: 4.800.000 € Ordentliche Vorstandsmitglieder: 3.100.000 €	
Aktienhalteverpflichtung	Verpflichtung zum Erwerb von LEG-Aktien in Höhe eines Bruttojahresgehalts innerhalb von vier Jahren; Verpflichtung zum Halten der erworbenen Aktien für die Dauer der Vorstandstätigkeit	

Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2024

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2024 folgende Vorstandsmitglieder an:

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

Nebentätigkeiten der Vorstandsmitglieder

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

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

Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2024 („Fortgeschriebenes Vergütungssystem“ aus dem Geschäftsjahr 2023)

Das fortgeschriebene Vergütungssystem setzt Handlungsanreize, die auf die Förderung der drei grundlegenden Kernaktivitäten der LEG Immobilien SE ausgerichtet sind:

- Optimierung des Kerngeschäfts,
- Ausbau der Wertschöpfungskette,
- Repositionierung der Bewirtschaftungsplattform.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist auf diese grundlegenden Elemente des LEG-Geschäftsmodells ausgerichtet und soll diese weiter stärken. STI und LTI sind dementsprechend aufeinander abgestimmte Anreizsysteme, um sowohl die interne Performance sicherzustellen als auch externe Effekte im LTI über die Aktienkursentwicklung und den relativen Total Shareholder Return (TSR) einfließen zu lassen.

Daher finden sich im Vergütungssystem die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung wieder. Neben internen Kennzahlen wird dabei insbesondere beim langfristigen variablen Vergütungsanteil der Fokus auf externe, kapitalmarktorientierte Kennzahlen gelegt.

Strategische Ausrichtung

Strategische Entscheidungen der LEG Immobilien SE haben Einfluss auf die betriebswirtschaftlichen Interessen des Unternehmens und auch auf die Interessen diverser Stakeholder. Die LEG Immobilien SE ist sich dieser Verantwortung bewusst und verprobt kontinuierlich ihre Geschäftsstrategie. Wesentlicher Bestandteil der Geschäftsstrategie ist die Nachhaltigkeitsstrategie. Die LEG Immobilien SE hat verschiedene Nachhaltigkeitsthemen etabliert, durch die ESG zu einem integralen Bestandteil des Geschäftsmodells ausgebaut und entwickelt wird.

ESG-Ausrichtung

Der Schwerpunkt der fortgeschriebenen Nachhaltigkeitsstrategie (ESG-Strategie) liegt auf dem „E“, Environmental. Dabei steht neben der CO₂-Reduktion im Bestand, die Finanzierbarkeit der CO₂-Reduktionsmaßnahmen im Fokus. Dadurch will die LEG Immobilien SE Nachhaltigkeit effizient sowie zuverlässig steuern und gestalten. Bereits gegründete Gesellschaften (Green Ventures), die mit ihren Produkten und Dienstleistungen für das Unternehmen sowie für Dritte tätig werden, bieten ein wesentliches Ertragspotenzial und sind damit wesentlicher Treiber der ESG-Strategie. Die LEG Immobilien SE versteht nachhaltiges Handeln und Wirtschaften als unternehmerische Verpflichtung und erfüllt diese Verpflichtung gegenüber ihren Stakeholdern. Nachhaltigkeitsaspekte werden daher bei der Vergütung des Vorstands sowohl im STI als auch im LTI mit jeweils 20 % berücksichtigt. Unverändert prägen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Erfüllung des hohen Governance-Anspruchs der LEG Immobilien SE das Tagesgeschäft der Gesellschaft.

Ausrichtung an Marktgegebenheiten

Das aktuelle Vergütungssystem wurde hinsichtlich der Marktüblichkeit im Geschäftsjahr 2024 erneut mithilfe eines externen, unabhängigen Vergütungsberaters überprüft. Die Marktüblichkeit wurde dabei bestätigt.

Die Überprüfung ergab: Das Vergütungssystem erfüllt die Anforderungen des Kapitalmarkts. Die Struktur der Zielgesamtdirektvergütung entspricht der im MDAX vorzufindenden Struktur vergleichbarer Vorstandsvergütungen. Die Funktionalität der Zusammensetzung der Leistungskriterien des STI ist transparent und nachvollziehbar. Die Auswahl und Gewichtung der finanziellen Leistungskriterien des STI entspricht den strategischen Zielen der LEG Immobilien SE und ist marktüblich. Ebenso ist die Funktionalität des LTI transparent und nachvollziehbar. Die Auswahl der finanziellen Leistungskriterien des LTI entspricht den strategischen Zielen der LEG Immobilien SE und ist marktüblich. Die Integration von ESG-Zielen im STI und im LTI mit konkreter Operationalisierung entspricht der Marktpraxis und den Anforderungen des Kapitalmarkts.

Fortschreibung

Zur weiteren Optimierung des Vergütungssystems insbesondere im Hinblick auf die veränderten Markterwartungen zur Ausgestaltung von ESG-Zielen sowie zur Verringerung der Komplexität und des Administrationsaufwandes sind Anpassungen vorgesehen. Das fortgeschriebene Vergütungssystem wird der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 zur Billigung vorgelegt. Weiter soll das Vergütungssystem noch stärker auf strategische Herausforderungen und

die Shareholderinteressen ausgerichtet werden. Die entsprechenden Ausführungen hierzu sind in dem Kapitel „Ausblick 2025 / Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2025“ detailliert beschrieben.

Konkretisierung des in der Hauptversammlung im Mai 2023 gebilligten Vergütungssystems

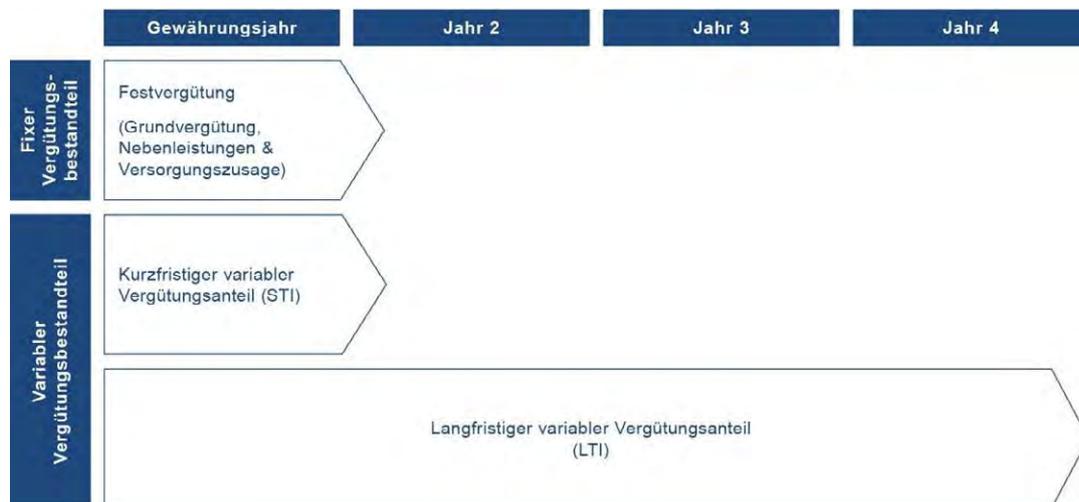
Das im Geschäftsjahr 2023 fortgeschriebene Vergütungssystem besteht aus fixen und variablen Vergütungsbestandteilen, deren Summe die Gesamtvergütung eines Vorstandsmitglieds bildet. Im Hinblick auf diese Gesamtvergütung hat der Aufsichtsrat für jedes Vorstandsmitglied sowohl im Vergütungssystem als auch in den Vorstandsanstellungsverträgen einen individuellen Maximalbetrag festgelegt (Maximalvergütung im Sinne von § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG).

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

Der variable Vergütungsbestandteil enthält den STI als kurzfristigen variablen Vergütungsanteil sowie den LTI als langfristigen variablen Vergütungsanteil.

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

Laufzeiten der Vergütungskomponenten



Die jeweiligen für das Geschäftsjahr 2024 vertraglich geregelten Zielbeträge der einzelnen Vergütungsbestandteile bei 100 %-iger Zielerreichung zeigt nachstehende Übersicht:

Vergütungselemente	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
Grundvergütung	1.045.000	480.000	605.000
Einjährige variable Vergütung (STI)	705.000	356.000	444.000
Barvergütung	1.750.000	836.000	1.049.000
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.000.000	520.000	650.000
Gesamtvergütung (GDV)	2.750.000	1.356.000	1.699.000
bAV-Beitrag	108.000	58.000	58.000
Nebenleistungen	30.000	27.000	41.000
Gesamtvergütung (GDV)	2.888.000	1.441.000	1.798.000
Maximalvergütung	4.800.000	3.100.000	3.100.000

Die Zielbeträge, die dem jeweiligen Vorstandsmitglied bei einer 100 %igen Zielerreichung der variablen Vergütungsbestandteile, dem kurzfristigen variablen Vergütungsanteil sowie dem langfristigen variablen Vergütungsanteil zustehen, sind in den jeweiligen Vorstandsanstellungsverträgen festgelegt.

Angemessenheit des fortgeschriebenen Vergütungssystems und der Vergütungshöhe

Die Angemessenheit der Vergütungshöhe hat der Aufsichtsrat bereits im Geschäftsjahr 2023 durch einen externen Berater verproben lassen. Gemäß der Empfehlung G.3 DCGK hat der Aufsichtsrat zur Beurteilung der Üblichkeit der Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder geeignete Vergleichsgruppen anderer Unternehmen herangezogen, dabei wurden neben der Grundvergütung die kurz- und langfristigen variablen Vergütungsanteile betrachtet.

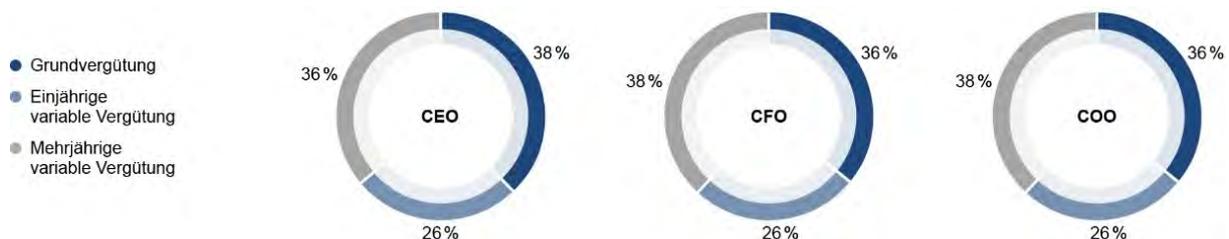
1. Da die LEG Immobilien SE im MDAX gelistet ist, bestand die erste Vergleichsgruppe aus den Unternehmen dieses Index. Der MDAX bildet insbesondere hinsichtlich der Marktkapitalisierung eine geeignete Vergleichsgruppe.
2. Ergänzend wurde die LEG Immobilien SE mit ausgewählten Immobiliengesellschaften verglichen, um den Branchenvergleich zu berücksichtigen.

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

Im Jahr 2024 lagen die Gesamtdirektvergütungen des CEO und des COO der LEG Immobilien SE innerhalb des marktüblichen Rahmens, die der CFO darunter. Die Positionierung der Gesamtdirektvergütung der CFO war darin begründet, dass es sich um eine Erstbestellung handelte (näher zur vorzeitigen Verlängerung der Bestellung der CFO in dem Kapitel „Ausblick 2025/ Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2025“). Der langfristige variable Vergütungsanteil lag beim COO und CFO innerhalb des Marktrahmens, wobei der langfristige variable Vergütungsanteil des COO oberhalb des Medians und der der CFO nahe dem unteren Quartil positioniert war. Der höhere Anteil des langfristigen im Vergleich zum kurzfristigen variablen Vergütungsanteil entspricht den aktienrechtlichen Vorgaben einer überwiegend langfristigen Bemessungsgrundlage variabler Vergütungskomponenten sowie der entsprechenden Empfehlung des DCGK. Die Vergütungsstruktur der Vorstandsmitglieder der LEG Immobilien SE ist im MDAX sowie im Vergleich mit ausgewählten Immobiliengesellschaften marktüblich.

Die Gesamtdirektvergütung besteht aus der Grundvergütung, dem kurzfristigen variablen Vergütungsanteil und dem langfristigen variablen Vergütungsanteil. Die aktuelle Struktur der Gesamtdirektvergütung sieht den höchsten variablen Vergütungsanteil bei der mehrjährigen variablen Vergütung vor und zielt auf die Nachhaltigkeit des Handelns des Vorstands ab.

Struktur Gesamtdirektvergütung 2024



Fixe Vergütungsbestandteile des fortgeschriebenen Vergütungssystems 2024

Grundvergütung

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

in €	Gehalt 2024	Gehalt 2023	Veränderung in %
Lars von Lackum	1.045.000,00	950.000,00	10,0
Dr. Kathrin Köhling	480.000,00	281.000,00	70,8 ¹
Dr. Volker Wiegel	605.000,00	550.000,00	10,0

¹ Bei der prozentualen Veränderung der Grundvergütung von Dr. Kathrin Köhling ist zu berücksichtigen, dass Dr. Köhling ihre Grundvergütung für das Geschäftsjahr 2023 lediglich anteilig für den Zeitraum ab ihrem Amtsbeginn am 1. April 2023 bis zum Ende des Geschäftsjahrs erhalten hat.

Dr. Kathrin Köhling wurde erstmals mit Wirkung zum 1. April 2023 zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt. Die in der Tabelle ausgewiesene Grundvergütung für das Geschäftsjahr 2023 bezieht sich zeitanteilig auf den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. Dezember 2023.

Nebenleistungen

Zusätzlich zur Grundvergütung erhalten die Vorstandsmitglieder vertraglich festgelegte Nebenleistungen:

Kranken- und Pflegeversicherung	Zuschüsse in Höhe von 50 % der Beiträge zur privaten Kranken- und Pflegeversicherung der Vorstandsmitglieder, jedoch maximal den Betrag, der sich ergäbe, wenn die Vorstandsmitglieder gesetzlich krankenversichert wären.
Gesetzliche Rentenversicherung	Soweit die Vorstandsmitglieder freiwillig in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert oder stattdessen in einer privaten Rentenversicherung versichert sind und das Bestehen einer solchen Versicherung sowie die Zahlung der Beiträge nachweisen, erhalten die Vorstandsmitglieder 50 % der Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung bzw. zur privaten Rentenversicherung, jedoch maximal 50 % der Höchstbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Diese Regelung gilt auch für arbeitnehmerfinanzierte Versorgungszusagen, bei denen die LEG Immobilien SE Vertragspartner ist. Solche Versorgungszusagen sind begrenzt auf eine jährliche Zahlung von 20 Tsd. Euro für den Vorstandsvorsitzenden und 15 Tsd. Euro für die übrigen Vorstandsmitglieder.
Dienstwagen	Den Vorstandsmitgliedern wird ein angemessener Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Sämtliche Kosten des Unterhalts und des Gebrauchs des Dienstwagens trägt die LEG Immobilien SE. 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 den CEO und COO bzw. auf 65 T€ für die CFO begrenzt. Die Einkommensteuer auf diese Leistungen ist vom jeweiligen Vorstandsmitglied zu tragen. Zudem werden den Vorstandsmitgliedern entstandene Auslagen und Reisekosten erstattet.
D&O-Versicherung	Für die Vorstandsmitglieder sind Vermögensschadenhaftpflichtversicherungen (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 Betrag wird in eine rückgedeckte Unterstützungskasse eingezahlt. Bei einem unterjährigem 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 Altersversorgung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2024 ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Gewährte betriebliche Altersversorgung 2024

in €	Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse mit einem jährlich zu zahlenden fixen Betrag		
	Betrag pro Jahr	Kapitalabfindung Betrag	Kapitalabfindung im Jahr
Lars von Lackum	100.000	2.325.000	2042
Dr. Kathrin Köhling	50.000	1.315.936	2050
Dr. Volker Wiegel	50.000	1.141.667	2043

Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse,
Versorgungswerk bzw. Deutsche Rentenversicherung

in €	Betrag pro Jahr		
	Betrag pro Jahr	Kapitalabfindung Betrag	Kapitalabfindung im Jahr
Lars von Lackum	8.426	192.942	2042
Dr. Kathrin Köhling	8.426 ¹	3	3
Dr. Volker Wiegel	8.426 ²	3	3

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

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

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

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

Susanne Schröter-Crossan ist zum 31. März 2023 aus dem Vorstand der LEG Immobilien SE ausgeschieden. Die Gesellschaft und Susanne Schröter-Crossan hatten vereinbart, dass ihr Vorstandsstellungsvertrag bis zu dessen regulärem Ende zum 30. Juni 2023 weiterläuft. Auf dieser Basis berechnen sich unter anderem die noch bestehenden Ansprüche aus den laufenden LTIs 2021, 2022 und zeitanteilig der LTI 2023. Die Aktienerwerbsverpflichtung aus dem LTI 2022 und dem LTI 2023 finden vereinbarungsgemäß keine Anwendung.

Für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 wird der jeweilige LTI zu den bisher maßgeblichen Bedingungen gemäß der jeweils geltenden Vorstandsstellungsverträge nach Maßgabe des jeweiligen LTI-Plans gewährt. Die maßgeblichen festgelegten Zielwerte finden weiterhin Anwendung. Eine vorzeitige Auszahlung findet nicht statt. Für das Geschäftsjahr 2023 wird der LTI zu den bisher maßgeblichen Bedingungen des Vorstandsstellungsvertrags 2022 nach Maßgabe des LTI-Plans 2022 gewährt. Der LTI für das Geschäftsjahr 2023 wird nach Maßgabe des LTI-Plans 2022 pro rata temporis nur für den Zeitraum bis zum Beendigungszeitpunkt ihrer Tätigkeit für die LEG Immobilien SE am 31. März 2023 gewährt. Der Zielbetrag des LTI wurde entsprechend auf 325 Tsd. Euro gekürzt.

Variable Vergütungsbestandteile des Vergütungssystems 2024

Kurzfristiger variabler Vergütungsanteil - STI

Der STI dient der Sicherstellung eines profitablen und organischen Wachstums sowie der Erreichung der jährlichen, operativen Zielsetzungen. Der kurzfristige variable Vergütungsanteil ist als Zielbonusmodell gestaltet und auf finanzielle und strategische Ziele ausgerichtet. Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender finanzieller und nichtfinanzieller Leistungskriterien bemessen wird:

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

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



STI-Leistungskriterien – 2024

Finanzielle Leistungskriterien des STI 2024

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwerte für die Bereinigte EBITDA-Marge und den AFFO je Aktie leiten sich aus dem Wirtschaftsplan ab, den der Aufsichtsrat für das jeweilige Geschäftsjahr genehmigt hat. Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat am 7. November 2023 für die finanziellen Leistungskriterien folgende Zielwerte festgelegt:

	100 % Zielwert 2024	Bandbreiten
Bereinigte EBITDA-Marge	76,5 %	0 % Minimalwert: ≤ 71,5 % 100 % Zielwert: 76,5 % 200 % Maximalwert: ≥ 81,5 %
AFFO je Aktie	2,57 €	0 % Minimalwert: ≤ 2,06 € 100 % Zielwert: 2,57 € 200 % Maximalwert: ≥ 3,08 €

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 spiegelt sich in der externen Guidance für das Geschäftsjahr 2024 wider, die dem Kapitalmarkt am 8. November 2023 kommuniziert wurde.

Bei der Ermittlung der Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien ist der tatsächlich erreichte Ist-Wert je Leistungskriterium mit dem vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwert zu vergleichen. Aus der prozentualen Abweichung vom Ist-Wert zum Zielwert ergibt sich die Zielerreichung des Leistungskriteriums. Anhand des vertraglich vereinbarten Zielbetrags, der vertraglich vereinbarten Gewichtung der Leistungskriterien und der jeweiligen Zielerreichung wird der Auszahlungsbetrag ermittelt.

Bei Erreichen des jeweiligen Zielwertes beträgt die Zielerreichung 100 %.

Berechnung der finanziellen Kriterien

Übertrifft der Ist-Wert den Zielwert des Leistungskriteriums AFFO je Aktie um 20 %, entspricht die Zielerreichung dem Maximalwert von 200 %. Weitere Steigerungen des Ist-Werts führen nicht zu einer Überschreitung des Maximalwerts. Bleibt der Ist-Wert um 20 % hinter dem Zielwert des Leistungskriteriums AFFO je Aktie zurück, entspricht die Zielerreichung dem Minimalwert von 0 %. Weitere Verschlechterungen des Ist-Werts führen ebenfalls zu einer Zielerreichung von 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Übertrifft der Ist-Wert den Zielwert des Leistungskriteriums Bereinigte EBITDA-Marge um 5 %-Punkte, entspricht die Zielerreichung dem Maximalwert von 200 %. Weitere Steigerungen des Ist-Werts führen nicht zu einer Überschreitung des Maximalwerts. Bleibt der Ist-Wert um 5 %-Punkte hinter dem Zielwert des Leistungskriteriums Bereinigte EBITDA-Marge zurück, entspricht die Zielerreichung dem Minimalwert von 0 %. Weitere Verschlechterungen des Ist-Werts führen ebenfalls zu einer Zielerreichung von 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwerte sind aus dem Wirtschaftsplan abgeleitet, den der Vorstand vor Beginn des Geschäftsjahres verabschiedet und zu dem der Aufsichtsrat entscheidet, ob er ihm zustimmt. Die festgelegten Zielwerte 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. Unterjährige Anpassungen aus den Forecasts finden grundsätzlich keine Berücksichtigung. Nach diesen Maßstäben waren im Geschäftsjahr 2024 keine Anpassungen der Zielwerte der finanziellen Leistungskriterien Bereinigte EBITDA-Marge und AFFO je Aktie erforderlich, die der Aufsichtsrat orientiert am Wirtschaftsplan 2024 festgelegt hat.

Zielerreichung Bereinigte EBITDA-Marge STI 2024

	100 % Zielwert	Tatsächlich erreichter Ist-Wert	Zielerreichung auf Basis vertraglich vereinbarter Gewichtung
STI 2024 – Bereinigte EBITDA-Marge	76,5 %	77,9 %	51,2 %

Somit wird das finanzielle Leistungskriterium Bereinigte EBITDA-Marge zu 128,0 % erreicht.

Auf die Bereinigte EBITDA-Marge entfallender Auszahlungsbetrag des STI 2024 vor kriterienbasiertem Anpassungsfaktor

Es ergeben sich folgende Auszahlungsbeträge:

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2024 - Bereinigte EBITDA-Marge	360.960	182.272	227.328

Zielerreichung AFFO je Aktie STI 2024

in €	100 % Zielwert	Ist-Wert 2024	Zielerreichung auf Basis vertraglich vereinbarter Gewichtung
STI 2024 - AFFO je Aktie	2,57	2,69	49,5 %

Damit ist das finanzielle Leistungskriterium AFFO je Aktie zu 123,7 % erfüllt.

Auf den AFFO je Aktie entfallender Auszahlungsbetrag des STI 2024 vor kriterienbasiertem Anpassungsfaktor

Es ergeben sich folgende Auszahlungsbeträge:

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2024 - AFFO je Aktie	348.742	176.102	219.633

Nichtfinanzielle (ESG-)Kriterien des STI 2024

Die ESG-Ziele werden aus der Nachhaltigkeitsstrategie abgeleitet. Für die ESG-Ziele werden Kriterien aus den Dimensionen „Environmental“, „Social“ und „Governance“ definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Dabei folgt die Zielvorgabe für die Dimension „Environmental“ dem von der Gesellschaft veröffentlichten und von der Science Based Targets initiative (SBTi) validierten Dekarbonisierungspfad der Gesellschaft. 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-, den Ziel- und den Maximalwert legt der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern fest.

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

Festlegung des ESG-Teilziels „Environmental“ des STI 2024

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

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

Festlegung des ESG-Teilziels „Social“ des STI 2024

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

Festlegung des ESG-Teilziels „Governance“ des STI 2024

Für das ESG-Teilziel „Governance“ bildet die Quote der erfolgreich abgeschlossenen Schulungen „IT Sicherheit“ die Grundlage. Diese Quote ist auf Mitarbeiterebene nachweisbar.

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

Environmental	Social	Governance ²
Ziel: Reduktion um 4.000 t CO ₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung	Ziel: Einsatz von 100 LEG Mitarbeiterstunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung interkultureller Projekte bis zum 31.12.2024	Ziel 1: 99 % der LEG-Mitarbeiterschaft* bezogen auf die LEG Management, LEG Wohnen NRW, Energie-ServicePlus, LCS Consulting und Service, LEG Bauen, LEG Consult, LWS Plus, Youtilly hat die Schulung „IT Sicherheit“ zum 31.12.2024 absolviert. Ziel 2: 85 % der Mitarbeiterschaft ¹ der TSP hat die Schulung „IT Sicherheit“ zum 31.12.2024 absolviert
Zielwerte: 0 % Minimalwert: 3.600 Tonnen CO ₂ 100 % Ziel: 4.000 Tonnen CO ₂ 200 % Maximalwert: 4.400 Tonnen CO ₂	Zielwerte: 0 % Minimalwert: 50 Mitarbeiterstunden 100 % Ziel: 100 Mitarbeiterstunden 200 % Maximalwert: 150 Mitarbeiterstunden	Zielwerte: 0 % Minimalwert: 94 % (Ziel 1), 80 % (Ziel 2) 100 % Ziel: 99 % (Ziel 1); 85 % (Ziel 2) 200 % Maximalwert: 100 % (Ziel 1), 100 % (Ziel 2)

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

² Ziel 1 und Ziel 2 müssen gemäß den angegebenen Bandbreiten erreicht werden und fließen mit diesen Werten in die Zielwertberechnung ein.

Zielerreichung ESG-Teilziele des STI 2024

	Tatsächlich erreicht	Zielerreichung	Zielerreichung auf Basis vertraglich vereinbarter Gewichtung
Environmental	6.639 t CO ₂ -Einsparung	200,0 %	13,3 %
Social	665 Stunden	200,0 %	13,3 %
Governance	Ziel 1: 100 % Teilnahmequote	Ziel 1: 200,0 %	13,2 %
	Ziel 2: 99,2 % Teilnahmequote	Ziel 2: 194,7 %	
Summe			39,8 %

Die Zielerreichung der ESG-Ziele beträgt im Geschäftsjahr 2024: 199,1 %.

Auf die ESG-Ziele entfallender Auszahlungsbetrag des STI 2024 vor kriterienbasiertem Anpassungsfaktor

Es ergeben sich folgende Auszahlungsbeträge:

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2024 – ESG-Ziele	280.747	141.767	176.811

Auszahlungsbeträge des STI 2024 (vor kriterienbasiertem Anpassungsfaktor)

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2024 – Bereinigte EBITDA-Marge	360.960	182.272	227.328
STI 2024 – AFFO je Aktie	348.742	176.102	219.633
STI 2024 – ESG-Ziele	280.747	141.767	176.811
STI 2024 gesamt (vor kriterienbasiertem Anpassungsfaktor)	990.449	500.141	623.772

Kriterienbasierter Anpassungsfaktor des STI 2024

Die Regelungen zum STI sehen neben den finanziellen Leistungskriterien und den ESG-Zielen einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2 vor. Die Kriterien, auf deren Basis die Höhe des Anpassungsfaktors beurteilt wird, sind vor Beginn des betroffenen Geschäftsjahres festzulegen. Für den kriterienbasierten Anpassungsfaktor hat der Aufsichtsrat im Dezember 2023 für das Geschäftsjahr 2024 folgendes Kriterium festgelegt:

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

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 – der Empfehlung des Vergütungsausschusses folgend – per Umlaufverfahren am 19. Februar 2025 beschlossen, den kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit Blick auf das festgelegte Kriterium und auf die Gesamtleistung des Vorstands in Höhe von 1,1 festzulegen.

Gesamtzielerreichung des STI 2024**Auszahlungsbeträge des STI 2024 (nach kriterienbasiertem Anpassungsfaktor)**

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
Vor diskretionären Faktoren	990.449	500.141	623.772
Nach kriterienbasiertem Anpassungsfaktor	1.089.494	550.155	686.149

Aus der gewichteten Zielerreichung der Leistungskriterien ergibt sich der Gesamtzielerreichungsgrad des STI. Der Gesamtzielerreichungsgrad des STI 2024 nach kriterienbasiertem Anpassungsfaktor beläuft sich auf, 140,5 %.

Die Auszahlungsbeträge aus dem STI 2024 sind für Lars von Lackum auf 1.410 Tsd. Euro, für Dr. Kathrin Köhling auf 712 Tsd. Euro und für Dr. Volker Wiegel auf 888 Tsd. Euro begrenzt.

Der nach der vorstehenden Ermittlung zu zahlende STI wird spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2024 abgerechnet und an das jeweilige Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Langfristiger variabler Vergütungsanteil - LTI

Zusätzlich zum STI haben die Vorstandsmitglieder Anspruch auf einen an der langfristigen und nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Dieser LTI wird für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt und ist jeweils auf eine vierjährige Performance-Periode ausgelegt.

Derzeit laufen für die Vorstandsmitglieder zwei verschiedene LTI-Programme, die sich nach unterschiedlichen Regelungen richten: Das für das Geschäftsjahr 2021 geltende LTI-Programm sowie das ab dem Geschäftsjahr 2022 geltende LTI-Programm.

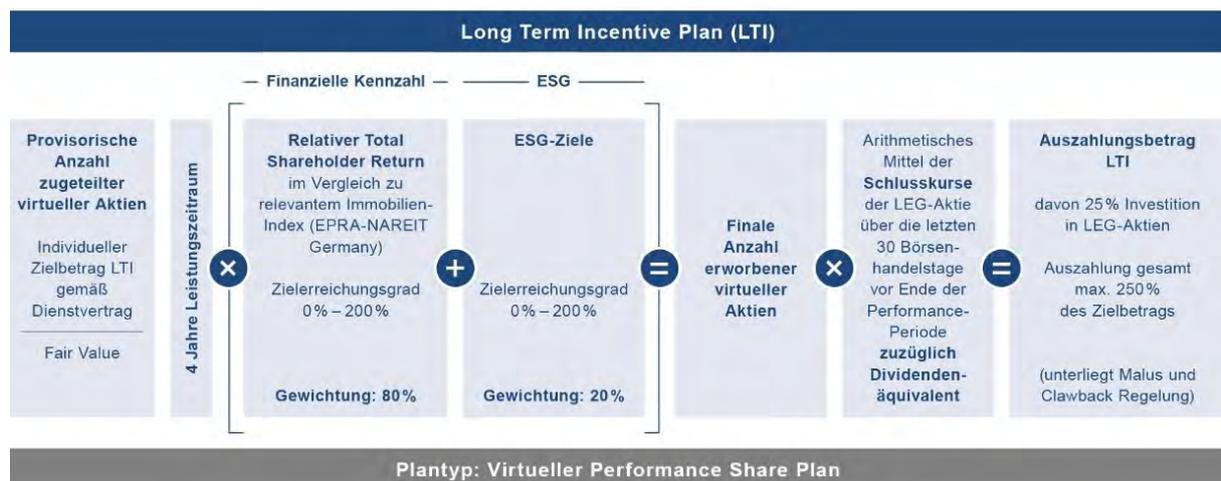
Als den Vorstandsmitgliedern „gewährte Vergütung“ im Sinn von § 162 AktG werden in diesem Vergütungsbericht der LTI 2021 behandelt, dessen Performance-Periode im Berichtsjahr 2024 endete. Im Folgenden wird zunächst ein Überblick über die seit dem Geschäftsjahr 2022 geltenden LTI-Planbedingungen gegeben. Der LTI für das Geschäftsjahr 2022 ist eine Weiterentwicklung des LTI 2021. Die seit dem Geschäftsjahr 2022 geltenden LTI-Planbedingungen führen erst nach Ablauf der vierjährigen Performance-Periode zu einer gewährten Vergütung. Im Anschluss an die Darstellung der laufenden LTI-Programme wird über die Zielerreichung des im Berichtsjahr 2024 als gewährte Vergütung dargestellten LTI 2021 berichtet.

LTI-Planbedingungen ab 2022 (LTI 2022 / LTI 2023 / LTI 2024)

Seit dem Geschäftsjahr 2022 erhalten die Vorstandsmitglieder einen LTI in Form eines virtuellen Performance Share Plans bezogen auf eine vierjährige Performance-Periode. Die seit 2022 bestehenden LTI-Planbedingungen incentivieren die langfristige Steigerung finanzieller sowie nichtfinanzieller Leistungskriterien.

Bei der Entscheidung über die Verwendung virtueller Performance Shares für die LTI-Zuteilung hat der Aufsichtsrat mehrere Faktoren berücksichtigt. Ein wesentlicher Vorteil besteht darin, dass auf Grundlage virtueller Aktien die Beteiligungsverhältnisse nicht verwässert werden. Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist die Flexibilität, den LTI-Plan so zu gestalten, dass er den Interessen des Unternehmens und seiner Aktionäre am besten entspricht.

Unabhängig von der Auszahlung sind die Vorstandsmitglieder verpflichtet, 25 % der Ausschüttung aus dem LTI in von der Gesellschaft ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer ihrer Amtszeit zu halten. Dies stellt sicher, dass die Vorstandsmitglieder ihr Verhalten stets am Interesse der LEG Immobilien SE und ihrer Aktionäre ausrichten.



Leistungskriterien des LTI (LTI 2022 / LTI 2023 / LTI 2024)

Für die Ermittlung des LTI 2022, des LTI 2023 und des LTI 2024 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien maßgeblich:

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

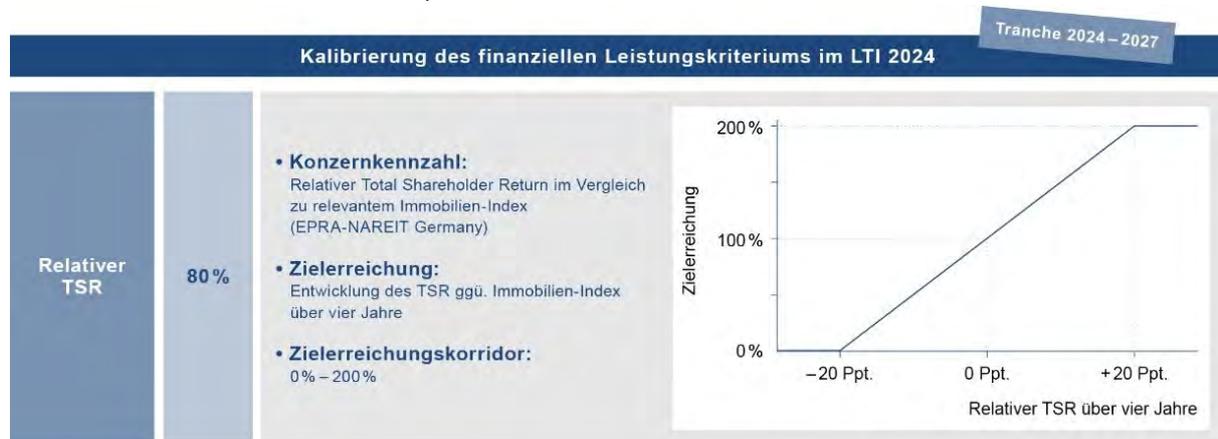
Der nach Ablauf der jeweiligen Performance-Periode ermittelte Auszahlungsbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI ist auf maximal 250 % des Zielbetrages begrenzt (2,5-Facher Wert des individuellen Zielbetrags). Das Vorstandsmitglied ist verpflichtet, 25 % des Auszahlungsbetrags aus dem LTI in von der Gesellschaft ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten.

Relativer Total Shareholder Return (TSR)

Das im LTI 2022 verwendete finanzielle Leistungskriterium ist mit einer Gewichtung von 80 % der TSR im Vergleich zu einem relevanten Immobilien-Index. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, insofern den EPRA NAREIT Germany (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 der Aktie der LEG Immobilien SE inklusive der fiktiv reinvestierten Brutto-Dividenden einerseits und der Veränderung des EPRA Germany Index über die Performance-Periode andererseits.

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



ESG-Ziele

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

Der Aufsichtsrat hat als nichtfinanzielle Leistungskriterien für den LTI 2024 nachstehende ESG-Ziele festgelegt:

Environmental

Ziel:

Einbau und Inbetriebnahme von 2.000 Luft-Luft-Wärmepumpen (LL-WP) im Jahr 2027 im Eigen- und Drittbestand.

Zielwerte:

0 % Minimalwert: 1.500 LL-WP
100 % Zielwert: 2.000 LL-WP
200 % Maximalwert: 2.500 LL-WP

Social

Ziel:

Beschleunigung der Bearbeitungsdauer der gesamten Beschwerden von Mietern der LEG um 10,0 % bis zum 31.12.2027 auf Basis der gemittelten Bearbeitungsdauer der erledigten Beschwerde-Tickets aus März 2024 und September 2024.

Zielwerte:

0 % Minimalwert: 5,0 % Beschleunigung
100 % Zielwert: 10,0 % Beschleunigung
200 % Maximalwert: 15,0 % Beschleunigung

Zielerreichung des LTI

Der Auszahlungsbetrag des LTI wird auf Grundlage von virtuellen Aktien berechnet. Die Berechnung der Anzahl der virtuellen Aktien erfolgt auf Basis des Zielerreichungsgrads der Leistungskriterien „relativer TSR“ und „ESG-Ziele“.

Anzahl vorläufig zugeteilter virtueller Aktien
x (Zielerreichung relativer TSR x 80 % + Zielerreichung ESG-Ziele x 20 %)
= Finale Anzahl virtueller Aktien

Der sich daraus ergebende Auszahlungsbetrag des LTI errechnet sich aus der finalen Anzahl virtueller Aktien multipliziert mit dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse der Aktie der LEG Immobilien SE im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems tretenden Nachfolgesystem) über die letzten 30 Börsenhandelstage vor dem Ende der Performance-Periode sowie der während der Performance-Periode pro Aktie der LEG Immobilien SE gezahlten Brutto-Dividenden („Dividendenäquivalent“).

Finale Anzahl virtueller Aktien
x (arithmetisches Mittel des Aktienkurses + Dividendenäquivalent)
= Auszahlungsbetrag in Euro

Der Gesamtbetrag des für ein Geschäftsjahr zugeteilten LTI, der am Ende des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelt wird, ist auf maximal 250 % des Zielbetrags (2,5-facher Wert des individuellen Zielbetrags) begrenzt.

Das Vorstandsmitglied ist verpflichtet, 25 % der Ausschüttung aus dem LTI in von der Gesellschaft ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer seiner Amtszeit zu halten.

LTI-Planbedingungen für den im Geschäftsjahr 2021 ausgelobten LTI 2021

Der LTI 2021 ist als Performance Cash Plan ohne virtuelle Aktienkompetente ausgestaltet. Die Auszahlung bei Performance Cash Plänen erfolgt am Ende der geplanten Laufzeit und ist abhängig von der Erreichung bestimmter Unternehmensziele. Für die Ermittlung des LTI 2021 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien maßgeblich:

Leistungskriterien	Gewichtung
Entwicklung des absoluten Total Shareholder Return	40 %
Entwicklung des Kurses der Aktie der LEG Immobilien SE im Vergleich zum relevanten Index EPRA NAREIT Germany	40 %
Nichtfinanzielle Ziele (ESG)	20 %

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

Zielerreichung LTI-Programm 2021 bei 100 % Zielerreichung

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Volker Wiegel COO	Susanne Schröter- Crossan CFO
Total Shareholder Return	240.000	178.000	178.000
Relative Kursentwicklung	240.000	178.000	178.000
ESG-Ziele	120.000	89.000	89.000
Gesamt	600.000	445.000	445.000

Die im LTI 2021 verwendeten finanziellen Leistungskriterien sind die Entwicklung des absoluten TSR sowie die Relative Aktienkursentwicklung. 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 bezogen auf die Performance-Periode einschließlich der in diesem Zeitraum fiktiv reinvestierten Brutto-Dividenden pro Aktie.

Die Zielerreichung des Leistungskriteriums Entwicklung des absoluten TSR beträgt 100 %, wenn der absolute TSR der LEG-Aktie 0 %-Punkte von dem für den jeweiligen LTI festgelegten Zielwert abweicht. Liegt der absolute TSR 10 %-Punkte oder mehr unterhalb des Zielwerts, beträgt die Zielerreichung 0 %. Bei einem absoluten TSR, der 10 %-Punkte oberhalb des Zielwerts liegt, beträgt die Zielerreichung 200 %. Weitere Steigerungen des absoluten TSR führen nicht zu einer weiteren Steigerung der Zielerreichung. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten werden linear interpoliert.

Zur Feststellung der Zielerreichung des Leistungskriteriums Relative Aktienkursentwicklung wird die Kursentwicklung der Aktie der LEG Immobilien SE 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.

Die EPRA Germany-Performance wird von der Aktienperformance der LEG Immobilien SE subtrahiert. Beträgt das Ergebnis der Subtraktion 0, so beträgt der Zielerreichungsgrad 100 %. Bei einer um 20 %-Punkte niedrigeren Aktienperformance im Vergleich zum EPRA Germany-Performance ergibt sich eine Zielerreichung von 0 % („Minimalwert“). Eine um 20 %-Punkte höhere Aktienperformance im Vergleich zum EPRA Germany führt zu einer Zielerreichung von 200 % („Maximalwert“). Wird der Maximalwert erreicht, führt eine weiter verbesserte Aktienperformance zu keinem weiteren Anstieg der Zielerreichung. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten werden linear interpoliert.

Für die ESG-Ziele konnte der Aufsichtsrat Kriterien aus den Kategorien „Environmental“, „Social“ und „Governance“ festlegen. Für den LTI 2021 legte der Aufsichtsrat mit konkreten Zielvorgaben operationalisierte Kriterien aus den Kategorien „Environmental“ und „Social“ fest. Die konkreten Ziel- sowie die Minimal- und Maximalwerte legte der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres fest; dabei legte der Aufsichtsrat für den LTI ESG-Ziele fest, die von den für den STI festgelegten ESG-Zielen abwichen. Die Zielerreichung beurteilte der Aufsichtsrat anhand zur Erfolgsmessung der jeweiligen ESG-Ziele geeigneter quantitativer bzw. qualitativer Erhebungen. Die Zielerreichung der ESG-Ziele ist auf 200 % begrenzt.

Die Auszahlung des LTI 2021 erfolgt nach Ablauf der vierjährigen Performance-Periode im Geschäftsjahr 2025.

Im Geschäftsjahr 2024 gewährter LTI 2021

Zielerreichung Entwicklung des absoluten TSR in der Performance-Periode 2021 bis 2024

Der Aufsichtsrat hat für den LTI 2021 für das Leistungskriterium „Entwicklung des absoluten TSR“ folgende Zielwerte festgelegt:

100 % Zielwert	Bandbreiten
7,0 %	0 % Minimalwert: 5,6 % 100 % Zielwert: 7,0 % 200 % Maximalwert: 8,4 %

Für das Leistungskriterium Entwicklung des absoluten TSR errechnet sich in der Performance-Periode 2021 bis 2024 ein tatsächlich erreichter Wert von -20,86 %. Der Zielerreichungsgrad des Leistungskriteriums Entwicklung des absoluten TSR beträgt danach 0,00 %.

Zielerreichung Relative Aktienkursentwicklung in der Performance-Periode 2021 bis 2024

Der Aufsichtsrat hat für den LTI 2021 für das Leistungskriterium Relative Aktienkursentwicklung folgende Zielwerte festgelegt:

100 % Zielwert	Bandbreiten
100,0 %	0 % Minimalwert: ≤ 80,0 % 100 % Zielwert: 100,0 % 200 % Maximalwert: 120,0 %

Die Performance der Aktie der LEG Immobilien SE gegenüber dem EPRA NAREIT Germany Index betrug im relevanten Betrachtungszeitraum von 2021 bis 2024 118,9 %. Der Zielerreichungsgrad des Teilziels relative Aktienkursentwicklung beträgt 194,3 % bzw. gewichtet 77,7 %.

Zielerreichung ESG in der Performance Periode 2021 bis 2024

Environmental	Social
<p>Ziel: Minderung des klimabereinigten CO₂-Ausstoßes in kg / qm des Bestandes gegenüber dem Basisjahr 2019 in den kommenden 4 Jahren bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31.12.2019 enthaltenen Bestand.</p>	<p>Ziel: Messwert des „Trust Index“ für den LEG-Konzern, welcher bei der alle zwei Jahre stattfindenden Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ ermittelt wird. Maßgeblich ist die Entwicklung des Mittelwerts der zweimaligen Messung während des vierjährigen LTI-Zeitraumes im Vergleich zum Messwert, wie er in der Befragung in 2020 ermittelt wurde.</p>
<p>Zielwerte¹: 0 % Minimalwert: -6% 100 % Zielwert: -10 % 200 % Maximalwert: -14 %</p>	<p>Zielwerte¹: 0 % Minimalwert: 60 % 100 % Zielwert: 66 % 200 % Maximalwert: 72 %</p>

¹ Zielerreichung zwischen den festgelegten Zielerreichungspunkten werden linear interpoliert.
Alle Teilziele (Environmental und Social) werden jeweils gleich gewichtet.

Kriterien	Ziel	Zielerreichung
Nichtfinanziell (ESG)	Umwelt (Minderung des klimabereinigten CO ₂ -Ausstoßes in kg/qm des Bestandes gegenüber dem Basisjahr 2019 in den kommenden 4 Jahren bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31.12.2019 enthaltenen Bestand)	200,0 % (CO ₂ -Reduktion ggü. Basisjahr 2019: 22 %)
	Messwert des „Trust Index“ für den LEG Konzern von mindestens 70 %, welcher bei der alle zwei Jahre stattfindenden Mitarbeiterbefragung "Great Place to Work" ermittelt wird. Maßgeblich ist die Entwicklung des Mittelwertes der zweimaligen Messung während des vierjährigen LTI-Zeitraumes, wie in der Befragung in 2020 ermittelt wurde)	200,0 % (Ø Trustindex 2022 & 2024: 73,5 %)

Der Zielerreichungsgrad der ESG-Ziele beträgt danach 200,0 %.

Zielerreichung LTI-Programm 2021

Der Auszahlungsbetrag des LTI 2021 errechnet sich wie folgt:

Zielerreichung Entwicklung absoluter TSR x 40 %
+ Zielerreichung Relative Aktienkursentwicklung x 40 %
+ Zielerreichung ESG-Ziele x 20 %
x mit dem im jeweiligen Vorstandsanstellungsvertrag festgelegten Zielbetrag
= Auszahlungsbetrag des LTI 2021

Kriterien	Ziel	Zielerreichung	gewichtete Zielerreichung
Finanziell	Entwicklung des absoluten Total Shareholder Return	0,0 %	0,0 %
	Relative Aktienkursentwicklung	194,3 %	77,7 %
Nichtfinanziell (ESG)	Umwelt (Minderung des klimabereinigten CO ₂ -Ausstoßes in kg/qm des Bestandes gegenüber dem Basisjahr 2019 in den kommenden 4 Jahren bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31.12.2019 enthaltenen Bestand)	200,0 %	20,0 %
	Messwert des „Trust Index“ für den LEG Konzern von mindestens 70 %, welcher bei der alle zwei Jahre stattfindenden Mitarbeiterbefragung "Great Place to Work" ermittelt wird. Maßgeblich ist die Entwicklung des Mittelwertes der zweimaligen Messung während des vierjährigen LTI Zeitraumes, die in der Befragung in 2020 ermittelt wurde)	200,0 %	20,0 %

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Volker Wiegel COO	Susanne Schröter- Crossan CFO
Total Shareholder Return	0	0	0
Relative Kursentwicklung	466.248	345.801	345.801
ESG-Ziele	240.000	178.000	178.000
Gesamt	706.248	523.801	523.801
Summe Vorstand			1.753.850

Der Zielerreichungsgrad des LTI 2021 beträgt insgesamt 117,7 %.

Dr. Kathrin Köhling hat keinen Anspruch auf Zahlung eines LTI 2021, da sie erst im April 2023 zum Vorstandsmitglied bestellt wurde.

Entwicklung der Rückstellung für laufende LTI Programme

Für die laufenden LTI-Programme 2021 bis 2025 wurden auf Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten die erforderlichen Rückstellungen gebildet bzw. aufgelöst und im Personalaufwand in Höhe von 4,0 Mio. Euro ausgewiesen. Die Inanspruchnahme der Rückstellungen betrifft den im Geschäftsjahr 2024 ausgezahlten LTI 2020 Tranche 3. Die Rückstellung hinsichtlich der LTI-Programme betrug zum 31. Dezember 2024 rd. 11,3 Mio. Euro (31. Dezember 2023: rd. 7,4 Mio. Euro).

Entwicklung der Rückstellung

in €	Rückstellung 31.12.2023	Rückstellungs- zuführung (+) / -auflösung (-) in 2024	Rückstellungs- inanspruch- nahme in 2024	Rückstellung 31.12.2024
Lars von Lackum	3.202.978,38	1.790.573,06	85.579,59	4.907.971,85
Dr. Kathrin Köhling	548.276,78	693.597,10	0,00	1.241.873,88
Dr. Volker Wiegel	2.136.691,55	1.184.060,20	65.757,00	3.254.994,75
Susanne Schröter-Crossan	1.526.160,28	361.558,09	42.408,50	1.845.309,87
Gesamt	7.414.106,99	4.029.788,45	193.745,09	11.250.150,35

Malus- und Clawback-Regelungen für die variablen Vergütungsanteile

Der Aufsichtsrat hat die Möglichkeit, bei Eintreten der nachfolgend dargestellten Voraussetzungen variable Vergütungsanteile 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), hat der Aufsichtsrat das Recht, noch nicht ausbezahlte variable Vergütungsanteile nach pflichtgemäßem Ermessen teilweise oder vollständig herabzusetzen und damit einzubehalten. Zudem kann der Aufsichtsrat den Bruttobetrag bereits ausbezahlter variabler Vergütungsanteile nach pflichtgemäßem Ermessen teilweise oder vollständig zurückfordern.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, bereits ausbezahlte variable Vergütungsanteile ganz oder teilweise zurückzufordern, wenn sich nach der Auszahlung herausstellt, dass der der Berechnung des Auszahlungsbetrages zugrunde liegende, vom Abschlussprüfer geprüfte und vom Aufsichtsrat gebilligte Konzernabschluss fehlerhaft war und unter Zugrundelegung eines korrigierten Konzernabschlusses ein geringerer oder kein Auszahlungsbetrag des variablen Vergütungsanteils geschuldet worden wäre. Auf ein Verschulden des Vorstandsmitglieds 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 2024 lag kein Malus- oder Clawback-Tatbestand vor.

Aktienhalteverpflichtung (Verpflichtung nach Share Ownership Guidelines „SOG“)

Unabhängig von der Verpflichtung zum Aktienwerb nach den Regelungen des LTI ab dem Jahr 2022 ist jedes Vorstandsmitglied seit dem 1. Januar 2021 verpflichtet, innerhalb einer vierjährigen Aufbauphase Aktien der LEG Immobilien SE in Höhe vom 100,0 % einer Brutto-Jahresgrundvergütung zu erwerben und über die gesamte Laufzeit seines Vorstandsanstellungsvertrages zu halten. Während der Aufbauphase ist jedes Vorstandsmitglied verpflichtet, in jedem der vier Aufbaujahre Aktien der LEG Immobilien SE in Höhe von 25 % der jeweils geltenden Brutto-Jahresgrundvergütung zu erwerben. Die Anzahl der im jeweiligen Aufbaujahr zu erwerbenden Aktien der LEG Immobilien SE 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 ab 2021 haben die Vorstandsmitglieder das SOG-Ziel erreicht. Für Dr. Kathrin Köhling startete die Aktienerwerbs- und -halteverpflichtung ab Beginn ihres Vorstandsanstellungsvertrages am 1. April 2023.

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

Erfüllung der Share Ownership Guidelines (SOG)

		Erforderlich		Nachgewiesen
	Ist-Aktienzahl zum	Prozentsatz	Brutto-Jahres-	25 % der
2024	31.12.2023	Grundvergütung	grund-	Brutto-Jahres-
			vergütung	grund-
			in T€	vergütung in
				T€
Lars von Lackum ¹	12.000	100 %	1.045	261
Dr. Kathrin Köhling ²	2.310	100 %	480	120
Dr. Volker Wiegel ¹	4.581	100 %	605	151

¹ Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 73,93 Euro.

² Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage zum 31. März 2024 in Höhe von 72,67 Euro.

	Anzahl zu		Nachweislich	
	erwerbender	Betrag in T€	erworbene	Ist-Aktienzahl zum
	Aktien in 2024		Aktienzahl in 2024	31.12.2024
Lars von Lackum ¹	3.534	148	2.000	14.000
Dr. Kathrin Köhling ²	1.651 ³	145	1.990	4.300
Dr. Volker Wiegel ¹	2.046	157	2.119	6.700

¹ Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 73,93 Euro.

² Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage zum 31. März 2024 in Höhe von 72,67 Euro.

³ Die Anzahl zu erwerbende Aktien vom 1. April 2023 bis 31. März 2024.

Lars von Lackum hat zum 31.12.2024 einen Aktienbestand in Höhe von 14.000 Aktien aufgebaut. Zu Beginn der Aktienhalteverpflichtung im Geschäftsjahr 2021 verfügte er über einen Aktienbestand in Höhe 2.060 Aktien, die auf den aufzubauenden Bestand angerechnet wurden. Bis zum 31.12.2024 hat er 11.940 Aktien erworben und damit die Aktienhalteverpflichtung mit 3.039 Aktien übererfüllt.

Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder

Die den Vorstandsmitgliedern für die Geschäftsjahre 2024 und 2023 im Sinn von § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG gewährte Vergütung 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 von Vorstandsmitgliedern auf rechtlich fällige, ihnen aber noch nicht zugeflossene Vergütungen („geschuldete Vergütung“) bestehen nicht.

Gewährte Zuwendungen

	Lars von Lackum CEO				Dr. Kathrin Köhling CFO			
	2024		2023		2024		2023	
	T€	in %	T€	in %	T€	in %	T€	in %
Festvergütung	1.045	37	950	45	480	46	281	44
Nebenleistungen	18	1	27	1	17	2	24	4
Summe fixe Vergütungsbestandteile	1.063	38	977	46	497	48	305	48
Summe einjährige variable Vergütung (STI)	1.089	37	1.045	50	550	52	327	52
Einjährige variable Vergütung (STI 2023)	-	-	1.045	50	-	-	327	52
Einjährige variable Vergütung (STI 2024)	1.089	37	-	-	550	52	-	-
Summe mehrjährige variable Vergütung (LTI)	706	25	86	4	-	-	-	-
LTI 2020 Tranche 3 (2020 bis 2022)	-	-	86	4	-	-	-	-
LTI Tranche 2021	706	26	-	-	-	-	-	-
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.795	62	1.131	54	550	52	327	52
Summe gewährte und geschuldete Vergütung i.S. § 162 Abs. 1 S.1 AktG	2.858	100	2.108	100	1.047	100	632	100
Versorgungsaufwand	108	-	108	-	58	-	41	-
Gesamtvergütung	2.966	-	2.216	-	1.105	-	673	-

Gewährte Zuwendungen

	Dr. Volker Wiegel COO				Susanne Schröter-Crossan ¹ ehemals CFO			
	2024		2023		2024		2023	
	T€	in %	T€	in %	T€	in %	T€	in %
Festvergütung	605	33	550	42	-	-	275	50
Nebenleistungen	38	2	39	3	-	-	8	1
Summe fixe Vergütungsbestandteile	643	35	589	45	-	-	283	51
Summe einjährige variable Vergütung (STI)	686	37	653	50	-	-	224	41
Einjährige variable Vergütung (STI 2023)	-	-	653	50	-	-	224	41
Einjährige variable Vergütung (STI 2024)	686	37	-	-	-	-	-	-
Summe mehrjährige variable Vergütung (LTI)	524	28	66	5	524	100	42	8
LTI 2020 Tranche 3 (2020 bis 2022)	-	-	66	5	-	-	42	8
LTI Tranche 2021	524	28	-	-	524	100	-	-
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.210	65	719	55	524	100	266	49
Summe gewährte und geschuldete Vergütung i.S. § 162 Abs. 1 S.1 AktG	1.853	100	1.308	100	524	100	549	100
Versorgungsaufwand	58	-	58	-	-	-	29	-
Gesamtvergütung	1.911	-	1.366	-	524	-	578	-

¹ Ende des Vorstandsanstellungsvertrags zum 30. Juni 2023.

Die fixen Vergütungsbestandteile, der kurzfristige variable Vergütungsanteil (STI 2024) sowie der langfristige variable Vergütungsanteil (LTI 2021) fallen unabhängig vom Zeitpunkt ihrer tatsächlichen Auszahlung unter die „gewährte Vergütung“, da die jeweils zugrunde liegende Leistung bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 erbracht wurde.

Neben der Höhe der Vergütung ist nach § 162 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG der relative Anteil aller festen und variablen Vergütungsbestandteile an der Gesamtvergütung anzugeben. Die angegebenen relativen Anteile beziehen sich auf die in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 gewährten Vergütungsbestandteile gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG. Die im Vorstandsvergütungssystem angegebenen Werte der relativen Anteile beziehen sich allein auf die Zielvergütung. Die tatsächlich erreichten Werte der relativen Anteile können daher erheblich von den im Vorstandsvergütungssystem angegebenen Werten der relativen Anteile abweichen, die sich auf die Zielwerte beziehen. Für eine transparente Berichterstattung wird der Versorgungsaufwand für die betriebliche Altersversorgung gesondert angegeben.

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

Maximalvergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2024

Die Maximalvergütung für ein Geschäftsjahr – einschließlich Grundvergütung, variabler Vergütungsanteile, betrieblicher Altersversorgung und Nebenleistungen – beträgt bei Lars von Lackum 4.800 Tsd. Euro, bei Dr. Kathrin Köhling 3.100 Tsd. Euro und bei Dr. Volker Wiegel 3.100 Tsd. Euro. Sollte die Maximalvergütung für ein Geschäftsjahr überschritten werden, wird der Auszahlungsbetrag des LTI des entsprechenden Geschäftsjahres gekürzt. Über die Einhaltung der Maximalvergütung für das Geschäftsjahr 2024 wird nach Gewährung sämtlicher Vergütungsbestandteile für dieses Geschäftsjahr berichtet. Die Maximalvergütung der Vorstandsmitglieder wurde mit den Vorstandsvergütungen im MDAX, DAX 50 ESG und der Peergroup verprobt. Sie lag für den CEO und den COO im Vergleich zum MDAX, zum DAX 50 ESG und zur Peergroup innerhalb der marktüblichen Bandbreite. Die Maximalvergütung von Dr. Kathrin Köhling lag im Vergleich unterhalb der marktüblichen Bandbreite im MDAX und ausgewählter Immobiliengesellschaften.

Vergütung früherer Vorstandsmitglieder

Im Geschäftsjahr 2024 bestanden gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern mit Ausnahme von Susanne Schröter-Crossan keine Vergütungsverpflichtungen gemäß § 162 Abs. 1 AktG. Susanne Schröter-Crossan hat noch, wie beschrieben, Ansprüche aus den laufenden LTIs der Jahre 2021 bis 2023.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Wird die Bestellung zum Mitglied des Vorstands der LEG Immobilien SE widerrufen, kann der Vorstandsanstellungsvertrag 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 Vorstandsanstellungsverträge sehen keine Ansprüche der Vorstandsmitglieder auf Zahlung einer Abfindung im Fall der vorzeitigen Beendigung ihrer Bestellung vor, jedoch die Möglichkeit, dass der Aufsichtsrat eine solche Zahlung vereinbart.

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

Im Falle der vorzeitigen Beendigung eines Vorstandsanstellungsvertrages aus einem von dem Vorstandsmitglied zu vertretendem 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 Vorstandsanstellungsvertrag 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 maximal zwei Jahresvergütungen beträgt, beschränkt auf den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit des Vorstandsanstellungsvertrags.

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 Vorstandsanstellungsvertrags 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 für den Rest des Sterbemonats und die drei darauffolgenden Monate, längstens jedoch bis zum ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes eingetretenen Ende der Laufzeit des Vorstandsanstellungsvertrags.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Vergütungssystem Aufsichtsrat

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

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

Der Aufsichtsrat hat fünf Ausschüsse etabliert, von denen vier gleichrangig vergütet werden. Um der immer wichtiger und intensiver werdenden Zuarbeit der Ausschüsse Rechnung zu tragen und um auch in Bezug auf die Ausschussvergütung konsistent zu der angestrebten vergütungspolitischen Positionierung des Aufsichtsrats zu sein, haben Aufsichtsrat und Vorstand der Hauptversammlung im Mai 2024 vorgeschlagen, die Ausschussvergütung auf das 75. Perzentil der Vergleichsgruppe (MDAX) von derzeit 25.000 Euro auf 30.000 Euro für Ausschussmitglieder (Ausschussvorsitzender: 60.000 Euro) anzuheben; die Hauptversammlung hat entsprechend diesem Vorschlag beschlossen.

Regelungen der Aufsichtsratsvergütung

Feste Vergütung	Die feste Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds beträgt 90.000,00 €.
Differenzierung	Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das 2,5-fache der festen Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende das 1,25-fache der festen Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds.
Ausschussvergütung	Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 30.000,00 €; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt.

Die funktionsbezogene Differenzierung der Vergütung des Vorsitzenden im Vergleich zur Vergütung des stellvertretenden Vorsitzenden sowie im Vergleich zur Vergütung der ordentlichen Aufsichtsratsmitglieder spiegelt die größere Verantwortung sowie die größere Aufgabenvielfalt und den damit verbundenen höheren zeitlichen Aufwand des Aufsichtsratsvorsitzenden wider und steht im Einklang mit Grundsatz 25 sowie mit der Empfehlung G.17 des DCGK. Die Differenzierung ist marktüblich. Als Vergleichsgruppe zur Überprüfung der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wurden Unternehmen des MDAX herangezogen.

Zudem werden den Aufsichtsratsmitgliedern entstandene, angemessene Auslagen und Reisekosten erstattet. Die Umsatzsteuer auf angemessene Auslagen und Reisekosten wird von der LEG Immobilien SE erstattet, soweit die Aufsichtsratsmitglieder 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 Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) mit einer angemessenen Versicherungssumme ohne Selbstbehalt abgeschlossen.

Sitzungsgelder werden nicht gezahlt.

Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden für die Geschäftsjahre 2024 und 2023 folgende Vergütungen im Sinn von § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG gewährt:

Aufsichtsratsvergütung 2024

Name	Vorname	Festvergütung		Vergütung für Ausschusstätigkeit		AR- Vergütung gesamt 2024	AR- Vergütung gesamt 2023	2024 vs. 2023
		in €	in %	in €	in %	in €	in €	in %
Zimmer ¹⁾	Michael	225.000,00	72,80	84.083,33	27,20	309.083,33	275.000,00	12,39
Dr. Nolting ²⁾	Claus	112.500,00	50,09	112.111,11	49,91	224.611,11	187.500,00	19,79
Beumer ³⁾	Christoph	54.500,00	75,00	18.166,67	25,00	72.666,67	0,00	0,00
Dr. Eichelberg	Sylvia	90.000,00	76,25	28.027,78	23,75	118.027,78	115.000,00	2,63
Dr. Scharpe ⁴⁾	Jochen	35.500,00	78,26	9.861,11	21,74	45.361,11	115.000,00	-60,56
Dr. Suder ⁵⁾	Katrin	90.000,00	61,62	56.055,55	38,38	146.055,55	140.000,00	4,33
Wiesmann ⁶⁾	Martin	90.000,00	39,11	140.138,89	60,89	230.138,89	165.000,00	39,48
Summe		697.500,00	60,87	448.444,44	39,13	1.145.944,44	997.500,00	14,88

1) Vorsitzender des Aufsichtsrats, des Präsidiums und des Nominierungsausschusses

2) Stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats, des Präsidiums, des Nominierungsausschusses, Vorsitzender Risiko- und Prüfungsausschuss

3) Bestellt ab Beendigung der HV 23.05.2024

4) Niederlegung zur Beendigung der HV 23.05.2024

5) Vorsitzende ESG-Ausschuss

6) Vorsitzender Vergütungsausschuss

Anzahl der gehaltenen LEG Immobilien SE-Aktien zum 31.12.2024

Aufsichtsratsmitglied	Anzahl der gehaltenen LEG Immobilien SE-Aktien zum 31.12.2024
Michael Zimmer	4.100
Martin Wiesmann	1.400
Dr. Katrin Suder	500

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

Michael Zimmer hat darüber hinaus Anleihen an der LEG-Anleihe 2025/2035 in Höhe von 500 T€ nominal sowie Anleihen an der Wandelschuldverschreibung 2024/2030 in Höhe von 1 Mio. € nominal erworben.

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 Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder sowie die jährliche Veränderung der durchschnittlichen Vergütung der Arbeitnehmer auf Vollzeitäquivalenzbasis über die letzten fünf Geschäftsjahre darzustellen (sog. „Vertikalvergleich“). Die LEG Immobilien SE macht von der Übergangserleichterung des § 26j Abs. 2 Satz 2 EGAktG Gebrauch und baut den Vertikalvergleich in den ersten fünf Jahren insoweit sukzessive auf.

Die Ertragsentwicklung wird abgebildet anhand der Steuerungskennzahlen des Konzerns, dem AFFO, dem AFFO je Aktie, dem FFO I, dem FFO I je Aktie sowie dem Gesamtperiodenergebnis. Zusätzlich wird gemäß § 275 Abs. 3 Nr. 16 HGB das Jahresergebnis dargestellt.

Die durchschnittliche Vergütung der Arbeitnehmer umfasst den Personalaufwand für Löhne und Gehälter inklusive der Lohnsteuer, für Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung, für Nebenleistungen sowie für kurzfristige variable Vergütungsanteile aller Gesellschaften des LEG-Konzerns. Die Ermittlung der durchschnittlichen Zahl der Beschäftigten erfolgte nach § 267 Abs. 5 HGB.

Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung

Ertragsentwicklung	2024	2023	Veränderung in %	2022	Veränderung in %
AFFO (Konzern) in Mio. €	200,4	181,2	10,6	108,8	66,5
AFFO je Aktie (Konzern) in €	2,70	2,44	10,7	1,48	64,9
Jahresergebnis LEG Immobilien SE (Einzelgesellschaft) in Mio. €	4,1	18,3	-77,6	-307,6	-105,9
Gesamtperiodenergebnis LEG Immobilien SE (Konzern) in Mio. €	62,6	-1.593,3	-103,9	315,6	-604,8
Durchschnittliche Vergütung Arbeitnehmer in T€	80	77	3,9	72	6,9
Vorstandsvergütung in T€					
Lars von Lackum	2.858	2.108	30,9	1.910	10,4
Dr. Kathrin Köhling	1.047	632	57,8	-	-
Dr. Volker Wiegel	1.853	1.308	36,9	1.211	8,0
Susanne Schröter-Crossan ¹	524	549	-4,6	1.066	-48,5
Aufsichtsratsvergütung in T€					
Christoph Beumer ²	73	-	-	-	-
Dr. Sylvia Eichelberg	118	115	2,6	100	14,7
Dr. Claus Nolting	225	188	19,7	162	15,8
Dr. Katrin Suder	146	140	4,3	86	62,8
Martin Wiesmann	230	165	39,4	141	17,2
Michael Zimmer	309	275	12,4	256	7,5
Im Geschäftsjahr ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder					
Herr Dr. Jochen Scharpe (bis 23. Mai 2024)	45	115	-60,9	110	4,5

¹ Ende des Vorstandsansetzungsvertrags zum 30. Juni 2023

² Mitglied des Aufsichtsrats ab 23. Mai 2024

Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung

Ertragsentwicklung	2021	Veränderung in %	2020	Veränderung in %
AFFO (Konzern) in Mio. €	92,2	18,0	92,8	-0,6
AFFO je Aktie (Konzern) in €	1,27	16,5	1,32	-3,8
Jahresergebnis LEG Immobilien SE (Einzelgesellschaft) in Mio. €	-33,4	821,0	-17,6	89,6
Gesamtperiodenergebnis LEG Immobilien SE (Konzern) in Mio. €	1.750,1	-82,0	1.360	28,7
Durchschnittliche Vergütung Arbeitnehmer in T€	72	0,0	71	1,4
Vorstandsvergütung in T€				
Lars von Lackum	1.874	1,9	1.346	39,2
Dr. Kathrin Köhling	-	-	-	-
Dr. Volker Wiegel	1.259	-3,8	966	30,3
Susanne Schröter-Crossan ¹	1.116	-4,5	491	127,2
Aufsichtsratsvergütung in T€				
Christoph Beumer ²	-	-	-	-
Dr. Sylvia Eichelberg	47	114,3	-	-
Dr. Claus Nolting	116	40,2	74	56,5
Dr. Katrin Suder	-	-	-	-
Martin Wiesmann	96	46,2	17	473,1
Michael Zimmer	224	14,2	226	-0,9
Im Geschäftsjahr ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder				
Dr. Jochen Scharpe (bis 23. Mai 2024)	96	14,7	104	-7,7

¹ Ende des Vorstandsanstellungsvertrags zum 30. Juni 2023² Mitglied des Aufsichtsrats ab 23. Mai 2024

Ausblick 2025: Anpassung des Vergütungssystems des Vorstands im Geschäftsjahr 2025

Das Geschäftsumfeld der LEG Immobilien SE wird unverändert zum Vorjahr im Wesentlichen durch geo- und innenpolitische Risiken sowie durch steigende regulatorische Anforderungen an energetischen Wohnraum und an die Mietpreisbildung beeinflusst. Material- und Fachkräftemangel herrscht weiterhin vor. Die Entwicklung der Energiekosten ist ebenso ungewiss. Im zweiten Halbjahr 2024 stabilisierte sich die Bewertung der Immobilienbestände. Somit unterliegt das Tagesgeschäft der LEG Immobilien SE einer hohen, teils vom Vorstand nicht beeinflussbaren Unsicherheit. Vor diesem Hintergrund sind sich Vorstand und Aufsichtsrat einig, dass die in den letzten Jahren bewährte Geschäftsstrategie und die Cash-orientierte Steuerung über die Leistungskriterien Bereinigte EBITDA-Marge und AFFO je Aktie auch im Geschäftsjahr 2025 unverändert fortgeführt werden soll. Das Kapitel Wirtschaftsbericht stellt ausführlich das Umfeld dar, in dem sich das Geschäft der LEG Immobilien SE bewegt.

Dementsprechend sind auch die verabschiedete Wirtschaftsplanung 2025, die am 8. November 2024 im Rahmen der Berichterstattung zum 3. Quartal 2024 vorgestellte Prognose 2025 und die Verzielung der Vorstandsvergütung 2025 auf diese Geschäftsstrategie und Unternehmenssteuerung ausgerichtet.

Die Zielwerte der Leistungskriterien des STI für das Folgejahr sowie des im Folgejahr beginnenden LTI muss der Aufsichtsrat gemäß den Vorstandsanstellungsverträgen vor Beginn des Folgejahres festlegen. Der entsprechende Aufsichtsratsbeschluss wird nach Verabschiedung des Wirtschaftsplans für das Folgejahr gefasst, da sich die Zielwerte der finanziellen Leistungskriterien am Wirtschaftsplan orientieren. Die für das Folgejahr festgelegten Zielwerte der Leistungskriterien der variablen Vorstandsvergütung werden mit den Q3-Zahlen des laufenden Jahres veröffentlicht. Unterjährige Forecast-Anpassungen werden bei der Berechnung der Zielerreichung nicht berücksichtigt.

Vorstand und Aufsichtsrat ist bewusst, dass die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2025 und die Folgejahre ambitioniert ist und wesentlichen externen Risiken, wie im Chancen- und Risikobericht 2024 beschrieben, unterliegt. In diesem Kontext hat der Aufsichtsrat am 15. Dezember 2024 die Zielwerte der finanziellen und nichtfinanziellen Leistungskriterien des STI und LTI festgelegt. Der Aufsichtsrat betrachtet die Zielwerte als durchweg herausfordernd. Im LTI liegt unverändert der Schwerpunkt auf den Interessen des Unternehmens und seiner Aktionäre.

Die LEG Immobilien SE hat ihre erfolgreich etablierte Nachhaltigkeitsstrategie im Geschäftsjahr 2024 fortgeschrieben. Der Schwerpunkt der fortgeschriebenen Nachhaltigkeitsstrategie liegt auf der Dimension „Environmental“. Dabei steht neben der CO₂-Reduktion im Bestand die Finanzierbarkeit der CO₂-Reduktionsmaßnahmen im Fokus. Bereits gegründete Gesellschaften (Green Ventures), die mit ihren Produkten und Dienstleistungen für das Unternehmen sowie für Dritte tätig werden, bieten ein wesentliches Ertragspotenzial und sind damit wesentlicher Treiber der Nachhaltigkeitsstrategie. Der Aufsichtsrat beabsichtigt aufgrund der strategischen Ausrichtung auf die Dimension „Environmental“ künftig sowohl im STI als auch im LTI bei der Festlegung der jeweils mit 20 % gewichteten ESG-Ziele lediglich jeweils ein Ziel aus der Dimension „Environmental“ festzulegen. Dennoch prägen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Erfüllung des hohen Governance-Anspruchs der LEG Immobilien SE unverändert das Tagesgeschäft der Gesellschaft.

Handlungsfelder aus der Angemessenheitsprüfung zum Vergütungssystem und zur Vergütungshöhe

Die Systematik sowie die Üblichkeit und Angemessenheit der Höhe der Vorstandsvergütung sind regelmäßig vom Vergütungsausschuss zu überprüfen. Der Vergütungsausschuss schlägt dem Aufsichtsrat bei Bedarf Anpassungen vor, um sicherzustellen, dass die Vorstandsmitglieder innerhalb des geltenden Rahmens ein marktübliches und zugleich wettbewerbsfähiges Vergütungspaket erhalten.

Der Vergütungsausschuss der LEG hat das Vergütungssystem im Geschäftsjahr 2024 mithilfe eines externen, unabhängigen Vergütungsberaters überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass das Vergütungssystem mit Blick auf Kapitalmarkterwartungen und Governance-Erfordernisse angemessen ist. Die Struktur der Zielgesamtdirektvergütung ist nahezu identisch mit der im MDAX überwiegend vorzufindenden Struktur. Die grundsätzliche Funktionalität des STI ist transparent und nachvollziehbar. Die Auswahl und Gewichtung der finanziellen Kennzahlen entsprechen den strategischen Zielen der LEG Immobilien SE und sind marktüblich. Ebenso ist die Funktionalität des LTI transparent und nachvollziehbar. Auch die Auswahl der finanziellen Kennzahlen entspricht den strategischen Zielen der LEG Immobilien SE und ist marktüblich. Die Integration von ESG-Zielen mit konkreter Operationalisierung

entspricht der Marktpraxis und den Anforderungen des Kapitalmarkts.

Um das Verhalten des Vorstands noch stärker auf die Interessen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre auszurichten und optimal mit der strategischen Aufstellung des Unternehmens zu verzahnen, hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem überarbeitet und wird die beschlossenen Änderungen der Hauptversammlung 2025 zur Billigung vorlegen. Mit den vorgenommenen Anpassungen strebt der Aufsichtsrat auch die Komplexität und den Administrationsaufwand verringert.

Im Einzelnen wurden bei der Anpassung des Vergütungssystems

- der kriterienbasierte Anpassungsfaktor im STI gestrichen; die diskretionären Elemente in den Malus- und Clawback-Regelungen blieben jedoch unverändert;
- die finanziellen Leistungskriterien im STI neu kalibriert;
- die Kriterien in den ESG-Zielen in der Verzielung auf Environmental konzentriert;
- die Maximalvergütungen erhöht.

Bereinigte EBITDA-Marge

Bereinigte EBITDA-Marge und Zielerreichung

neue Spanne	bisherige Spanne
+ 5,0 %-Punkte /- 3,5 %-Punkte	+/- 5,0 %-Punkte

Bei Erreichen des Zielwertes des Leistungskriteriums Bereinigte EBITDA-Marge beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 5 %-Punkte übertroffen, wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Wird der Zielwert um 3,5 %-Punkte unterschritten, entspricht die Zielerreichung dem Minimalwert von 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

AFFO je Aktie

AFFO je Aktie und Zielerreichung

neue Spanne	bisherige Spanne
+ 20,0 % /- 15,0 %	+/- 20,0 %

Bei Erreichen des Zielwertes des Leistungskriteriums AFFO je Aktie beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 20 % übertroffen, wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Wird der Zielwert um 15 % unterschritten, entspricht die Zielerreichung dem Minimalwert von 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Maximalvergütung

Gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG hat der Aufsichtsrat zwingend eine Maximalvergütung der Vorstandsmitglieder festzulegen. In dem angepassten Vergütungssystem wird diese Maximalvergütung mit Blick auf die vorgesehene Erhöhung der Gesamtdirektvergütung für die CFO ab April 2025 bzw. für den CEO und den COO ab Januar 2026 erhöht. Die Maximalvergütung soll sicherstellen, dass die Vorstandsmitglieder mit Blick auf ihre Aufgaben und Leistungen sowie die Lage der Gesellschaft angemessen vergütet werden und die Vergütung die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigt. Die Maximalvergütung wurde mithilfe eines externen, unabhängigen Vergütungsberaters auf Grundlage eines horizontalen und vertikalen Marktvergleichs an die Vergleichsgruppe des MDAX angepasst.

ESG-Ziele

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, künftig für den STI und LTI lediglich jeweils ein ESG-Ziel aus der Dimension „Environmental“ festzulegen. Damit soll dem Ziel Rechnung getragen werden, CO₂-Reduktionsziele mit finanziellen Zielen der Green Ventures der LEG Immobilien SE zu kombinieren. Im STI soll ausschließlich auf die aus dem Dekarbonisierungspfad abgeleitete CO₂-Reduktion abgestellt werden. Im LTI soll der Fokus auf den finanziellen Erfolg (Beteiligungserträge und Verkaufsergebnisse) der auf effiziente Klimaverbesserung ausgerichteten Green Ventures und damit auch auf kosteneffiziente und finanzierbare CO₂-Reduktion gelegt werden.

Die Verzielung von ESG-Zielen aus den Dimensionen „Social“ und „Governance“ hat sich insbesondere bei der Festlegung von geeigneten, messbaren Kennzahlen als schwierig erwiesen. Diese Einschätzung wird auch vom Kapitalmarkt geteilt. Dementsprechend beabsichtigt der Aufsichtsrat, künftig keine ESG-Ziele aus den Bereichen „Social“ und „Governance“ mehr festzulegen. Die Bedeutung aus den Dimensionen „Social“ und „Governance“ für die Unternehmensführung bleibt davon unberührt; so prägen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Erfüllung des hohen Governance-Anspruchs der LEG Immobilien SE weiterhin das Tagesgeschäft.

Die Neukalibrierung der Spannbreiten der finanziellen Leistungskriterien soll vorgenommen werden, um das Alignment der Vorstandsvergütung mit den Interessen der Investoren weiter zu stärken und damit das Ambitionsniveau der Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien zu erhöhen.

Das der Hauptversammlung 2025 zur Billigung vorzulegende angepasste **Vergütungssystem 2025** stellt sich somit wie folgt dar:

Angepasstes Vergütungssystem 2025

Grundvergütung	Fixe vertraglich vereinbarte Vergütung, die in zwölf gleichen Monatsraten ausbezahlt wird	
Einjährige variable Vergütung „STI“	Plantyp	Zielbonusmodell
	Erfolgsziele	40 %: Bereinigte EBITDA-Marge, 40 %: Adjusted Funds from Operations I je Aktie, 20 %: ESG-Ziel (beschränkt auf Dimension „Environmental“)
	Cap	200 % des Zielbetrages
Mehrfährige variable Vergütung „Virtueller Performance Share Plan“ „LTI“	Plantyp	Performance Share Plan
	Erfolgsziele	80 %: Relativer Total Shareholder Return im Vergleich zu relevantem Index (EPRA NAREIT Germany), 20 %: ESG-Ziel (beschränkt auf Dimension „Environmental“)
	Cap	250 % des Zielbetrages
	Performance Periode	4 Jahre; nach 4 Jahren: Kaufverpflichtung von LEG-Aktien i.H.v. 25 % der Auszahlung
Betriebliche Altersversorgung	Erhalt eines fixen, in dem jeweiligen Dienstvertrag festgeschriebenen Betrags in eine rückgedeckte Unterstützungskasse	
Nebenleistungen	Im Wesentlichen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung, für dienstlich veranlasste Fahrten Dienste eines Fahrers nutzbar, verschiedene Versicherungselemente	
Maximalvergütung ¹	Vorstandsvorsitzender: 4.800.000 € (ab 01.01.2026: 7,2 Mio. €) Ordentliche Vorstandsmitglieder: 3.100.000 € (ab 01.01.2026: 4,5 Mio. €)	
Aktienhalteverpflichtungen	Verpflichtung zum Erwerb von LEG-Aktien in Höhe eines Bruttogrundgehalts innerhalb von vier Jahren; Verpflichtung zum Halten der erworbenen Aktien für die Dauer der Vorstandstätigkeit	

¹ Der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 wird die Erhöhung der Maximalvergütung ab dem Geschäftsjahr 2026 in Höhe von EUR 7,2 Mio. für den Vorstandsvorsitzenden bzw. EUR 4,5 Mio. für ein ordentliches Vorstandsmitglied zur Billigung vorgelegt.

Für das Geschäftsjahr 2025 beträgt die Maximalvergütung weiterhin 4,8 Mio. EUR für den Vorstandsvorsitzenden bzw. grundsätzlich 3,1 Mio. EUR für ein ordentliches Vorstandsmitglied. Ab dem Geschäftsjahr 2026 soll die Maximalvergütung 7,2 Mio. EUR für den Vorstandsvorsitzenden bzw. 4,5 Mio. EUR für ein ordentliches Vorstandsmitglied betragen. Abweichend davon beträgt die Maximalvergütung für die CFO im Geschäftsjahr 2025 4,15 Mio. EUR.

Die Anwendung des angepassten Vergütungssystems 2025 einschließlich der darin vorgesehenen Erhöhung der Maximalvergütung steht insgesamt unter dem Vorbehalt, dass die Hauptversammlung 2025 das vorgelegte angepasste Vergütungssystem 2025 billigt.

Anpassung Vergütungshöhe

Der Aufsichtsrat sieht die aktuelle Struktur und Zusammensetzung des Vorstands als einen der wesentlichen Erfolgsfaktoren der LEG Immobilien SE. Gemäß den Vorstandsstellungsverträgen werden die Gehälter der Vorstandsmitglieder alle zwei Jahre überprüft, wobei die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, die Leistung des jeweiligen Vorstandsmitglieds und die Entwicklung der Lebenshaltungskosten berücksichtigt werden. Vor der aktuellen Überprüfung wurde die letzte Anpassung im Januar 2024 vorgenommen.

Alle drei Vorstandsmitglieder haben ihre Bereitschaft erklärt, ihre erfolgreiche Arbeit in der derzeitigen Zusammensetzung fortzusetzen.

Der Aufsichtsrat hat daher am 10. Januar 2025 die Verlängerung der Bestellung aller drei Vorstandsmitglieder und die entsprechende Verlängerung des jeweiligen Vorstandsanstellungsvertrags beschlossen: Die Bestellung und der Vorstandsanstellungsvertrag von Lars von Lackum wird vom 01. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2030 verlängert, die Bestellung und der Vorstandsanstellungsvertrag von Dr. Kathrin Köhling vom 01. April 2025 bis zum 31. März 2030 und die Bestellung und der Vorstandsanstellungsvertrag von Dr. Volker Wiegel vom 01. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2028. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat auch beschlossen, die Vergütung der Vorstandsmitglieder jeweils ab dem Beginn der neuen Amtszeit zu erhöhen.

Im Zusammenhang mit der Verlängerung der Verträge prüfte der Aufsichtsrat, ob die Vergütungshöhe der Vorstandsmitglieder angepasst werden sollte. Der Aufsichtsrat hat viele Faktoren berücksichtigt, unter anderem die wachsenden Herausforderungen für den Vorstand im derzeitigen Marktumfeld, die gestiegenen Lebenshaltungskosten, die Vergütungsniveaus von Marktbegleitern und Wettbewerbern, die Bereitschaft des Vorstands, seine Arbeit fortzusetzen, und die Empfehlung des externen Beraters. Der Aufsichtsrat hat auch die Ansichten der Aktionäre berücksichtigt, die bestimmte Erwartungen in Bezug auf die Vergütung geäußert haben. Der Aufsichtsrat hat dabei aber auch bedacht, dass die Aktionäre die Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt haben, um die Risiken des Unternehmens zu steuern und langfristig Shareholder Value zu schaffen.

Dem Aufsichtsrat ist bewusst, dass für das Unternehmen potenzielle Risiken bestehen, wenn das Unternehmen nicht in der Lage ist, die Vorstandsmitglieder an das Unternehmen zu binden. Zu diesen Risiken gehören unter anderem Störungen des Geschäftsbetriebs, der Verlust von wichtigem Wissen und Know-how, negative Auswirkungen auf das Vertrauen der Aktionäre, Verzögerungen bei der strategischen Entscheidungsfindung und eine schwierige Übergangsphase bei der Suche nach Ersatzmitgliedern, die alle die Leistung und Stabilität des Unternehmens erheblich beeinträchtigen können.

Unter Berücksichtigung insbesondere sämtlicher vorstehend genannter Umstände ist der Aufsichtsrat zu der Einschätzung gekommen, dass es im besten Interesse des Unternehmens und seiner Aktionäre ist, die Vergütung der Vorstandsmitglieder mit Beginn der neuen Amtszeit zu erhöhen. Die Vergütungsanpassungen für Lars von Lackum, CEO, und Dr. Volker Wiegel sind in den Tabellen weiter unten aufgeführt.

Die Vergütung von Dr. Kathrin Köhling, CFO, wurde – wie bereits bei ihrer Erstbestellung mit ihr vereinbart – auf das angemessene Vergütungsniveau eines CFO eines MDAX-Unternehmens angepasst. Als Dr. Kathrin Köhling zum 1. April 2023 in den Vorstand eintrat, hatte der Aufsichtsrat mit ihr zunächst eine geringere Vergütung als die für eine CFO der LEG Immobilien SE vorgesehene Vergütung vereinbart. Damit hatte der Aufsichtsrat dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich um eine Erstbestellung handelte. Spätestens bei einer erneuten Bestellung sollte die Vergütung von Dr. Kathrin Köhling angehoben werden.

Konkret werden ab dem 1. April 2025 das Fixgehalt von Dr. Kathrin Köhling von 480.000,00 Euro auf 605.000,00 Euro und der Zielbetrag des STI von 356.000,00 Euro auf 444.000,00 Euro sowie der Zielbetrag des LTI von 520.000,00 Euro auf 650.000,00 Euro erhöht. Dies entspricht einer um 25,3 % erhöhten Zielvergütung von 1.356.000,00 auf 1.699.000,00 Euro. An der Erhöhung der Vergütung partizipiert Dr. Kathrin Köhling im Geschäftsjahr 2025 zeitanteilig, ab dem Geschäftsjahr 2026 in vollem Umfang.

Vergütung Dr. Kathrin Köhling im Geschäftsjahr 2025 (Erhöhung zeitanteilig ab 01.04.2025)

Vergütungshöhe in € und Vergütungsstruktur (Zielvergütung)	Dr. Kathrin Köhling			Verteilung (%)
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	Delta (%)	
Grundvergütung	480.000	573.750	19,5	33,8
Einjährige variable Vergütung (STI)	356.000	422.000	18,5	24,8
Barvergütung	836.000	995.750	19,1	
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	520.000	617.500	18,8	36,4
Gesamtvergütung (GDV)	1.356.000	1.613.250	19,0	
+ bAV-Beitrag	58.000	58.000	0,0	3,4
+ Nebenleistungen	27.000	27.000	0,0	1,6
Gesamtvergütung (GV)	1.441.000	1.698.250	17,9	100,0

Vergütung Dr. Kathrin Köhling im Geschäftsjahr 2026

Vergütungshöhe in € und Vergütungsstruktur (Zielvergütung)	Dr. Kathrin Köhling			Verteilung (%)
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2026 - 31.12.2026	Delta (%)	
Grundvergütung	480.000	605.000	26,0	33,9
Einjährige variable Vergütung (STI)	356.000	444.000	24,7	24,9
Barvergütung	836.000	1.049.000	25,5	
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	520.000	650.000	25,0	36,4
Gesamtvergütung (GDV)	1.356.000	1.699.000	25,3	
+ bAV-Beitrag	58.000	58.000	0,0	3,3
+ Nebenleistungen	27.000	27.000	0,0	1,5
Gesamtvergütung (GV)	1.441.000	1.784.000	23,8	100,0

Vergütungshöhe und -struktur bei Verlängerung der Vorstandsstellungsverträge

Vergütungshöhe in € und Vergütungsstruktur (Zielvergütung)	Lars von Lackum			Verteilung (%)
	ab 01.01.2024	ab 01.01.2026	Delta (%)	
Grundvergütung	1.045.000	1.150.000	10,0	30,8
Einjährige variable Vergütung (STI)	705.000	800.000	13,5	21,4
Barvergütung	1.750.000	1.950.000	11,4	
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	1.000.000	1.650.000	65,0	44,1
Gesamtvergütung (GDV)	2.750.000	3.600.000	30,9	
+ bAV-Beitrag	108.000	108.000	0,0	2,9
+ Nebenleistungen	30.000	30.000	0,0	0,8
Gesamtvergütung (GV)	2.888.000	3.738.000	29,4	
Faktor GV: VV zu Ø OVM	1,79	1,97		
Maximalvergütung	4.800.000	7.200.000	50,0	

Dr. Kathrin Köhling				
Vergütungshöhe in € und Vergütungsstruktur (Zielvergütung)	ab 01.01.2024	ab 01.01.2026	Delta (%)	Verteilung (%)
Grundvergütung	480.000	605.000	26,0	33,9
Einjährige variable Vergütung (STI)	356.000	444.000	24,7	24,9
Barvergütung	836.000	1.049.000	25,5	
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	520.000	650.000	25,0	36,4
Gesamtvergütung (GDV)	1.356.000	1.699.000	25,3	
+ bAV-Beitrag	58.000	58.000	0,0	3,3
+ Nebenleistungen	27.000	27.000	0,0	1,5
Gesamtvergütung (GV)	1.441.000	1.784.000	23,8	
Faktor GV: VV zu Ø OVM	1,79	1,97		
Maximalvergütung	3.100.000	4.500.000	45,2	

Dr. Volker Wiegel				
Vergütungshöhe in € und Vergütungsstruktur (Zielvergütung)	ab 01.01.2024	ab 01.01.2026	Delta (%)	Verteilung (%)
Grundvergütung	605.000	700.000	15,7	34,9
Einjährige variable Vergütung (STI)	444.000	480.000	8,1	24,0
Barvergütung	1.049.000	1.180.000	12,5	
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	650.000	725.000	11,5	36,2
Gesamtvergütung (GDV)	1.699.000	1.905.000	12,1	
+ bAV-Beitrag	58.000	58.000	0,0	2,9
+ Nebenleistungen	41.000	41.000	0,0	2,0
Gesamtvergütung (GV)	1.798.000	2.004.000	11,5	
Faktor GV: VV zu Ø OVM	1,79	1,97		
Maximalvergütung	3.100.000	4.500.000	45,2	

Die Anhebung der Zielvergütungen bei den Vorstandsmitgliedern vollzieht sich überproportional im LTI, wodurch die nachhaltige Ausrichtung der Vergütung und deren Kapitalmarktorientierung weiter gestärkt werden.

Variable Vergütungsanteile für das Geschäftsjahr 2025

Die Zielwerte der Leistungskriterien des STI für das Geschäftsjahr 2025 und die Zielwerte der Leistungskriterien des LTI mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 setzte der Aufsichtsrat auf Basis des fortgeschriebenen Vergütungssystems 2025, welches der Hauptversammlung im Mai 2025 zur Billigung vorgelegt wird, am 15. Dezember 2024 fest. Auch diese Festsetzung der Zielwerte für die Leistungskriterien des STI 2025 und des LTI 2025 bis 2028 steht unter dem Vorbehalt, dass die Hauptversammlung im Mai 2025 das ihr vorgelegte angepasste Vergütungssystem 2025 billigt.

Kurzfristiger variabler Vergütungsanteil - STI

Der STI 2025 besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender finanzieller und nichtfinanzieller Leistungskriterien bemessen wird:

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien STI 2025

	Gewichtung
Bereinigte EBITDA Marge	40 %
AFFO je Aktie	40 %
Environmental-Ziel als ESG-Ziele	20 %

Die beiden finanziellen Leistungskriterien machen jeweils 40 % und das ESG-Ziel 20 % des Zielbetrags des STI aus. Die Zielerreichung der Leistungskriterien ist jeweils auf 200 % begrenzt.

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwerte für die Bereinigte EBITDA-Marge und den AFFO je Aktie werden aus dem Wirtschaftsplan abgeleitet, den der Aufsichtsrat für das jeweilige Geschäftsjahr genehmigt hat. Die beiden finanziellen Leistungskriterien werden jeweils mit 40 % gewichtet.

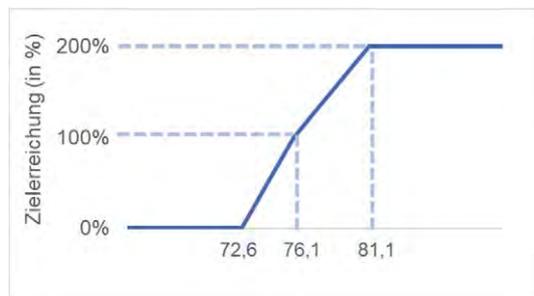
Für das Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat für die finanziellen Leistungskriterien folgende Zielwerte festgelegt:

Finanzielle Leistungskriterien des STI 2025

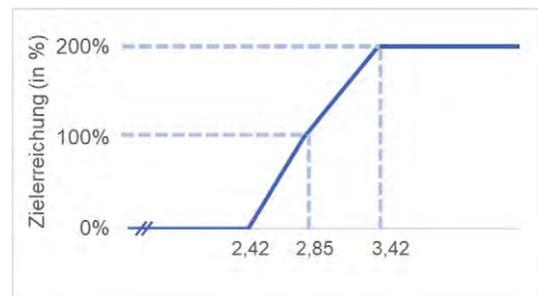
	100 % Zielwert	Bandbreiten
Bereinigte EBITDA-Marge	76,1 %	0 % Minimalwert: ≤ 72,6 % 100 % Zielwert: 76,1 % 200 % Maximalwert: ≥ 81,1 %
AFFO je Aktie	2,85 €	0 % Minimalwert: ≤ 2,42 € 100 % Zielwert: 2,85 € 200 % Maximalwert: ≥ 3,42 €

Bei der Ermittlung der Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien ist der tatsächlich erreichte Ist-Wert je Leistungskriterium mit dem vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwert zu vergleichen. Aus der prozentualen Abweichung vom Ist-Wert zum Zielwert ergibt sich die Zielerreichung des Leistungskriteriums. Anhand des vertraglich vereinbarten Zielbetrags, der vertraglich vereinbarten Gewichtung der Leistungskriterien und der jeweiligen Zielerreichung wird der Auszahlungsbetrag ermittelt.

Spannbreite Bereinigte EBITDA-Marge



Spannbreite AFFO je Aktie



Nichtfinanzielles Leistungskriterium des STI 2025

Die ESG-Ziele werden aus dem Nachhaltigkeitsbericht der LEG Immobilien SE sowie aus strategischen Überlegungen und zukünftigen Projekten abgeleitet. Die ESG-Ziele stehen im Einklang mit dem Dekarbonisierungspfad der Gesellschaft. Den Zielen sind quantitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Vergleich der Zielwerte mit den tatsächlich erreichten Ist-Werten die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung ermöglichen. Die konkreten ESG-Ziele sowie die Minimal-, Ziel- und Maximalwerte legt der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern fest. Die ESG-Ziele werden insgesamt mit 20 % gewichtet.

Für das Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat das nachfolgende Environmental-Ziel als einziges ESG-Ziel festgelegt:

Festlegung Environmental-Ziel des STI 2025

	Bandbreiten
Einsparung von 6.000 Tonnen CO₂	0% Minimalwert: 5.400 Tonnen CO ₂ Einsparung 100% Zielwert: 6.000 Tonnen CO ₂ Einsparung 200% Maximalwert: 6.600 Tonnen CO ₂ Einsparung

Für eine Zielerreichung von 100 % im Environmental-Ziel ist eine Einsparung von 6.000 Tonnen Kohlenstoffdioxid (CO₂) im Jahr 2025 erforderlich. Angerechnet werden alle CO₂-Reduktionsmaßnahmen aus den drei Maßnahmenclustern der Nachhaltigkeitsstrategie „Emissionseffiziente Wärmeversorgung“, „Energiebedarfsreduktion“ sowie „Energetische Sanierung“. Über diese drei Cluster erfolgt vierteljährlich über ein CO₂-Reporting ein entsprechendes Monitoring.

LTI 2025 - 2028

Die seit dem Geschäftsjahr 2022 geltenden LTI-Planbedingungen gelten unverändert für die LTIs mit den Performance-Perioden 2025 bis 2028 oder früher. Für die LTIs mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 und später hat der Aufsichtsrat als ESG-Ziel ausschließlich ein Environmental-Ziel festgelegt.

Für den LTI mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 erhalten die Vorstandsmitglieder einen LTI in Form eines virtuellen Performance Share Plans bezogen auf eine vierjährige Performance-Periode.

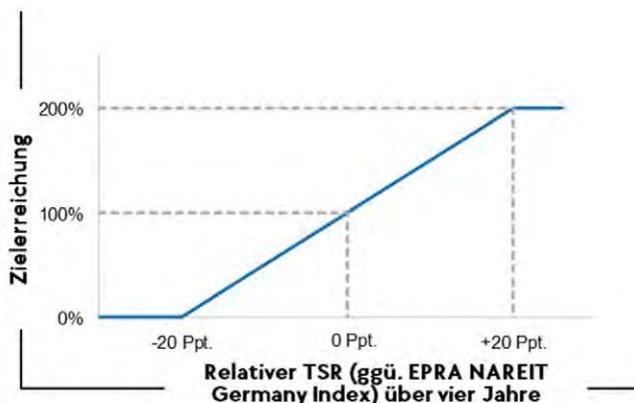
Für die Ermittlung des LTI mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien maßgeblich:

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien LTI 2025 -2028

	Gewichtung
Entwicklung des relativen Total Shareholder Return im Vergleich zum relevanten Immobilien-Index (EPRA Germany)	80 %
Environmental-Ziel als ESG-Ziel	20 %

Das im LTI mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 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.

Zielerreichungskurve relativer TSR

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

Zielwerte für den LTI 2025 – 2028

	Zielerreichungsgrad 0 % 2028	Zielerreichungsgrad 100 % 2028	Zielerreichungsgrad 200 % 2028
Relativer Total Shareholder Return p.a.	≤ -20 %	0 %	≥ 20 %

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

Für den LTI mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 hat der Aufsichtsrat das nachfolgende Environmental-Ziel als einziges ESG-Ziel festgelegt:

	Environmental
Ziel	Beteiligungserträge und Verkaufsergebnisse der Green Ventures im Zeitraum von 2025 bis 2028
Zielwerte	0 % Minimalwert: 10 Mio. € 100 % Zielwert: 20 Mio. € 200 % Maximalwert: 30 Mio. €

In dem Zielwert des Environmental-Ziels werden im Zeitraum 2025 bis 2028 die jeweiligen anteiligen, jährlich vereinnahmten Beteiligungserträge der Green Ventures RENOWATE, dekarbo sowie termios kumulativ berücksichtigt. Diese Gesellschaften werden gemäß IAS 28 als assoziierte Unternehmen (at Equity) in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE einbezogen. Falls eine dieser Gesellschaften in dem relevanten Zeitraum ganz oder teilweise verkauft werden sollte, wird das Verkaufsergebnis hieraus, definiert als Verkaufspreis abzüglich Beteiligungsbuchwert im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE zum Zeitpunkt des Verkaufs und abzüglich von Nebenkosten (z. B. Notarkosten, etc.), zu den Beteiligungserträgen hinzugerechnet. Sollte in dem Verkaufspreis das anteilige Ergebnis des Vorjahres mit erworben werden, welches bereits im Beteiligungsertrag des Vorjahres erfasst worden ist, so ist das anteilige Verkaufsergebnis um diesen Beteiligungsertrag zu korrigieren. Sofern sich die Notwendigkeit ergibt, dass eine der Gesellschaften während der Performance-Periode vollkonsolidiert werden muss, wird das anteilige Ergebnis aus der unkonsolidierten Gesellschaft hinzugerechnet, so dass die Gesellschaft weiterhin in die Berechnung einfließt, als wäre die Gesellschaft weiterhin eine at Equity-Gesellschaft.

Bei kumulativen Beteiligungserträgen und/oder Verkaufsergebnissen der Green Ventures im Zeitraum 2025 bis 2028 von 20 Mio. Euro wird eine Zielerreichung von 100 % erzielt. Beträgt der kumulative Ertrag kleiner oder gleich 10 Mio. Euro, liegt eine Zielerreichung von 0 % vor. Bei kumulativen Beteiligungserträgen und/oder Verkaufsergebnissen von größer oder gleich 30 Mio. Euro wird der maximale Zielerreichungsgrad von 200 % erzielt. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Möglicher Gesamtbetrag des LTI 2025

Der nach Ablauf der Performance-Periode 2025 bis 2028 ermittelte Auszahlungsbetrag des LTI 2025 ist für Lars von Lackum auf 2.500.000,00 Euro, für Dr. Kathrin Köhling auf 1.543.750,00 Euro (zeitanteilig berechnet aufgrund des geänderten Vorstandsstellungsvertrages ab dem 1. April 2025) und für Dr. Volker Wiegel auf 1.625.000,00 Euro begrenzt.

Möglicher Gesamtbetrag des LTI 2025

in €	LTI 2025
Lars von Lackum	2.500.000,00
Dr. Kathrin Köhling	1.543.750,00
Dr. Volker Wiegel	1.625.000,00

Ergibt sich ein Auszahlungsbetrag des LTI 2025, so wird dieser Auszahlungsbetrag spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das letzte Jahr der Performance-Periode abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, 25 % des Auszahlungsbetrags in von der LEG Immobilien SE ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten.

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

In dieser zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f und § 315d HGB berichtet die LEG über die Prinzipien der Unternehmensführung und die Corporate Governance des Konzerns. Diese Erklärung schließt ein (i) die Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG, (ii) Informationen zum Vergütungssystem der LEG, (iii) relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden, (iv) eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen, (v) Angaben über die Besetzung von Führungspositionen mit Frauen und Männern sowie (vi) eine Beschreibung des Diversitätskonzepts für Vorstand und Aufsichtsrat.

Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben im November 2024 die folgende Erklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet:

„Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (die „Gesellschaft“) erklären gemäß § 161 AktG, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG im November 2023 den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022 (der „Kodex“) ohne Ausnahme entsprochen hat.

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE erklären ferner, dass die Gesellschaft den Empfehlungen des Kodex zurzeit ohne Ausnahme entspricht und ihnen auch zukünftig entsprechen wird.

Düsseldorf, im November 2024

Der Vorstand der LEG Immobilien SE

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE“

Vergütungssystem

Die Vergütungssysteme von Vorstand und Aufsichtsrat stehen im Einklang mit den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Sie werden entsprechend den aktienrechtlichen Regelungen bei wesentlichen Änderungen bzw. mindestens alle vier Jahre der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat das System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder geändert, um die neue Cash-fokussierte Steuerung des Unternehmens auch im Vergütungssystem zu verankern. Dabei wurden sämtliche Empfehlungen und Anregungen des DCGK beachtet. Das geänderte Vergütungssystem wurde durch die ordentliche Hauptversammlung am 17. Mai 2023 gebilligt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen gemeinsamen Vergütungsbericht gemäß § 162 Abs. 2 AktG erstellt. Dieser Vergütungsbericht informiert ausführlich über die Ausgestaltung des Vergütungssystems bei der LEG sowie über Höhe und Struktur der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Er wird der ordentlichen Hauptversammlung 2025 zur Billigung gemäß § 120a Abs. 4 AktG vorgelegt werden.

Der Vergütungsbericht und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG und das geltende Vergütungssystem gemäß § 87a Abs. 1 und 2 AktG können auf der Internetseite der Gesellschaft unter Investor Relations/ News & Publikationen abgerufen werden.

Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden

Compliance- und Wertemanagement

Die LEG ist auf eine nachhaltige, erfolgreiche Bestandsbewirtschaftung ausgerichtet. Grundlage für ein nachhaltiges Wirtschaften ist gesetzeskonformes und verantwortungsbewusstes, redliches Verhalten. Ziel und Strategie der LEG sowie die Werte, die wesentlich sind für den Umgang mit Kunden, Mitarbeitern, Investoren, Geschäftspartnern und der Gesellschaft, sind in der Grundwerteerklärung der LEG verankert. Zu diesen Werten zählen Integrität und Fairness, Leistungsbereitschaft und Professionalität, Vertraulichkeit, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Die LEG bekennt sich mit ihrer Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt dazu, in ihren Beziehungen mit ihren Geschäftspartnern in der Lieferkette, ihren Kunden und ihren Mitarbeitern die menschen- und umweltbezogenen Rechte zu stärken und deren Verletzungen zu verhindern bzw. ihnen vorzubeugen, sie zu minimieren und Abhilfe zu schaffen.

Der Verhaltenskodex (Code of Conduct) der LEG präzisiert das Leitbild und die Grundsatzerklärung und setzt die darin enthaltenen Werte für den Unternehmensalltag in Verhaltensstandards für Mitarbeiter und Führungskräfte um. Einzelheiten zu diesen Verhaltensstandards sind in konzernweit gültigen internen Regelungen und Richtlinien festgelegt. Derartige Richtlinien werden auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dementsprechend setzt die LEG diese Werte außerdem für die Geschäftsbeziehungen mit ihren Lieferanten und Dienstleistern in konkret wirkende Verhaltensstandards in einem Geschäftspartnerkodex um.

Durch regelmäßige Schulungen und Beratungsangebote werden Führungskräfte und Mitarbeiter für die genannten Themen kontinuierlich sensibilisiert und betreut. Alle neuen Mitarbeiter werden in vier jährlich stattfindenden Terminen umfassend auf den Gebieten Compliance, und hier insbesondere auch Datenschutz, geschult. Auffrischungsschulungen für Mitarbeiter werden einmal jährlich über ein elektronisches Schulungsprogramm durchgeführt. Darüber hinaus finden anlassbezogen bzw. für Mitarbeiter besonders risikobehafteter Bereiche Sonderschulungen statt. Ein elektronisches Hinweisgebersystem gibt Mitarbeitern und auch Dritten die Möglichkeit, rund um die Uhr und unter Wahrung der Anonymität Hinweise auf Compliance-Verstöße im Verantwortungsbereich der LEG zu geben.

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

Verantwortung und Nachhaltigkeit

Die LEG hat den Anspruch, nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Nachhaltigkeitsverständnis und -strategie werden in ihrem Nachhaltigkeitsleitbild erläutert. Im Zuge einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse, an deren Erstellung alle identifizierten wesentlichen Stakeholder der LEG beteiligt waren, hat die LEG insgesamt 15 wesentliche Themen in den vier Nachhaltigkeitsbereichen Klimawandel, eigene Belegschaft, Verbraucher- und Endnutzer sowie Unternehmenspolitik identifiziert. Damit werden die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (oder ESG für Environmental, Social und Governance) – abgedeckt.

Die LEG hat ihre Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2024 aktualisiert. Die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 wird im Nachhaltigkeitsbericht beschrieben. Die LEG hat sich das Ziel gesetzt, die Scope 1 und 2 Emissionen bis zum Jahr 2030 um 47 % zu reduzieren. Dieses Ziel wurde durch die Science Based Target Initiative (SBTi) validiert. Bis zum Jahr 2045 strebt die LEG an, nahezu treibhausgasneutral zu sein. Neben der Umsetzung konventioneller Maßnahmen spielen grüne Innovationen eine wesentliche Rolle in der Dekarbonisierung. Dabei unterstützen insbesondere die drei Green Ventures RENOWATE (digitale, serielle Vollsanierung), dekarbo (Einbau und Wartung von Luft-Luft-Wärmepumpen) und termios (smarte Steuerung bestehender Heizanlagen). Diese Maßnahmen wurden im Jahr 2024 entsprechend weiterentwickelt. Nachhaltigkeitsaspekte werden auch bei der Vergütung des Vorstands sowie der Führungskräfte berücksichtigt.

Als Gremium für strategische Entscheidungen und zur Bündelung der Aktivitäten agiert der ESG-Ausschuss, der sich aus Leitern der zentralen Bereiche und Funktionsverantwortlichen zusammensetzt. Verstärkt wird die ESG-Governance durch einen eigenen ESG-Bereich im Ressort des Vorstandsvorsitzenden, in dem entsprechende

Aufgaben gebündelt, gemonitort und vorangetrieben werden. Der Aufsichtsrat der LEG hat im Jahr 2022 einen eigenen ESG-Ausschuss gebildet, sodass das Thema auch im Kontroll- und Beratungsgremium der LEG zusätzlich an Relevanz gewinnt. Im Jahr 2025 wurde dieser ESG-Ausschuss in einen gemeinsamen Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss überführt.

Die LEG berichtet jährlich über das Nachhaltigkeitsmanagement sowie über Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte auf diesem Gebiet. Die nichtfinanzielle Konzernklärung ist seit dem Geschäftsjahr 2023 in den Konzern-Lagebericht integriert und entspricht seit dem Geschäftsjahr 2024 den Anforderungen der CSR-Richtlinie.

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.

Gemäß Anregung G.14 sollten Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch das Vorstandsmitglied infolge eines Kontrollwechsels (Change of Control) nicht vereinbart werden.

Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems

Im Hinblick auf das Interne Kontrollsystem zur finanziellen Berichterstattung wird auf den Abschnitt Internes Kontrollsystem im Risiko- Chancen- und Prognosebericht verwiesen. Im Hinblick auf das Interne Kontrollsystem im Zusammenhang mit der nichtfinanziellen Konzernklärung wird auf den Abschnitt „1.1.3.5 DR GOV-5: Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung“ im Nachhaltigkeitsbericht verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die gegen eine Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems in seiner Gesamtheit sprechen könnten.¹

Institut für Corporate Governance Kodex in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Die LEG ist Mitglied des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. („ICG“). Das ICG hat einen „Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft“ (Stand Oktober 2020, „ICGK“) erstellt, der den DCGK um branchenspezifische Anmerkungen ergänzt und zu mehr Transparenz, einem verbesserten Ansehen und einer gestärkten Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche führen soll. Aufsichtsrat und Vorstand der LEG Immobilien SE bekennen sich zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen des ICG.

Das ICG hat ein Zertifizierungssystem für Compliance-Management-Systeme von Immobilienunternehmen entwickelt. Die LEG hat ihr Compliance-Management-System im Jahr 2019 nach diesem System zertifizieren lassen. Dieses Zertifikat wurde im September 2021 und im September 2024 im Rahmen einer Zweitertifizierung bzw. Wiederholungszertifizierung bestätigt. Die Zertifizierung gilt bis Ende September 2027.

¹ Es handelt sich um eine sogenannte lageberichtsfremde Angabe

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 2024 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 5. November 2024 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.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern und überwacht und berät den Vorstand. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft diese ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat hat zuletzt am 5. November 2024 die Geschäftsordnung mit Wirkung zum 1. Januar 2025 aktualisiert. Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig die Wirksamkeit seiner Tätigkeit und der Tätigkeit seiner Ausschüsse, zuletzt im Berichtsjahr 2023. Die Prüfung wurde in Form einer Selbstbeurteilung anhand von Interviews mit Prof. Michael Bursee von der MB Board Advisory GmbH und mithilfe eines extern erstellten, anonymisierten Fragebogens durchgeführt.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der LEG, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für deren Umsetzung. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hält mit dem Vorstand, insbesondere mit dem Vorsitzenden des Vorstands, regelmäßig Kontakt und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens. Er wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch den Vorsitzenden des Vorstands informiert, unterrichtet sodann das Präsidium bzw. den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls außerordentliche Sitzungen ein.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2024 über fünf Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss, den Vergütungsausschuss, den Risiko- und Prüfungsausschuss und den ESG-Ausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden, so seit dem Geschäftsjahr 2025 der Ausschuss Technologie und Digitalisierung.

Präsidium des Aufsichtsrats

Das Präsidium berät über Schwerpunktthemen und bereitet die Beratungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats vor, soweit der Aufsichtsrat dies nicht einem anderen Ausschuss übertragen hat. Insbesondere bereitet das Präsidium die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Ernennung und Widerruf der Ernennung des Vorstandsvorsitzenden;
- Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstands.

Das Präsidium berät – unter Einbeziehung des Vorstands – regelmäßig über die langfristige Nachfolgeplanung für den Vorstand. Das Präsidium beschließt anstelle des Aufsichtsrats, jedoch vorbehaltlich der vorgenannten und sonstigen zwingenden 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;
- Aufschiebung 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 Aufschiebung 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.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Mitglieder des Nominierungsausschusses sind die Mitglieder des Präsidiums (Herren Michael Zimmer, Dr. Claus Nolting und Martin Wiesmann). Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist satzungsgemäß gleichzeitig Vorsitzender des Nominierungsausschusses.

Vergütungsausschuss

Am 21. November 2023 hat der Aufsichtsrat einen Vergütungsausschuss geschaffen. Der Vergütungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- Vergütungssystem für den Vorstand und die Festlegung der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder;
- Vergütungssystem für den Aufsichtsrat.

Mitglieder des Vergütungsausschusses sind Herr Martin Wiesmann, Herr Michael Zimmer und Herr Dr. Claus Nolting. Herr Martin Wiesmann ist der Vorsitzende des Vergütungsausschusses und ist unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Risiko- und Prüfungsausschuss

Der Risiko- und Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit den folgenden Angelegenheiten:

- Prüfung der Rechnungslegung, insbesondere des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung);
- Überwachung des Rechnungslegungsprozesses;
- Wirksamkeit des internen Kontrollsystems (IKS) und des internen Revisionssystems;
- Abschlussprüfung, hier insbesondere die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, die Qualität des Abschlussprüfers, die vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, die Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung; sowie
- Compliance und Risikomanagement.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss befasst sich zudem mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Er bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahres- 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. Die Arbeit des Risiko- und Prüfungsausschusses folgt einer eigenen Geschäftsordnung, die zuletzt am 5. November 2024 und mit Wirkung zum 1. Januar 2025 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 2024 Herr Dr. Claus Nolting (Vorsitzender), Herr Christoph Beumer und Herr Martin Wiesmann. Der Aufsichtsrat hat Frau Dr. Katrin Suder zum Ersatzmitglied (im Vertretungsfall) benannt.

Herr Dr. Claus Nolting als Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt sowohl über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren als auch auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Seine besonderen Kenntnisse hat Herr Dr. Nolting während seiner langjährigen Tätigkeit als Vorstand im Bankenbereich erworben, in der das Rechnungswesen und die Abschlussprüfung zu seinem Zuständigkeitsbereich gehörten. Darüber hinaus war er mehrere Jahre als Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses eines deutschen Kreditinstitutes bzw. als Mitglied und später als Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses mit der Rechnungslegung und Abschlussprüfung sowie auch mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung befasst.

Herr Beumer hat seinen Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung und der Abschlussprüfung während seiner langjährigen Tätigkeit als Prüfungsleiter und Partner eines führenden deutschen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmens erworben.

Herr Martin Wiesmann war im Rahmen seiner Tätigkeit als Mitglied der Geschäftsleitung einer internationalen Großbank viele Jahre für die Abschlussprüfung 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 Nachhaltigkeitsberichterstattung 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 waren zum 31. Dezember 2024 Frau Dr. Katrin Suder (Vorsitzende), Frau Dr. Sylvia Eichelberg und Herr Martin Wiesmann. Als stellvertretendes Ausschussmitglied wurde Herr Michael Zimmer benannt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 3. September 2024 die Neustrukturierung seiner Ausschüsse beschlossen. Die Aufgaben des ESG-Ausschusses wurden ab dem 1. Januar 2025 dem Risiko- und Prüfungsausschuss zugeordnet, der als „Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss“ weitergeführt wird.

Ausschuss Technologie und Digitalisierung

Zusätzlich nahm zum 1. Januar 2025 der neue Ausschuss Technologie und Digitalisierung seine Arbeit auf. Er befasst sich mit allen das Unternehmen betreffenden technologie- und digitalisierungsbezogenen Themen, insbesondere mit dem Einsatz künstlicher Intelligenz im Unternehmen. Dabei wird der Technologie- und Digitalisierungsausschuss insbesondere die folgenden Aufgaben haben:

- Beratung und Überwachung des Vorstands bei der Festlegung technologischer und digitalisierungsbezogener Ziele in der Unternehmensstrategie und -planung und deren Umsetzung sowie bei sonstigen Maßnahmen zu technologie- und digitalisierungsbezogenen Themen.
- Vorbereitung der Beratungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats in den Bereichen Technologie und Digitalisierung und, jeweils auf Anforderung hin, Unterstützung der anderen Ausschüsse des Aufsichtsrats zu technologie- und digitalisierungsbezogenen Themen.

Mitglieder des Ausschusses Technologie und Digitalisierung sind Frau Dr. Katrin Suder (Vorsitzende), Herr Christoph Beumer 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 die genannten Ziele 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 2024 betrug der Anteil von Frauen im Aufsichtsrat 33,3 %, sodass das gesetzte Ziel erreicht wurde. Als neues Ziel für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat hat dieser mit Beschluss vom 5. November 2024 unter Fristsetzung zum 31. Dezember 2029 erneut eine Quote von 33,3 % beschlossen.

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 2024 betrug der Anteil von Frauen im Vorstand 33,3 %, sodass das gesetzte Ziel erreicht wurde. Als neues Ziel für den Anteil von Frauen im Vorstand hat der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 5. November 2024 eine Quote von 33,3 % unter Fristsetzung zum 31. Dezember 2029 beschlossen.

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.

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, Nachhaltigkeit sowie Technologie und Digitalisierung als spezielle Kompetenzfelder benannt, die vom Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit erfüllt werden sollen.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllen.
- Mindestens fünf Mitglieder des Aufsichtsrats, darunter jedenfalls der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Risiko- und Prüfungsausschusses (ab 2025: Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss) und des Präsidiums sowie des Vergütungsausschusses, sollen unabhängig im Sinne des DCGK sein.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen haben.
- Der Aufsichtsrat soll jeweils mindestens zu einem Drittel mit Frauen und zu einem Drittel mit Männern besetzt sein.
- Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.
- Die Amtszeit eines Aufsichtsratsmitglieds soll in der Regel nicht länger als fünfzehn Jahre dauern.

Stand der Umsetzung: Erfüllung der Zielsetzungen, des Kompetenzprofils und des Diversitätskonzepts

Der Aufsichtsrat berücksichtigt bei der Entscheidung über seine Wahlvorschläge neben den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben insbesondere auch die vorstehenden Ziele und das Kompetenzprofil. Das Gleiche gilt für den Nominierungsausschuss, der den Aufsichtsrat bei der Suche nach geeigneten Kandidaten vorbereitend unterstützt. Zuletzt hat der Aufsichtsrat bei seinem Wahlvorschlag für Herrn Christoph Beumer im Zusammenhang mit der Hauptversammlung 2024 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. Die Regelung zur Altersgrenze (75 Jahre im Zeitpunkt der Wahl) wird ebenfalls berücksichtigt.

Dem Aufsichtsrat gehört auch die nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Gegenwärtig sind alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Empfehlung C.6 des DCGK.

Trotz der in der Empfehlung C.7 des DCGK genannten Indikation, dass eine Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat von mehr als zwölf Jahren eine Abhängigkeit begründen könnte, kommt der Aufsichtsrat zu der Einschätzung, dass Herr Michael Zimmer weiterhin als unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand zu qualifizieren ist.

Diese Einschätzung beruht darauf, dass Herr Michael Zimmer keine wirtschaftlichen oder sonstigen Verbindungen zur Gesellschaft hat, die seine Entscheidungen beeinflussen könnten. Während seiner bisherigen Tätigkeit im Aufsichtsrat hat er stets ein unabhängiges Urteilsvermögen bewiesen. So hat er während seiner Amtszeit die

vollständige Neubesetzung des Vorstands vorangetrieben und dabei verdeutlicht, dass er unabhängig von persönlichen Beziehungen im Interesse der Gesellschaft handelt. Seine Arbeit wird auch von Investoren positiv bewertet. Die Dauer seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat stellt deshalb nach Auffassung des Aufsichtsrats keinen hinreichenden Grund dar, Herrn Michael Zimmer die Unabhängigkeit abzusprechen. Vielmehr wird die langjährige Erfahrung als Vorteil für die kontinuierliche Überwachung und Beratung der Gesellschaft angesehen. Der Aufsichtsrat wird diese Einschätzung regelmäßig überprüfen.

Mitglied des Aufsichtsrats	Ausschuss-Mitgliedschaft							
	Alter	Mitglied seit ¹	Bestellt bis (HV)	Unabhängigkeit	Präsidium ²	Risiko- und Prüfungs-ausschuss	ESG-Ausschuss	Vergütungs-ausschuss
Michael Zimmer (Vors.)	61	2021 (2013)	2025	•	○			•
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	73	2021 (2016)	2025	•	•	○		•
Christoph Beumer	61	2024	2027	•		•		
Dr. Sylvia Eichelberg	45	2021	2025	•			•	
Dr. Katrin Suder	53	2022	2025	•			○	
Martin Wiesmann	59	2021 (2020)	2025	•	•	•	•	○

○ = Vorsitz • = Mitglied/ erfüllt

¹Im Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (in Klammern: im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG)

²Besetzung des Nominierungsausschusses entspricht der des Präsidiums

In der derzeitigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird außerdem das Kompetenzprofil wie aus der nachfolgenden Qualifikationsmatrix erkennbar ausgefüllt.

Mitglied des Aufsichtsrats	Unternehmens-leitung	Wohnungs-wirtschaft	Immo-bilien-trans-aktionen	Banken- und Kapi-tal-markt-finanzie-rung	Finanzen, Rech-nungs-le-gung und Ab-schluss-prüfung	Verwal-tung und Regu-lie-rung	Nachhal-tigkeit	Techno-logie und Digi-talisie-rung
Michael Zimmer (Vors.)	•••	•••	•••	••	••	••	••	•
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	•••	••	•••	•••	•••	•••	••	••
Christoph Beumer	••	•••	••	••	•••	•••	•••	••
Dr. Sylvia Eichelberg	•••	••	••	••	••	••	•••	•••
Dr. Katrin Suder	••	••	•	••	••	•••	•••	•••
Martin Wiesmann	••	••	••	•••	••	••	•••	••

- Allgemeine Kenntnisse
- Fundierte 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 im Hinblick auf ihre Kompetenz und Kenntnisse ergänzen. Dabei soll der Vorstand derart zusammengesetzt sein, dass er in seiner Gesamtheit nicht nur über unternehmerische und Führungskompetenz, sondern auch über Kompetenz im Immobilienmanagement und über umfassende Kenntnisse der regionalen Wohnungsmärkte verfügt.
- Zudem ist der Vorstand so zusammenzusetzen, dass Finanzmarktcompetenz sowie soziale Kompetenz, beispielsweise im Bereich des Sozialmanagements, vorhanden ist.
- Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Vorstand eine Quote von 33,3 % festgelegt.
- Mitglieder des Vorstands sollen in der Regel maximal mit Wirkung bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres bestellt werden.

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Der Aufsichtsrat und sein Präsidium stellen sicher, dass die Besetzung des Vorstands unter angemessener Berücksichtigung der festgelegten Ziele erfolgt. Darüber hinaus finden auch die einschlägigen Gesetze sowie die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex Berücksichtigung. Der Vorstand in seiner derzeitigen Besetzung erfüllt sämtliche Ziele.

Die Lebensläufe der Vorstandsmitglieder, die einen Abgleich mit dem Diversitätskonzept ermöglichen, sind auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 74.469.665 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 19.040.228,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 35.689.918,00 Euro.

Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

Neben den gesetzlichen Bestimmungen gibt es keine darüberhinausgehenden Beschränkungen betreffend Stimmrechte, Stimmrechtsausübung und Übertragung von Anteilen.

Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht über 10 %

Zum 31. Dezember 2024 war BlackRock, Inc. (New York, USA), inklusive Zurechnungen mit 10,75 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt.

Mitteilungen zu Stimmrechtsanteilen werden von der LEG gemäß § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Die von der LEG ausgegebenen Aktien sind nicht mit Kontrollbefugnissen verleihenden Sonderrechten ausgestattet.

Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und zu Satzungsänderungen

Vorstandsmitglieder werden nach den Vorschriften des § 84 AktG ernannt und abberufen. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

Satzungsänderungen erfolgen nach den Vorschriften des Aktiengesetzes. Wesentliche, ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. August 2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 19.040.228 neuen Aktien um insgesamt bis zu 19.040.228,00 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, 2020 oder 2024 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 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 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 verschiedene Wandelschuldverschreibungen ausgegeben, und zwar im August 2017 im Nennbetrag von 400 Mio. Euro, im Juni 2020 im Nennbetrag von 550 Mio. Euro und im Geschäftsjahr 2024 im Nennbetrag von 700 Mio. Euro. Letztere wurde originär im September 2024 mit 500 Mio. Euro ausgegeben und im November 2024 um 200 Mio. Euro aufgestockt. Nach den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen haben die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, im Fall eines Kontrollwechsels eine erhöhte Zahl von Aktien zu einem entsprechend angepassten Wandlungspreis zu erhalten, wenn die Wandlung innerhalb einer bestimmten Frist nach Kontrollwechsel ausgeübt wird. Bereits vor Eintritt des Kontrollwechsels können Inhaber der Wandelschuldverschreibungen bei Veröffentlichung eines entsprechenden Übernahmeangebots die Wandelschuldverschreibungen aufschiebend bedingt auf den Kontrollwechsel zur Wandlung einreichen. Das Ausmaß der Anpassung des Wandlungspreises sinkt dabei während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen und ist näher in den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen geregelt.

Die LEG hat außerdem im November 2019 unter dem bestehenden Debt Issuance Programme zwei Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro bzw. 500 Mio. Euro ausgegeben.

Im März, Juni und November 2021 hat die LEG unter dem bestehenden Debt Issuance Programme Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 500 Mio., 600 Mio. bzw. 500 Mio. Euro ausgegeben. Die März-Anleihe wurde im Oktober 2022 durch einen Tap um 100 Mio. Euro auf 600 Mio. Euro erhöht sowie im Dezember 2024 durch einen Tap um 100 Mio. Euro auf insgesamt 700 Mio. Euro erhöht. Die Juni-Anleihe wurde im Juli 2023 durch einen Tap um 100 Mio. Euro auf 700 Mio. Euro erhöht.

Im Januar 2022 hat die LEG unter dem bestehenden Debt Issuance Programme drei weitere Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von jeweils 500 Mio. Euro ausgegeben. Die Anleihe mit Fälligkeit im Jahr 2029 wurde im November 2023 und im November 2024 durch einen Tap um jeweils 100 Mio. Euro auf insgesamt 700 Mio. Euro erhöht.

Den Gläubigern dieser Unternehmensanleihen steht das Recht zu, die Rückzahlung ihrer Schuldverschreibungen zu verlangen, wenn ein Kontrollwechsel eintritt und sich innerhalb von 90 Tagen nach dem Kontrollwechsel das Kreditrating auf Sub Investment Grade verschlechtert.

Ein Kontrollwechsel nach den Bedingungen der oben genannten Finanzinstrumente liegt vor, wenn eine Person oder gemeinsam handelnde Personen 30 % oder mehr Aktien an der LEG hält bzw. halten oder wenn anderweitig Kontrolle über die Gesellschaft ausgeübt werden kann.

Darüber hinaus gibt es vereinzelt Finanzierungsverträge, die eine Kündigungsmöglichkeit zugunsten des finanzierenden Instituts enthalten, wenn ein derartiger Kontrollwechsel stattfindet.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels (Change of Control). Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern Zahlungen zugesagt worden, die den Anforderungen der Empfehlung G 13 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch Einhaltung der dort vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Cap jeweils entsprechen.

Nichtfinanzielle Konzernklärung (Nachhaltigkeitsbericht)

1. Allgemeine Informationen

1.1 Allgemeine Angaben

1.1.1 Einführung

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihre Gruppengesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf, und deren Tochterunternehmen, gemeinsam die „LEG“, zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2024 hielt die LEG 164.067 (31. Dezember 2023: 168.096) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (davon 163.876 (31. Dezember 2023: 167.326) Einheiten ohne IFRS 5-Objekte).

Die LEG verfolgt als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: die Optimierung des Kerngeschäfts, den Ausbau der Wertschöpfungskette sowie die Konsolidierung der Bewirtschaftungsplattform.

Die vorliegende nichtfinanzielle Konzernklärung wurde am 6. März 2025 vom Vorstand der LEG Immobilien SE zur Veröffentlichung genehmigt.

1.1.2 Grundlagen für die Erstellung

1.1.2.1 DR BP-1: Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärungen

Die LEG Immobilien SE veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2024 eine nichtfinanzielle Konzernklärung nach § 315b und 315c HGB i.V. m. §289c-e HGB. Sie umfasst die wesentlichen nichtfinanziellen Aspekte, die aufgrund erheblicher Auswirkungen auf die Belange hinsichtlich der HGB-Aspekte Umwelt, Soziales, Arbeitnehmer, Bekämpfung von Korruption und Bestechung und Menschenrechte sowie ihrer Relevanz für die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der LEG Immobilien SE im Geschäftsjahr 2024 bestimmt wurden. Diese nichtfinanzielle Konzernklärung ist in Konformität zur europäischen CSR-Richtlinie, unter vollständiger Beachtung der ESRS, erstellt und wird im Folgenden als Nachhaltigkeitsbericht bezeichnet.

Somit nutzt die LEG Immobilien SE erstmalig die ESRS als Rahmenwerk für einen Nachhaltigkeitsbericht. In der Vergangenheit wurde im Gegensatz dazu der GRI (Global Reporting Initiative)-Standard verwendet. Die Anwendung der ESRS wird damit begründet, dass diese durch die Europäische Kommission für die Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten als Berichtsstandard. vorgesehen sind.

Ein wesentlicher Unterschied zur Berichterstattung nach GRI stellt hierbei das Prinzip der doppelten Wesentlichkeit dar. Das Wesentlichkeitsverständnis wird durch die Anwendung der ESRS erweitert. Die ESRS decken zudem die fünf Aspekte der nichtfinanziellen Erklärung (Umweltbelange, Arbeitnehmerbelange, Sozialbelange, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung) ab.

Die fünf Aspekte der Nachhaltigkeit werden in folgenden themenspezifischen ESRS-Standards beschrieben:

- Umweltbelange: ESRS E1
- Arbeitnehmerbelange: ESRS S1
- Sozialbelange: ESRS S1 und S4
- Achtung der Menschenrechte: ESRS S1
- Bekämpfung von Korruption und Bestechung: ESRS G1

Der Konsolidierungskreis für die Nachhaltigkeitsberichterstattung entspricht dem des Konzernabschlusses. Die von der LEG zusammen mit verschiedenen Partnern gegründeten Gemeinschaftsunternehmen dekarbo GmbH, RENOWATE GmbH und Efficient Residential Heating GmbH (termios) sowie die assoziierten Unternehmen Kommunale Haus und Wohnen GmbH und Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH fallen derzeit nicht in den Konsolidierungskreis der LEG.

Die assoziierten Unternehmen sowie die Gemeinschaftsunternehmen werden At-Equity bilanziert und als Investment betrachtet und sind Bestandteil der Lieferkette der LEG.

Das Geschäftsmodell der dekarbo ist eine Gesamtlösung zur Installation von Luft-Luft-Wärmepumpen. Dekarbo übernimmt hierbei alle notwendigen Schritte, angefangen von der hocheffizienten und digitalen Planung, über die Terminabstimmung und Einweisung sowie die standardisierte Installation der Anlage bis hin zum Feinmonitoring und Controlling der installierten Anlagen.

Das Hauptprodukt der Efficient Residential Heating GmbH ist termios Pro, ein smarter Heizthermostat für den dynamisch adaptiven hydraulischen Abgleich von Heizkörpern in Mehrfamilienhäusern. Das Geschäftsmodell basiert auf der Entwicklung und Vermarktung innovativer digitaler Lösungen für energieeffizientes Heizen in Wohngebäuden.

Das Geschäftsmodell der RENOWATE GmbH besteht in der seriellen energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden. Sie ist Gesamtlösungsanbieter für den gesamten Sanierungsprozess – von der ersten Bestandsanalyse bis zur schlüsselfertigen Montage.

Diese drei Unternehmen werden im Folgenden auch Green Ventures genannt, da sie zum einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und zum anderen als eigenständiges Geschäftsmodell positioniert sind.

Die Kommunale Haus und Wohnen GmbH und die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH sind kommunale Wohnungsunternehmen, die sich darauf konzentrieren, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Der Bestand der Kommunalen Haus und Wohnen GmbH umfasst 1.290 Wohnungen, der der Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH 248 Wohnungen.

Die beiden assoziierten Unternehmen Kommunale Haus und Wohnen GmbH und Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH verfolgen dasselbe Geschäftsmodell wie die LEG. Daher ergibt sich dadurch kein andersartiges Spektrum an Auswirkungen, Risiken oder Chancen, welche die LEG im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse hätte, berücksichtigen müssen.

Zur Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts sowie der zugrunde liegenden Analyse der Wesentlichkeit der Auswirkungen, Risiken und Chancen wurden auch die vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten berücksichtigt. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette umfasst im Wesentlichen Energielieferanten sowie Bauunternehmen für die Sanierung und Instandhaltung. Die nachgelagerte Wertschöpfungskette umfasst im Wesentlichen die Mieter der LEG, Drittabnehmer der im Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG erzeugten Energie sowie Abrissunternehmen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die drei Wertschöpfungsketten der LEG:

Wertschöpfungskette „Vermietung und Verwaltung von Gebäuden“



Wertschöpfungskette „Wärmeversorgung und Contracting“

Variante 1: Anlagenmanagement



Variante 2: Contracting



Wertschöpfungskette „Eigene Energiegewinnung“



Die LEG erzielte im Jahr 2024 folgende Erlöse innerhalb der oben genannten Wertschöpfungsketten:

Mit einem Erlös von 1.557,5 Mio. EUR werden 99 % des Gesamterlöses durch die „Vermietung und Verwaltung von Gebäuden“ erzielt. Der übrige Anteil verteilt sich auf die beiden anderen Wertschöpfungsketten „Wärmeversorgung und Contracting“ sowie „Eigene Energiegewinnung“.

Aufgrund des Anteils der Erlöse stellt die Vermietung und Verwaltung von Gebäuden die wesentliche Wertschöpfungskette dar und wird im nachfolgenden Nachhaltigkeitsbericht grundsätzlich als Berichtsgrundlage herangezogen. Auf Besonderheiten anderer Wertschöpfungsketten wird an entsprechender Stelle ausgewählt eingegangen.

Von der Möglichkeit, bestimmte Informationen auszulassen, die sich auf geistiges Eigentum, Know-how oder die Ergebnisse von Innovationen beziehen, macht die LEG nicht Gebrauch.

1.1.2.2 DR BP-2: Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

Die LEG hat folgende Zeithorizonte definiert:

- Kurzfristiger Zeithorizont: Entspricht dem Berichtszeitraum (01.01 – 31.12.2024) der LEG
- Mittelfristiger Zeithorizont: Entspricht einem Zeitraum von bis zu zehn Jahren
- Langfristiger Zeithorizont: Entspricht einem Zeitraum von mehr als zehn Jahren

Der mittelfristige Zeithorizont entspricht dem Zeitraum des „Trendradars“, welches im Risikomanagement der LEG verwendet wird und bei dem positive und negative Entwicklungstendenzen aus der Branche, politische Regulierung und soziale und ökologische Entwicklungen berücksichtigt werden. Aufgrund der Wesentlichkeit der Wertschöpfungskette „Vermietung und Verpachtung“ und damit verbunden dem Geschäftsmodell der LEG wurde der grundsätzlich sehr lange Produktlebenszyklus eines Gebäudes in der Betrachtung berücksichtigt, der eine übliche Nutzungsdauer von rund 80 Jahren aufweist. Durch entsprechende Modernisierungen kann diese sogar in der Regel nochmals deutlich verlängert werden, weshalb der langfristige Zeithorizont auf bis zu 100 Jahre gesetzt wurde.

Innerhalb der identifizierten Wertschöpfungsketten werden auch regelmäßig Schätzwerte verwendet. Hierbei handelt es sich um Energieverbräuche in der Wertschöpfungskette „Vermietung und Verpachtung“, die im Folgenden näher erläutert werden. Außerdem wird für die Ermittlung der Produktivstunden der Tochtergesellschaft TechnikServicePlus GmbH (TSP), die für die Berechnung des Gender Pay Gaps (siehe Kapitel 3.1.3.2) herangezogen werden, die vertraglich vereinbarte Arbeitszeit genutzt. In den beiden anderen Wertschöpfungsketten liegen für die Produktivstunden entsprechend Ist-Werte vor.

Die Energieverbräuche für das Geschäftsjahr 2024 zu Scope 1 und 2 und die daraus resultierenden Emissionen wurden geschätzt, da die konkreten Verbräuche zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vorliegen. Aus diesem Grund werden die Vorjahresverbräuche herangezogen und um Portfolioveränderungen und mittels Klimafaktor des Deutschen Wetterdienstes (DWD) auf das Berichtsjahr bereinigt. Diese Bereinigung ist notwendig, um die Witterungsbedingungen für das Berichtsjahr 2024 abzubilden. Zudem werden die Treibhausgas (THG)-Einsparungen aus bereits durchgeführten Dekarbonisierungsmaßnahmen, die im Kapitel zu E1-1 näher beschrieben werden, in der Hochrechnung für das Geschäftsjahr 2024 berücksichtigt. Im Bereich der Scope 3-Emissionen werden die Emissionen aus der Vorkette Wärme (Scope 3.3) sowie die Emissionen aus dem Haushaltsstrom der Mieter (Scope 3.13) betrachtet. Diese Emissionen machen rund 90% der gesamten Scope 3-Emissionen aus, sodass die übrigen Scope 3-Kategorien als unwesentlich betrachtet werden. Da, wie oben bereits erwähnt, die Energieverbräuche für das Berichtsjahr zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht vorliegen, liegen den Scope 3.3-Emissionen ebenfalls geschätzte bzw. hochgerechnete Werte zugrunde. Die Scope 3.13-Emissionen wurden geschätzt, da der LEG aufgrund der direkten Abrechnung des Haushaltsstroms zwischen Stromversorger und Mietern keine konkreten Verbräuche vorliegen.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass bei den Angaben der Scope 1-, 2- und 3-Emissionen Annahmen zum Emissionsfaktor getroffen wurden. Die Verwendung von Emissionsfaktoren kann zu Ungenauigkeiten führen.

Die für das Berichtsjahr geschätzten und entsprechend ausgewiesenen Werte werden im Folgejahr durch die tatsächlichen Werte ersetzt. Die Abweichung dieser geschätzten Verbräuche zu den tatsächlichen Werten lag im Jahr 2023 bei 1,6%; die der Emissionen bei -0,4%.

Um die Datengenauigkeit zu erhöhen, werden entsprechende Maßnahmen umgesetzt: Zum Beispiel werden sukzessive fernauslesbare Heizkostenverteiler und Wärmemengenzähler in den Objekten eingesetzt, um zum Berichtszeitpunkt die Verbräuche für Scope 1, 2 und 3.3 für das Berichtsjahr vorliegen zu haben. Die Stromverbräuche der Mieter, die unter Scope 3.13 berichtet werden, werden direkt zwischen dem Mieter und dem Versorger abgerechnet. Die Mitteilung der Stromverbräuche der Mieter an die LEG erfolgt nur auf freiwilliger Basis und wird derzeit nicht abgefragt.

Die Energieverbräuche und Emissionen für Scope 1, 2 und 3 im Jahr 2024 sind mit Messunsicherheiten behaftet. Für deren Berechnung wurden die Bilanzwerte von 2023 adaptiert und bereinigt. Der Stromverbrauch für Scope 3.13 wurde anhand des deutschen Strommixes und der Wohnungsgröße geschätzt.

In diesem Nachhaltigkeitsbericht werden auch die Angabepflichten der EU-Taxonomieverordnung erfüllt. Die Erstellung der THG-Bilanz entspricht den Vorgaben des Greenhouse Gas Protocols (GHG). Die Einteilung der physischen und transitorischen Risiken erfolgt auf Basis des TCFD-Rahmenwerks.

1.1.3 Governance

1.1.3.1 DR GOV-1: Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

Der Vorstand der LEG Immobilien SE besteht aus drei und der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern.

Die Mitglieder des Vorstandes sind hierbei geschäftsführend; der Aufsichtsrat dient als Kontrollorgan.

In der LEG sind Mitbestimmungsgremien gewählt, bestehend aus Konzern-, Gesamt-, Regional- und Spartenbetriebsräten sowie einem Wirtschaftsausschuss. Es gibt keine Arbeitgebervertreter im Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die entsprechenden notwendigen Qualifikationen und Erfahrungen zur Ausübung ihrer Tätigkeit. Die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK 2022) werden gemäß Entsprechenserklärung 2024 und Erklärung zur Unternehmensführung (EzU) vollumfänglich erfüllt. Der Aufsichtsrat hat mit Blick auf die besondere Bedeutung von Nachhaltigkeitsthemen einen ESG-Ausschuss aus seiner Mitte implementiert. Die Mitglieder des ESG-Ausschusses verfügen über angemessene Erfahrungen und Kenntnis zur ESG-Thematik.

Seit der Gründung des ESG-Ausschusses im Jahr 2022 hat sich der Bereich ESG vielfältig weiterentwickelt. Dabei erfolgte unter anderem ein Update der Nachhaltigkeitsstrategie. Für die Dekarbonisierungsziele der LEG wurde ein Treibhausgas-Reporting (THG-Reporting) implementiert, in dem die Maßnahmen zur THG-Reduktion geplant und einmal pro Quartal entsprechend berichtet werden. Aufgrund der fortgeschrittenen Entwicklung des ESG-Bereichs wurde der ESG-Ausschuss zu Beginn des Jahres 2025 in einen gemeinsamen Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss überführt.

Die Aufteilung des Vorstands und die des Aufsichtsrats nach Geschlecht stellt sich wie folgt dar:

Aufsichtsrat:

- Männlich: 67 %
- Weiblich: 33 %

Vorstand:

- Männlich: 67 %
- Weiblich: 33 %

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE hat in seiner Sitzung am 5. November 2024 die Beschlüsse zur Festlegung der Frauenquote (jeweils 33 %) im Vorstand und Aufsichtsrat bestätigt und bis zum 31. Dezember 2029 verlängert.

100 % der Mitglieder des Aufsichtsrats sind unabhängig im Sinne des DCGK.

Die LEG verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS), welches durch das IT-Tool Risk2Chance (R2C) unterstützt wird. Das Risikomanagement der LEG dient der Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation und Kommunikation von unternehmerischen Risiken sowie deren Überwachung. Hauptziel des

Risikomanagements ist es, die identifizierten Risiken zu vermeiden, zu mindern (z.B. durch entsprechende Gegenmaßnahmen), auf andere zu übertragen (z. B. auf Versicherungen), finanzielle Vorsorge zu treffen (z. B. durch Rückstellungen) oder Risiken bewusst zu akzeptieren. Nachhaltigkeitsrisiken werden im Rahmen der vierteljährlichen Risikoinventur gemeinsam mit den übrigen Risiken erfasst und zukünftig im Risikoinventurbericht separat dargestellt.

Ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements ist das konzernweite Risikofrüherkennungssystem (RFS), welches am IDW-Prüfungsstandard 340 n. F. ausgerichtet ist. Nach § 91 Abs. 2 AktG ist „der Vorstand einer Aktiengesellschaft verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden“. 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. Darüber hinaus wird das gesamte Risikomanagement im Dreijahresrhythmus durch die interne Revision der LEG geprüft (in der Regel mit Unterstützung einer extern beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft).

Zusätzlich zum Risikomanagement ist ein internes Kontrollsystem (IKS) implementiert.

Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss des Aufsichtsrates wird von Vorstand und der Revision zweimal pro Jahr über aktuelle Entwicklungen und Prüfungen der Revision informiert. Ebenso wird dem Risiko- und Prüfungsausschuss die jährliche Prüfungsplanung der Revision vorgestellt. Über die Risikolage der LEG-Gruppe wird vierteljährlich durch den Vorstand im Rahmen der Risikoinventur und jährlich über die Einhaltung der IKS-Regelungen informiert. Bei Bedarf erfolgen zeitnahe Berichte an den Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss.

Über die Ziele in Bezug auf wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen wird der Vorstand sowie der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss vierteljährlich informiert.

Die Risikoinventur bezieht die Nachhaltigkeitsrisiken explizit mit ein. Die Verantwortung zur Überwachung der Auswirkungen und Chancen der Nachhaltigkeitsrisiken obliegt dem Vorstand, insbesondere dem Ressort der CFO.

Der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss berichtet wiederum an den Aufsichtsrat. Der ESG-Ausschuss gab seinerseits ggf. zusätzliche bzw. ergänzende Handlungsempfehlungen ab. Die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten der Ausschüsse sind in den Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat bzw. den Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss geregelt.

Der AR wählte aus seinem Kreis die Mitglieder des ESG-Ausschusses, der 2024 vier Mal stattfand. Bei der Wahl stehen die Kompetenzen der jeweiligen Aufsichtsräte im Bereich Nachhaltigkeit im Fokus. Mitglieder des ESG-Ausschusses waren Frau Dr. Katrin Suder (Vorsitzende), Frau Dr. Sylvia Eichelberg und Herr Martin Wiesmann. Als stellvertretendes Ausschussmitglied wurde Herr Michael Zimmer benannt. Der ESG-Ausschuss verfügt über folgende nachhaltigkeitsbezogene Fachkenntnisse und Fähigkeiten:

- Theoretische und praktische Erfahrung mit ESG-Regulierung und deren Umsetzung
- Veröffentlichungen rund um verschiedene ESG-bezogene Aspekte
- Mehrjährige Aufsichtsratsstätigkeit, insbesondere mit Schwerpunkt ESG
- Identifikation und Management von ESG-Risiken
- Langjährige operative Erfahrung bei der Entwicklung und der Implementierung von ESG-Initiativen sowie der Implementierung von ESG-Zielen

Diese Expertise ist relevant für die Beurteilung und Steuerung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen. Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung sind sie in der Lage, diese in Unternehmensstrategie und -prozesse einzuordnen. Die Mitglieder des ESG-Ausschusses bauen ihr nachhaltigkeitsbezogenes Fachwissen kontinuierlich aus.

Zu Beginn des Jahres 2025 wurde der ESG-Ausschuss in einen gemeinsamen Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss überführt.

Die Mitglieder des Ausschusses sind Dr. Claus Nolting (Vorsitzender), Christoph Beumer und Dr. Sylvia Eichelberg.

1.1.3.2 DR GOV-2: Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Unternehmens befassen

Der Vorstand beschäftigt sich aktiv mit Nachhaltigkeitsaspekten. Er nimmt regelmäßig an LEG-internen Arbeitssitzungen teil. Beispielsweise war der Vorstand intensiv an der Überarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie beteiligt.

Der Vorstand hielt den Aufsichtsrat stets über alle strategischen Entwicklungen transparent informiert und suchte aktiv dessen Einbindung. Insbesondere war der ESG-Ausschuss Ansprechpartner für die Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie. Dieser fand im Jahr 2024 vier Mal statt. Der Bericht aus dem ESG-Ausschuss ist fester Bestandteil jeder Aufsichtsratssitzung.

In den ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuellen Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor anlassbezogen besprochen.

Im Bedarfsfall fanden außerordentliche Sitzungen und Calls des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse statt. Wie in den Vorjahren war der Aufsichtsrat in die Unternehmensstrategieentwicklung involviert. Die konstruktive und regelmäßige Zusammenarbeit zwischen beiden Organen ist angesichts der wachsenden Herausforderungen in einer von Volatilität und zunehmenden Unsicherheiten geprägten Welt besonders wichtig. Der Aufsichtsrat konnte sich von der Rechtmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. Ein kontinuierlicher Austausch findet in den regelmäßigen Sitzungen und bei Bedarf zusätzlich statt.

Sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat befassen sich mit allen wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (Auflistung siehe Kapitel zu SBM-3). Zudem werden den Organen entsprechende Dokumente quartalsmäßig und zu den jeweiligen Sitzungen zur Verfügung gestellt.

1.1.3.3 DR GOV-3: Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Das Vergütungssystem des Vorstands beinhaltet kurzfristige (Short-Term Incentives - STI) und langfristige (Long-Term Incentives - LTI) ESG-Kriterien, die mit finanziellen Anreizen verknüpft sind und jährlich vom Aufsichtsrat festgelegt werden.

Die ESG-Ziele werden aus strategischen Überlegungen auf Basis der Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Für die ESG-Ziele 2024 wurden Kriterien in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung festgelegt und mit konkreten Zielvorgaben verbunden. Für das Jahr 2025 wurden nur noch STI- und LTI-Ziele für den Bereich Umwelt definiert, da der Fokus der Nachhaltigkeitsstrategie in den nächsten Jahren noch stärker auf den Themen Umwelt und Klimaschutz liegt. Den Zielen sind messbare Kriterien zugeordnet, entweder quantitativ oder qualitativ, die nach dem Ende des Geschäftsjahres durch einen Soll-Ist-Vergleich überprüft werden, um den Grad der Zielerreichung festzustellen. Die genauen ESG-Ziele sowie die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte werden jährlich vor Beginn des Geschäftsjahres vom Aufsichtsrat im Einvernehmen mit dem Vorstand festgelegt. Die Ziele des Vorstands werden vom Aufsichtsrat beschlossen. Diese Zielvereinbarungen gelten zudem auch für die 2. Führungsebene, der Aufsichtsrat hat keine Zielvereinbarungen.

Im Vergütungsbericht werden die Zielvereinbarungen von STI und LTI sowie die Erfüllungsgrade ausführlich dargestellt.

Die ESG-Ziele in 2024 haben eine Gewichtung von 20 % im STI- und im LTI-Zielwert. Im STI-Zielwert hat jedes einzelne Ziel für E, S und G einen Anteil von 6,66 %-Punkten und im LTI-Zielwert hat jedes einzelne Ziel für E und S einen Anteil von 10 %-Punkten. Ein langfristiges G-Ziel wurde nicht vereinbart.

Erreichungsgrad der kurz- und langfristigen Ziele im Geschäftsjahr 2024

STI 2024

Environmental-Ziel: Reduktion um 4.000 t CO₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung im Geschäftsjahr 2024

Konkrete Beschreibung: Hierzu zählen im Jahr 2024 beendete, gemäß § 555b Nr. 1 bis 3 BGB als Modernisierungsmaßnahmen qualifizierte Sanierungsmaßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2023 enthaltenen Bestand. Nachgewiesen wird die Einsparung durch Energieeinsparberechnungen und die daraus resultierende Reduktion an THG-Endenergieemissionen. Des Weiteren werden alle im Jahr 2024 bewirkten THG-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

bekanntes wissenschaftlich quantifiziertes und verifiziertes und in einer Peer-Review-Veröffentlichung publizierten Methode zur Beeinflussung des Nutzerverhaltens im Kontext der Raumwärmenutzung. Diese THG-Einsparungen sollen klimabereinigt erreicht werden, also für ein laut Deutschem Wetterdienst im langfristigen Mittel für Deutschland zu erwartendes durchschnittliches Jahr.

Zielerreichung: Im Geschäftsjahr 2024 konnten aufgrund von Kundenverhaltensänderungen, insbesondere bewirkt durch Heizplakate, und durch Nachweis der in der Zielbeschreibung aufgeführten Nachweisführung in Summe 1.088 Tonnen CO_{2e} eingespart werden. Darüber hinaus konnten weitere 5.551 Tonnen CO_{2e} durch Modernisierungsmaßnahmen eingespart werden. Insgesamt konnten somit die CO_{2e}-Emissionen um 6.639 Tonnen reduziert werden. Somit wurde das Ziel übererfüllt.

Social-Ziel: Einsatz von 100 LEG-Mitarbeiter-Stunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung von interkulturellen Projekten bis zum 31.12.2024

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

Zielerreichung: Insgesamt wurden 665 Mitarbeiterstunden eingesetzt und das Ziel somit übererfüllt.

Governance-Ziel:

Ziel 1: 99 % der LEG-Mitarbeiterschaft bezogen auf die LEG Management, LEG Wohnen NRW, EnergieServicePlus, LCS Consulting und Service, LEG Bauen, LEG Consult, LWS Plus, Youtilly hat die Schulung „IT-Sicherheit“ zum 31.12.2024 absolviert.

Ziel 2: 85 % der Mitarbeiterschaft der TSP hat die Schulung „IT-Sicherheit“ zum 31.12.2024 absolviert.

Konkrete Beschreibung: Für das Governance-Ziel bildet die Quote der erfolgreich abgeschlossenen Schulung „IT-Sicherheit“ die Grundlage. Diese ist auf Mitarbeiterebene nachweisbar.

Zielerreichung: Der Nachweis zur Zielerreichung erfolgte über das konzernweit eingeführte Konzern-Schulungstool. Die Teilnahmequote der definierten Gruppe 1 der LEG-Mitarbeiterschaft betrug 100 % und die der Gruppe 2 99,2 %. Beide Ziele wurden somit übererfüllt.

LTI 2021-2024

Environmental-Ziel: Reduzierung der CO₂-Emissionen um 10 % in vier Jahren

Konkrete Beschreibung: Minderung des klimabereinigten CO₂-Ausstoßes in kg / m² des Bestandes gegenüber dem Basisjahr 2019 in den kommenden vier Jahren bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31.12.2019 enthaltenen Bestand, der um Verkäufe bis zum 31.12.2024 bereinigt wurde. Für eine 100 %-Zielerreichung ist eine Minderung von 10 % erforderlich.

Zielerreichung: Die Minderung des klimabereinigten CO₂-Ausstoßes in kg/m² des Bestandes gegenüber dem Basisjahr 2019 (bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31.12.2019 enthaltenen Bestand bereinigt um An- und Verkäufe) liegt bei 29 %. Das langfristige Ziel wurde somit übererfüllt. Aufgrund des bereinigten Bestands unterscheidet sich die prozentuale Reduktion zu der des Dekarbonisierungspfads.

Social-Ziel: Erhalt der hohen Mitarbeiterzufriedenheit (66 % Trust Index)

Konkrete Beschreibung: Die Mitarbeiterzufriedenheit wird anhand des „Trust Index“ für den LEG Konzern, welcher bei der alle zwei Jahre stattfindenden Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ ermittelt wird, gemessen. Maßgeblich ist die Entwicklung des Mittelwerts der zweimaligen Messung während des vierjährigen LTI-Zeitraumes im Vergleich zum Messwert, wie er in der Befragung im Jahr 2020 ermittelt wurde.

Zielerreichung: Der Mittelwert des Trust Index der Befragung Great Place to Work 2022 und 2024 liegt bei 73,5 %. Das langfristige Ziel wurde somit übererfüllt.

Zielverteilung 2025

Environmental-Ziel des STI 2025

	Bandbreiten
Einsparung von 6.000 Tonnen CO₂	0 % Minimalwert: 5.400 Tonnen CO ₂ Einsparung 100 % Zielerreichung: 6.000 Tonnen CO ₂ Einsparung 200 % Maximalwert: 6.600 Tonnen CO ₂ Einsparung

Für eine Zielerreichung von 100 % im Environmental-Ziel ist eine Einsparung von 6.000 Tonnen Kohlenstoffdioxid (CO₂) im Jahr 2025 erforderlich. Angerechnet werden alle CO₂-Reduktionsmaßnahmen aus den drei Maßnahmenclustern der Nachhaltigkeitsstrategie „Emissionseffiziente Wärmeversorgung“, „Energiebedarfsreduktion“ sowie der „Energetischen Sanierung“. Über diese drei Cluster erfolgt vierteljährlich über ein CO₂-Monitoring ein entsprechendes Monitoring.

Environmental-Ziel des LTI 2025:

Für den LTI mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 hat der Aufsichtsrat das nachfolgende Environmental-Ziel als einziges ESG-Ziel festgelegt:

Ziel	Beteiligungserträge und Verkaufsergebnisse der Green Ventures im Zeitraum von 2025 bis 2028
Zielgrößen	0 % Minimalwert: 10 Mio. € 100 % Zielerreichung: 20 Mio. € 200 % Maximalwert: 30 Mio. €

In dem Zielwert des Environmental-Ziels werden die jeweiligen anteiligen, jährlichen aus dem gleichen Zeitraum vereinnahmten Beteiligungserträge der Green Ventures RENOWATE, dekarbo sowie termios im Zeitraum von 2025 bis 2028 kumulativ berücksichtigt. Diese Gesellschaften werden gemäß IAS 28 als assoziierte Unternehmen (at equity) in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE einbezogen. Falls eine dieser Gesellschaften in dem relevanten Zeitraum ganz oder teilweise verkauft werden sollte, dann wird das Verkaufsergebnis hieraus, definiert als Verkaufspreis abzüglich Beteiligungsbuchwert im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE zum Zeitpunkt des Verkaufs und abzüglich von Nebenkosten (z.B. Notarkosten), zu den Beteiligungserträgen hinzugerechnet. Sollte in dem Verkaufspreis das anteilige Ergebnis des Vorjahres mit erworben werden, das bereits im Beteiligungsertrag des Vorjahres erfasst worden ist, so ist das anteilige Verkaufsergebnis, um diesen Beteiligungsertrag zu korrigieren. Sofern sich die Notwendigkeit ergibt, dass eine der Gesellschaften während der Performance-Periode vollkonsolidiert werden muss, wird das anteilige Ergebnis aus der unkonsolidierten Gesellschaft hinzugerechnet, sodass die Gesellschaft weiterhin in die Berechnung einfließt, als wäre die Gesellschaft weiterhin eine At-Equity-Gesellschaft.

Bei kumulativen Beteiligungserträgen und/oder Verkaufsergebnissen der Green Ventures im Zeitraum 2025 bis 2028 von 20 Mio. Euro wird eine Zielerreichung von 100 % erzielt. Beträgt der kumulative Ertrag kleiner oder gleich 10 Mio. Euro, liegt eine Zielerreichung von 0 % vor. Bei kumulativen Beteiligungserträgen und/oder Verkaufsergebnissen von größer oder gleich 30 Mio. Euro wird der maximale Zielerreichungsgrad von 200 % erzielt.

1.1.3.4 DR GOV-4: Erklärung zur Sorgfaltspflicht

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Verweis im Nachhaltigkeitsbericht
a. Einbindung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	ESRS 2 GOV-2 26 a), b); ESRS 2 GOV-3 29 a), b), c), d), e); ESRS 2 SBM-3 48 a), b)
b. Einbeziehung betroffener Interessenträger in alle wichtigen Schritte der Sorgfaltspflicht	ESRS 2 SBM-2 45 a) i.-v.; ESRS 2 IRO-1, 53 b) iii.; ESRS E1-2 24; ESRS S1-1 19; ESRS S1-2 27; ESRS S4-1 15; S4-2 20 b)
c. Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen	ESRS 2 BP-2 17 a); ESRS 2 SBM-3 48 a), b), c); ESRS 2 IRO-1 53 a), b), e), g); ESRS E1 IRO-1 20 a);
d. Maßnahmen gegen diese negativen Auswirkungen	ESRS 2 BP-2 17 d); ESRS E1-1 16 b); ESRS E1-3 28; ESRS S1-1 20 c); ESRS S1-1 24 a); ESRS S1-3 32 a); ESRS S1-4 38 a), b), c), d), 40 a), b); ESRS S4-1 16 c); ESRS S4-3 25 a); ESRS S4-4 31 a), b), 33 a), b)
e. Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation	ESRS 2 GOV-2 26 a); ESRS E1-4 32; ESRS S1-2 27 e); ESRS S1-3 32 e); ESRS S1-4 38 a), 40 a); ESRS S4-2 20 d); ESRS S4-3 25 d); ESRS S4-4 31 d), 33 a)

1.1.3.5 DR GOV-5: Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Um den Prozess der Nachhaltigkeitsberichterstattung sicherzustellen, bestehen allgemeine interne Kontrollen. Dieser Prozess wird vom Bereich ESG verantwortet und koordiniert, wobei inhaltlich verantwortliche Fachbereiche zur Bereitstellung von Daten und qualitativen Angaben einbezogen werden. Eine Plausibilisierung der zugelieferten Informationen erfolgt durch den ESG-Bereich nach einem Mehr-Augen-Prinzip. Dies ist als iterativer Prozess zu verstehen, der die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben sicherstellen soll. Dafür wurde ein entsprechender Zeit- und Umsetzungsplan festgelegt. Eine weitere Kontrollinstanz erfolgt durch die Durchsicht des Vorstands. Eine Methode zur Bewertung und Priorisierung von Risiken im Rahmen von Schätzwerten liegt derzeit nicht vor, wird aber durch das Mehr-Augen-Prinzip eingedämmt.

Bezogen auf das Berichtsjahr 2024 hat die LEG noch kein internes Kontrollsystem für die Nachhaltigkeitsberichterstattung implementiert. Im Laufe des Jahres 2025 soll die Nachhaltigkeitsberichterstattung jedoch verstärkt in das interne Kontrollsystem integriert werden, um die Qualität der berichtsrelevanten Datengrundlage zu gewährleisten.

Durch enge Abstimmung zwischen ESG-Bereich und den Fachbereichen der LEG im Mehr-Augen-Prinzip werden Datenerhebungsprozesse sichergestellt und die Angabe von Schätzungen minimiert. Durch den Prozess werden die wichtigsten identifizierten Risiken in Bezug auf fehlerhafte Angaben in der Berichterstattung weitestgehend minimiert und somit Haftungsrisiken vermieden.

Außerdem werden Datenrisiken durch unvollständige Datenlage oder Datenqualität weiterhin minimiert. So wird beispielsweise die Datenqualität durch den sukzessiven Einsatz fernauslesbarer Geräte erhöht, wodurch Schätzwerte in Bezug auf Wärmedaten reduziert werden können.

Die Implementierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung erfordert erhebliche personelle, finanzielle und zeitliche Ressourcen. Dieses Ressourcenrisiko wird durch Automatisierung und Digitalisierung minimiert. Zukünftig erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung (min. zweimal im Jahr) zu den Ergebnissen der Risikobewertung und seiner internen Kontrollen in Bezug auf das Verfahren der Nachhaltigkeitsberichterstattung an Vorstand und Aufsichtsrat.

1.1.4 Strategie**1.1.4.1 DR SBM-1: Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette**

Mit einem Portfolio von 164.067 Mietwohnungen exkl. Gewerbeeinheiten an rund 240 Standorten ist die LEG der zweitgrößte Bestandhalter von Wohnimmobilien in Deutschland. Die Tätigkeiten der LEG lassen sich somit in den Sektor „Real Estate & Services (RRS)“ einordnen. Des Weiteren ist die LEG mit ihrer Energietochter EnergieServicePlus (ESP) und dem Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG im Sektor „Energy Production & Utilities (EEU)“ tätig.

Die LEG Immobilien SE ist ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Fokus auf Nordrhein-Westfalen. Hier befinden sich 80 % der Bestandsobjekte. Wichtigste Kundengruppe der LEG sind Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen. Somit bedient die LEG die steigende Nachfrage nach Wohnraum für diese Einkommensgruppen und fokussiert sich vollständig auf Mieter im Segment „bezahlbares Wohnen“. Die Wärmeversorgung der LEG-Gebäude erfolgt häufig über die Energietochter ESP.

Die LEG beschäftigt zum 31.12.2024 2.087 Mitarbeiter. Diese Angabe beinhaltet 100 Mitarbeiter der Gesellschaft LEG Nord FM, die zum 31.12.2024 veräußert wurde.

Sie erzielte im Geschäftsjahr 2024 folgende Einnahmen aufgeteilt nach ESRS-Sektoren. Für den ESRS-Sektor RRS werden hierfür die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung herangezogen und für den ESRS-Sektor EEU die Erlöse aus sonstigen Leistungen (Energie).

ESRS Sektor	Einnahmen in Mio. EUR
Real Estate & Services	1.557,5
Energy Production & Utilities	16,5

In weiteren ESRS-Sektoren ist die LEG nicht tätig. Dies umfasst auch den Bereich der fossilen Brennstoffe. Daher werden keine Einnahmen in diesem Bereich ausgewiesen.

Die nachfolgenden Ziele beziehen sich auf die beiden genannten Sektoren.

In ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die LEG das Ziel gesetzt, die Scope 1- und 2-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 47 % zu reduzieren. Dieses Ziel wurde durch die Science-Based Targets Initiative (SBTi) am 05.12.2024 validiert. Bis 2045 strebt die LEG an nahezu treibhausgasneutral zu sein.

Die LEG hat sich folgende vergütungsrelevante Ziele gesetzt:

Environmental

- 2022 – 2025: Reduzierung der CO₂-Emissionen um 10 % (CO₂ekg/m²)
- 2023 – 2026: Die dauerhafte Reduktion der relativen CO₂ Emissionseinsparungskosten in €/Tonne um 10 % durch dauerhafte bauliche Anpassungen an Wohngebäuden der LEG
- 2024 – 2027: Einbau und Inbetriebnahme von 2.000 Luft-Luft-Wärmepumpen im Jahr 2027 im Eigen- und Drittbestand

Social

- 2022 – 2025: Verbesserung des Kundenzufriedenheitsindex (CSI) auf > 70 %
- 2023 – 2026: Messwert des „Trust Index“ für den LEG-Konzern von 70 %, welcher bei der im Jahr 2026 stattfindenden Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ ermittelt wird.
- 2024 – 2027: Beschleunigung der Bearbeitungsdauer der gesamten Beschwerden von Mietern der LEG um 10 % bis zum 31.12.2027 auf Basis der gemittelten Bearbeitungsdauer der erledigten Beschwerde-Tickets aus März 2024 und September 2024

Weitere vergütungsrelevante Ziele wurden bereits in Kapitel GOV-3 beschrieben.

Auf Basis der bestehenden Nachhaltigkeitsstrategie „ESG Agenda 2024“ wurde eine Aktualisierung der Strategie vorgenommen. Der Fokus der angepassten Nachhaltigkeitsstrategie 2030 liegt in den nächsten Jahren noch deutlicher auf den Themen Umwelt und Klimaschutz. Hierbei wird insbesondere die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit der Maßnahmen betrachtet und eine deutlich stärkere Fokussierung auf Emissionseffizienz gelegt. Zusätzlich wird die LEG das Themenfeld der Nachhaltigkeit als Geschäftsmodell mit den bereits vorhandenen drei Green Ventures etablieren und weiter ausbauen, sodass zusätzliche Ergebnisbeiträge erwirtschaftet werden können. Bei der Aktualisierung des THG-Reduktionsmaßnahmenkatalogs ist daher die wesentliche Zielsetzung, die THG-Emissionen des gesamten Unternehmens möglichst kosteneffizient zu reduzieren. Die dahinterliegenden THG-Reduktionsziele sind zudem kürzlich nochmals durch die Science Based Target Initiative (SBTi) validiert worden und spiegeln sich in den Umweltzielen bis 2030 wider. Die LEG strebt an, bis 2030 ihre Scope 1- und 2-Emissionen um 47 % im Vergleich zum Basisjahr 2019 zu reduzieren. Um die Ziele zu erreichen, werden unterschiedliche THG-Reduktionsmaßnahmen umgesetzt, die in drei Cluster unterteilt werden können. Die Reihenfolge der Maßnahmencluster erfolgt in Abhängigkeit des Beitrags an der Gesamt-THG-Reduktion bis 2030:

- Emissionseffiziente Wärmeversorgung, u. a. durch Heizungstausch und Steuerung, den Einsatz von Luft-Luft-Wärmepumpen (dekarbo) oder den Ausbau von Fernwärme (größter Dekarbonisierungshebel mit einem Beitrag von 50 bis 55% zur Gesamt-THG-Reduktion bis 2030)
- Reduktion des Energiebedarfs u.a. durch den Einsatz von smarten Thermostaten (termios) oder durch Ansätze zur Veränderung des Kundenverhaltens, die den Mieter auf Energieeinsparpotentiale hinweisen

oder „anstupsen“ sollen (Green Nudging). Dazu zählt beispielsweise das Aufhängen von Heizplakaten (Dekarbonisierungshebel mit einem Beitrag von 30 bis 35% zur Gesamt-THG-Reduktion bis 2030) Energetische Sanierung u.a. durch konventionelle Maßnahmen sowie durch serielle Sanierung mit RENOWATE (Dekarbonisierungshebel mit einem Beitrag von 10 bis 15% zur Gesamt-THG-Reduktion bis 2030)

Angelehnt an das zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts gültige deutsche Klimaschutzgesetz besteht das Ziel der LEG, bis 2045 nahezu Treibhausgasneutralität erreicht zu haben.

Auf die Strategien und Ziele für die sozialen und die Governance-Themen wird in den themenspezifischen Standards näher eingegangen (Vgl. Kapitel 3.1, 3.2 und 4.1).

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie finden sich auf der Nachhaltigkeitswebsite der LEG.

Die LEG hat ihre Geschäftsfelder in den letzten Jahren kontinuierlich ausgebaut:

Bewirtschaftung und Vermietung

- Fokus auf bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, Zielgruppenorientierung und Quartiersmanagement (LEG Wohnen GmbH und LEG Management GmbH sowie zahlreiche Property-Gesellschaften, siehe Konzernabschluss)
- Verwaltung von Immobilienpflegedienstleistungen (Youtilly GmbH)

Energieversorgung

- Energiewirtschaftliche und -technische Versorgung (EnergieServicePlus GmbH)
- Energieerzeugung (Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG)

Service-Aktivitäten

- Kleinreparaturmanagement und Versicherungsschäden (TSP – TechnikServicePlus GmbH)
- Elektroarbeiten in den LEG-Wohnungsbeständen (LEG LEITWerk GmbH)
- Multimedia-Geschäft (Wohnservice Plus GmbH)
- Sanierung leerstehender Wohnungen (LWS Plus GmbH)

Innovative Lösungen

- Einbau und Wartung hocheffizienter Luft-Luft-Wärmepumpen, insbesondere als Austausch dezentraler Heizungssysteme (dekarbo GmbH)
- Smarte Heizkörper-Thermostatsteuerung bestehender sowie neuer zentraler Heizungsanlagen (Efficient Residential Heating GmbH (termios))
- Effiziente Durchführung von seriellen Vollsanierungsprojekten (RENOWATE GmbH)

Im Folgenden werden die wesentlichen Input- und Outputfaktoren sowie die wesentlichen Bestandteile der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette für die Vermietung und Verwaltung von Gebäuden beschrieben (vgl. Kapitel 1.1.2.1).

Ein wesentlicher Inputfaktor sind die Bestandsgebäude der LEG und die damit verbundenen Grundstücke.

Durch Sanierung und Modernisierung werden diese erhalten sowie an den Klimawandel angepasst. Dabei entsprechen auch die Energieträger zur Wärmeversorgung einem wesentlichen Inputfaktor, die nun für eine emissions effiziente Wärmeversorgung auf Strom umgestellt werden oder für Fernwärmeanschlüsse ausgebaut werden. Darüber hinaus werden auch effizientere Heizungsanlagen eingebaut sowie die Kunden durch Nudging eingebunden, um den Energiebedarf zu reduzieren (vgl. ESRS E1, Kapitel 2.2).

Ein weiterer wesentlicher Inputfaktor sind qualifizierte und motivierte Mitarbeiter, weshalb die LEG auf die Weiterentwicklung ihrer Unternehmenskultur und die Attraktivität als Arbeitgeber setzt. Weitere Informationen finden sich in ESRS S1 (vgl. Kapitel 3.1). Für die Prozesse wird außerdem eine funktionierende IT-Infrastruktur bestehend aus Hardware und Software benötigt, die in der Verantwortung der LEG-eigenen IT Tochter LCS Consulting und Service liegt. Durch kostenbewusste Planung wird der weitere wichtige Inputfaktor Kapital, also Eigen-, Fremd- und Hybridkapital, effizient eingesetzt.

Der Output der Geschäftstätigkeit der LEG ist die Bereitstellung von Wohnraum. Dabei ist das Hauptanliegen, bezahlbaren funktionalen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Zur vorgelagerten Wertschöpfungskette gehören im Wesentlichen Bauunternehmen für die Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsgebäude sowie Finanzierer und Verkäufer von Gebäuden. Außerdem sind Ver- und

Entsorger sowie Recyclingunternehmen für die Beseitigung des Abfalls, der im LEG-Portfolio und im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen anfällt, Teil der vorgelagerten Wertschöpfungskette. Hauptakteur der nachgelagerten Wertschöpfungskette sind die Mieter der LEG sowie Ankäufer von Gebäuden, und Abrissunternehmen.

Nachfolgend werden ebenso die wesentlichen Input- und Outputfaktoren sowie die wesentlichen Bestandteile der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette für die Wärmeversorgung und das Contracting beschrieben, welche mit dem Tochterunternehmen ESP umgesetzt wird (vgl. Kapitel 1.1.2,1).

Zentrale Inputfaktoren sind hierbei die Anlagen, die sich je nach Variante im Eigentum der LEG (Anlagenmanagement) oder ESP (Contracting) befinden sowie die zu beschaffende Energie (Gas, Strom, Pellets).

Wie im Geschäftsmodell der Vermietung und Verwaltung von Gebäuden zählen auch hier qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sowie zusätzlich das entsprechende Know-how zur Energiebeschaffung und zum Anlagenbetrieb zu den wesentlichen Inputfaktoren.

Output der Tochtergesellschaft ESP ist die Energieversorgung des LEG-Bestands.

Zur vorgelagerten Wertschöpfungskette zählen im Wesentlichen Anlagenbauer, während die Hauptakteure der nachgelagerten Wertschöpfungskette die Mieter der LEG sind, für die die Wärmeenergie bereitgestellt wird.

In der Wertschöpfungskette der „eigenen Energiegewinnung“, welche durch das Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG umgesetzt wird, zählt das Altholz zur wichtigsten Inputgröße, und somit stellen die Altholzlieferanten auch wichtige Hauptakteure in der vorgelagerten Wertschöpfungskette dar. Auch hier zählen qualifizierte Mitarbeiter zu einem wesentlichen Inputfaktor.

Der Output besteht in der Versorgung mit grünem Strom und grüner Fernwärme. Hauptakteure der nachgelagerten Wertschöpfungskette sind dementsprechend Drittabnehmer der Energie.

1.1.4.2 DR SBM-2: Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Bei der Erarbeitung der Wesentlichkeitsanalyse wurden die wichtigsten Stakeholder der LEG einbezogen und mittels eines Fragebogens befragt, um unterschiedliche Perspektiven abzudecken und die Vollständigkeit der relevanten Themen gewährleisten zu können. Begleitet wurde die Erstellung der Wesentlichkeitsanalyse durch eine externe Beratungsgesellschaft.

Zur Identifikation der wichtigsten Stakeholder wurden diese mittels eines Scoring-Modells nach „Einfluss“ und „Interesse“ bewertet. Dies zählte zur Vorbereitung der Wesentlichkeitsanalyse. Stakeholder, die hierbei als besonders wichtig klassifiziert wurden, wurden in den Prozess der Wesentlichkeitsanalyse einbezogen.

Die wichtigsten Stakeholder umfassen Mieter und Kunden, Aktionäre, Mitarbeiter, Vorstand, Aufsichtsrat, Fremdkapital-Investoren, Banken, Versicherungen, Politik, sowie Lieferanten.

Es wurde darüber hinaus ein Expertenpanel mit internen Stakeholder-Vertretern gegründet. Dieses Panel deckt zudem alle relevanten Fachbereiche der LEG ab, die entsprechende Geschäftsfelder bzw. Stakeholder-Perspektiven einnehmen können. Durch die Einbindung wird daher die Mitarbeiter-, Kunden-, Investorenperspektive sowie die Perspektive von Dienstleistern und weiteren Geschäftspartnern abgedeckt. Durch die Fachbereiche sowie Tochtergesellschaften wird zudem der Blick auf unterschiedliche bauliche Maßnahmen einbezogen.

Neben dem internen Expertenpanel wurden die Mitarbeiter zur Themenvvalidierung im Rahmen eines Fragebogens einbezogen.

Auf der Seite der externen Stakeholder wurden Investoren und Banken, Versicherungen, Lieferanten und Mieter durch Zusendung eines Fragebogens berücksichtigt. Darüber hinaus flossen die Ergebnisse der übergreifenden Befragung des VdW (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.) in die Wesentlichkeitsanalyse ein, sodass hierdurch u.a. auch die Perspektive der Politik berücksichtigt wurde.

Der Einbezug von Stakeholdern soll insbesondere zur Abstimmung, Entscheidung und Validierung der Informationen dienen. Somit soll die Vollständigkeit der relevanten Themen gewährleistet werden.

Die Standpunkte und Ansichten der Stakeholder zur Strategie und zum Geschäftsmodell wurden anhand der Rückmeldungen der Befragung nachvollzogen und im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse analysiert und gewürdigt. Hierüber wurde der Vorstand und der Aufsichtsrat in einer Sitzung des ESG-Ausschusses informiert. Der ESG-Ausschuss findet regelmäßig und insgesamt viermal pro Jahr statt und ermöglicht den Austausch zu allen Nachhaltigkeitsthemen auf Vorstands- und Aufsichtsratsebene.

Die Ergebnisse der Stakeholderbefragung und der durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse haben grundsätzlich die bisherige Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie bestätigt. Anpassungen und Aktualisierung der Strategie ergaben sich angesichts der aktuellen politischen, regulatorischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insbesondere bezüglich der Themen Umwelt, Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit. Zukünftig ist der weitere Austausch mit Stakeholdern alle zwei Jahre geplant. Die Ergebnisse werden im Nachgang mit der Nachhaltigkeitsstrategie abgeglichen. Dadurch wird erwartet, dass die sich gegebenenfalls ändernden Perspektiven der Stakeholder innerhalb der laufenden Anpassung der Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt werden können.

1.1.4.3 DR SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die nachfolgende Tabelle zeigt die innerhalb der durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse als wesentlich bewerteten Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie die zeitliche Bewertung und ggf. entsprechende Maßnahmen. Hierbei wurden kurz-, mittel- und langfristige Zeithorizonte betrachtet. Die Definition der einzelnen Zeithorizonte wurde in Kapitel BP-1 & BP-2 beschrieben.

Auswirkungen					
ESRS	Wertschöpfungskette	Beschreibung	Einfluss auf Geschäftsmodell, Wertschöpfungskette & Strategie	Maßnahmen	Auswirkung auf Mensch & Umwelt
E1	EG NW	Hoher CO ₂ -Fußabdruck der Gebäude	Ziel der Verringerung des CO ₂ -Fußabdrucks, daher großer Einfluss auf Geschäftsmodell und Strategie durch Dekarbonisierungspfad	Drei Maßnahmencluster: emissionseffiziente Wärmeversorgung, Energiebedarfsreduktion und energetische Sanierung unter Verwendung von Fördermöglichkeiten	Negativer Beitrag zum Treibhausgaseffekt
E1	EG VW NW	Transformation zu treibhausgasneutralem Gebäudebestand	Berücksichtigung in der Strategie; gleichzeitig Erschließung neuer Geschäftsfelder im Bereich Klimaschutz durch Green Ventures	Drei Maßnahmencluster: emissionseffiziente Wärmeversorgung, Energiebedarfsreduktion und energetische Sanierung unter Verwendung von Fördermöglichkeiten	Positiver Beitrag zum Treibhausgaseffekt
E1	NW	Einfluss auf die Mieter durch geringe Nebenkosten aufgrund von energetischen Maßnahmen	Berücksichtigung in der Strategie; Ziel der Warmmietenneutralität	Fokus auf innovative Dekarbonisierungslösungen dekarbo, termios und RENOWATE sowie das Nudging Programm der LEG	Geringere Nebenkosten für die Mieter der LEG; positiver Beitrag zum Treibhausgaseffekt
E1	EG	Gesellschaftliche Vorbildfunktion durch Vorreiterrolle in der Branche: Bewältigung der Klimakrise durch Innovation (z.B. Einhaltung des 1,5°C-Ziels, Klimaneutralität bis 2045)	Berücksichtigung in der Strategie; gleichzeitig Erschließung neuer Geschäftsfelder im Bereich Klimaschutz durch Green Ventures	Fokus auf innovative Dekarbonisierungslösungen dekarbo, termios und RENOWATE sowie das Nudging Programm der LEG	Anreiz für andere Immobilienunternehmen zur Dekarbonisierung
S1	EG	Sicherung der Mitarbeitergesundheit als Voraussetzung für gute Arbeit	Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen	Betriebliches Gesundheitsmanagement mit entsprechenden Angeboten	Förderung der Mitarbeitergesundheit
S1	EG	(Langfristiger) Arbeitsausfall von LEG-Arbeitnehmern aufgrund von arbeitsbedingten Belastungen (z.B. UV- oder Hitzebelastungen und psychische Belastung)	Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen	Betriebliches Gesundheitsmanagement mit entsprechenden Angeboten (z.B. Stressprävention); Arbeitsschutzunterweisung; betriebliche Unfallversicherung	Gefährdung der Mitarbeitergesundheit
S1	EG	Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung durch angemessene Entlohnung	Tarifverträge und gesetzliche Mitbestimmung	Tarifgerechte Entlohnung; Sonderzahlung wie Inflationsausgleich	Sicherheit für die Mitarbeiter der LEG
S1	EG	Sicherung von Arbeitsplätzen	Verantwortungsvolles Wirtschaften	Liquiditätssteuerung	Sicherheit für die Mitarbeiter der LEG

S1	EG	Diversität als Zugehörigkeitsgefühl für die Mitarbeitenden	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie als Beitrag zur Mitarbeiterzufriedenheit und dem Zugehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter	Unterschiedliche Maßnahmen, wie z.B. Mentoringprogramme, Diversitätstiner, Diversitätstag	Zugehörigkeitsgefühl für die Mitarbeiter der LEG
S1	EG	Sicherstellung von Datenschutz bezogen auf die eigene Belegschaft	Datenschutzabteilung	Schulungen zum Thema Datenschutz	Sicherung von Mitarbeiterdaten
S1	EG	Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung durch die Möglichkeit der Vereinbarung von Berufs- und Privatleben (z.B. flexible Arbeitszeiten, Homeoffice, etc.)	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie als Beitrag zur Mitarbeiterzufriedenheit und dem Zugehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter; Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen	Gleitzeitregelungen; Möglichkeit zum mobilen Arbeiten	Förderung der Mitarbeiterzufriedenheit; Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben
S4	NW	Vermeidung der Angst vor Wohnraumverlust durch Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum	DNA der LEG ist Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum; Verankerung in der Strategie	Weiterführung des Kerngeschäfts	Sicherung von Wohnraum für die Mieter der LEG
S4	NW	Integration von Migranten und Flüchtlingen	Soziale Verantwortung der LEG ist in Strategie verankert	Bereitstellung von Wohnungen für geflüchtete Menschen (z.B. aus der Ukraine) sowie für Migranten (keine Diskriminierung aufgrund der Herkunft)	Hilfe für geflüchtete Menschen und Migranten
S4	NW	Einfluss auf die Mieter durch geringere Nebenkosten aufgrund von energetischen Maßnahmen	Berücksichtigung in der Strategie; Ziel der Warmmietenneutralität	Fokus auf kostengünstige innovative Dekarbonisierungslösungen wie dekarbo & termios	Geringere Nebenkosten für die Mieter der LEG; positiver Beitrag zum Treibhausgasemissionsreduzierende Effekt
S4	EG NW	Verstöße gegen den Datenschutz von mieter- und kundenbezogenen Daten aufgrund von Fehlern oder Missbrauch	Datenschutzabteilung	Schulungen zum Thema Datenschutz	Sicherung von Mieterdaten
S4	NW	Vermeidung von Diskriminierungen aus Gründen der Kultur oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität bei Wohnungsvergabe	Soziale Verantwortung der LEG ist in Strategie verankert, Vermeidung von Diskriminierung ist in Richtlinien der LEG festgehalten	Bereitstellung von Wohnungen unabhängig von der Herkunft, dem Geschlecht, der Religion, einer Behinderung, dem Alter oder der sexuellen Orientierung; digitales Hinweisgebersystem für Mietinteressenten	Positive Auswirkung auf Menschen, die von Diskriminierung betroffen sind
G1	EG	Sicherstellung von Compliance (Good Governance)	Grundlage der Geschäftstätigkeit	Richtlinien, Schulungen zum Thema Compliance	Schaffung von Vertrauen
G1	EG	Einfluss durch Lobbytätigkeit auf politische Entscheidungen, die positive Auswirkungen auf Umwelt und/oder Gesellschaft und ggf. positive Auswirkungen auf die LEG haben	Aktives politisches Engagement	Monitoring der politischen Entwicklung und Lobbytätigkeiten	Abbau von regulatorischen Hürden zum Vorteil von Mietern und der Umwelt

G1	EG	Positive Unternehmenskultur wirkt sich positiv auf die individuelle Situation der Arbeitnehmer aus	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie als Beitrag zur Mitarbeiterzufriedenheit	Maßnahmen für eine positive Unternehmenskultur; diese basiert auf Grundwerten, die in der Grundwertekklärung der LEG festgehalten sind; kontinuierliche Personalentwicklung und Maßnahmen, die auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter ausgerichtet sind	Positiver Beitrag zum Wohlbefinden der Mitarbeiter der LEG
G1	EG	Schutz von Hinweisgebern durch Gewährleistung von Anonymität im Hinweisgebersystem, Einrichtung von einer sicheren Umgebung für Hinweise von Fehlverhalten	Regelungen der Konzernbetriebsvereinbarung über die Einführung eines Hinweisgeber-Systems und die Verfahrensordnung zum Compliance-Hinweisgebersystem und zum Beschwerdeverfahren nach dem Lieferkettensorgfaltspflichten-gesetz	Internes und externes Hinweisgebersystem (auf Wunsch anonym)	Vorbeugung vor Menschenrechtsverstößen; Bekämpfung von Fehlverhalten
Unt-Spez.	EG	Berücksichtigung von ESG-Zielen in der Incentivierung - dadurch Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie, Incentivierung zur Umsetzung relevanter Maßnahmen im Bereich Umwelt und Gesellschaft	Festlegung von Short-Term-Incentives und Long-Term-Incentives auf Vorstands- und Managementebene	Positiver Beitrag zum Treibhausgasemissionsreduzierende Effekt
Unt-Spez.	EG VW NW	Energetisches Bauen, Modernisierung und nachhaltiges Sanieren zur Erreichung umweltfreundlicher und langlebiger Gebäude	Berücksichtigung in der Strategie; gleichzeitig Erschließung neuer Geschäftsfelder im Bereich Klimaschutz durch Green Ventures	Drei Maßnahmencluster: emissionseffiziente Wärmeversorgung, Energiebedarfsreduktion und energetische Sanierung unter Verwendung von Fördermöglichkeiten	Positiver Beitrag zum Treibhausgasemissionsreduzierende Effekt

Risiken

ESRS		Beschreibung	Einfluss auf Geschäftsmodell, Wertschöpfungskette & Strategie	Maßnahmen
E1	EG	Abwertung der Gebäude durch Investitionsrückstau	Sanierung als Teil der Strategie und des Geschäftsmodells	Gezielte Priorisierung der konventionellen und seriellen Sanierungsmaßnahmen unter Verwendung von Fördermöglichkeiten
E1	EG	Kostenfaktor energetische Modernisierungsmaßnahmen (ggf. gesetzlich vorgeschriebene)	Berücksichtigung externer Einflüsse in der Strategie	Umsetzung entsprechender Maßnahmen der 3 Maßnahmencluster
E1	EG VW	Kostensteigerung auf Grund steigender Rohstoff-, Energie- und Dienstleistungspreise für die LEG	Berücksichtigung externer Einflüsse in der Strategie	Rahmenverträge und gezielte Lieferantenauswahl
E1	EG NW	Nicht umlagefähige Kosten als Hinderungsgrund zur Modernisierung der Gebäude und Haustechnik	Berücksichtigung externer Einflüsse in der Strategie	Fokus auf innovative Dekarbonisierungslösungen dekarbo, termios und RENOWATE sowie das Nudging Programm der LEG
E1	EG	Wertminderung der Gebäude durch deren Lage oder Bauweise mit der Gefahr von Leerstand infolge der Auswirkungen des Klimawandels	Sanierung als Teil der Strategie und des Geschäftsmodells	Serielle und konventionelle Sanierungsmaßnahmen unter Verwendung von Fördermöglichkeiten

E1	EG	Politisch-gesetzliche Auflagen und Gesetzesänderungen in Bezug auf Energie und Klima (z.B. gesetzlich vorgeschriebene Sanierungen und Modernisierungen)	Berücksichtigung externer Einflüsse in der Strategie	Umsetzung entsprechender Maßnahmen der drei Maßnahmencluster: emissionseffiziente Wärmeversorgung, Energiebedarfsreduktion und energetische Sanierung unter Verwendung von Fördermöglichkeiten
S1	EG	Erhöhte Kosten für Informationsbeschaffung, Beprobung, Schutzmaßnahmen sowie Entsorgung von Gefahrstoffen (z.B. Asbest) zum Schutz der eigenen Mitarbeiter	Berücksichtigung externer Einflüsse in der Strategie	LEG-Projekt zur Implementierung der notwendigen Prozesse
S4	EG NW	Strafen/ Strafzahlung infolge von Datenschutzverstößen mit personenbezogenen Daten von Mietern/Kunden	Good Governance als Grundlage der Geschäftstätigkeit	Schulung zum Thema Datenschutz
G1	EG	Compliance-Verstöße	Good Governance als Grundlage der Geschäftstätigkeit	Richtlinien sowie Schulungen zum Thema Compliance

Chancen

ESRS		Beschreibung	Einfluss auf Geschäftsmodell, Wertschöpfungskette & Strategie	Maßnahmen
E1	EG NW	Erschließung neuer Geschäftsfelder angetrieben durch den Klimawandel (z.B. Energiegewinnung); Drittmarktgeschäfte (dekarbo, termios, RENOWATE)	Berücksichtigung in der Strategie; Erschließung neuer Geschäftsfelder im Bereich Klimaschutz durch Green Ventures	Fokus auf innovative Dekarbonisierungslösungen dekarbo, termios und RENOWATE sowie das Nudging Programm der LEG
S1	EG	Erleichterter War for Talents (u.a. durch gute (individuelle) Arbeitsbedingungen, Gleichstellung der Geschlechter und gleiches Entgelt für gleichwertige Arbeit sowie Kooperationen mit Hochschulen)	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie als Beitrag zur Mitarbeiterzufriedenheit und dem Zugehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter; Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen	Gleitzeitregelungen; Möglichkeit zum mobilen Arbeiten; tarifgerechte Entlohnung
S1	EG	Attraktivität durch faire Arbeitsbedingungen (z.B. WLB, Gleichstellung der Geschlechter oder gleiches Entgelt für gleichwertige Arbeit)	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie als Beitrag zur Mitarbeiterzufriedenheit und dem Zugehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter; Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen	Gleitzeitregelungen; Möglichkeit zum mobilen Arbeiten; tarifgerechte Entlohnung
Unt-Spez.	EG	Berücksichtigung von ESG-Zielen in der Incentivierung - dadurch höhere Verbindlichkeit/Verpflichtung für die Umsetzung	Berücksichtigung in der Unternehmensstrategie, Incentivierung zur Umsetzung relevanter Maßnahmen im Bereich Umwelt und Gesellschaft	Festlegung von Short-Term-Incentives und Long-Term-Incentives auf Vorstands- und Managementebene

Tabellen-Legende

Wertschöpfungskette	
EG	Eigene Geschäftstätigkeit
VW	Vorgelagerte Wertschöpfungskette
NW	Nachgelagerte Wertschöpfungskette

Die wesentlichen Auswirkungen, Chancen und Risiken betreffen die Vermietung von Bestandsgebäuden in Deutschland. Innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette betrifft dies größtenteils Bauunternehmen für die energetische Modernisierung der Bestandsgebäude sowie die Energieversorger; außerdem Kapitalgeber und Mieter.

Die finanziellen Effekte der wesentlichen Risiken und Chancen betragen für das Berichtsjahr 2024 rund 85 Mio. Euro.

Zur Mitigation klimabezogener Risiken verfolgt die LEG eine Nachhaltigkeitsstrategie, bei der die Dekarbonisierung im Vordergrund steht. Die Umsetzung dieser Strategie ist abhängig von externen Einflüssen wie zum Beispiel politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen (wie Umsetzung von klimabezogenen Gesetzen und Fördermöglichkeiten) sowie von den Dekarbonisierungserfolgen der Energieversorger.

Es wurden keine geschäftsmodellkritischen Risiken im Bereich Social oder Governance identifiziert.

Um die Ziele zu erreichen, werden unterschiedliche THG-Reduktionsmaßnahmen umgesetzt: erstens eine emissions-effiziente Wärmeversorgung (durch Heizungstausch, den Einsatz von Luft-Luft-Wärmepumpen oder den Ausbau von Fernwärme), zweitens die Reduktion des Energiebedarfs (durch den Einsatz von smarten Thermostaten oder die Einbindung der Mieter durch Green-Nudging-Programme) sowie drittens die energetische Sanierung (konventionell oder serielle Sanierung).

Durch diese Dekarbonisierungsmaßnahmen werden die Treibhausgasemissionen der LEG entsprechend gesenkt und tragen so zur Erfüllung der gesetzten Klimaziele bei. Neben dem Beitrag zum Klimaschutz wird ebenso das Risiko aus der Bepreisung von CO₂-Emissionen vermindert.

Soziales Engagement zeigt die LEG mit ihrem kontinuierlichen Streben nach höherer Kundenzufriedenheit, die sich in regelmäßigen CSAT-Messungen (CSAT = Customer Satisfaction) zur Erfassung der Mieterzufriedenheit und Ableitung von Initiativen zur Erhöhung der Kundenzufriedenheit ausdrückt. Hierdurch werden etwaige Reputationsrisiken sowie Leerstandsrisiken in Verbindung mit unzufriedenen Mietern vermindert. Unterstützend innerhalb des sozialen Konzepts der LEG wie unter anderem in Härtesituationen wirken zudem die LEG NRW Mieter-Stiftung sowie die „Stiftung dein Zuhause hilft“.

1.1.5 Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

1.1.5.1 DR IRO-1: Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Um die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen zu ermitteln, wurde zunächst eine umfassende Auflistung aller potenziell relevanten Nachhaltigkeitsthemen (Longlist) erstellt. Hierbei wurden neben der Themenliste aus ESR 1 (AR16) die wesentlichen Themen aus der vorangegangenen Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt und um Themen aus anderen Informationsquellen (allgemeine und sektorspezifische Compliance-Standards, Berichte von Peers und Ratings) erweitert. Sie diente als Ausgangspunkt für die Wesentlichkeitsanalyse und umfasst Themen aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Ausgehend von dieser Longlist wurde eine reduzierte Liste der Nachhaltigkeitsthemen, die sich aus der inhaltlichen Clusterung der Longlist-Themen ergibt, erstellt. Diese Shortlist bildete die Grundlage für die Stakeholderbefragung. Im Rahmen dieser Stakeholderbefragung wurden neben der Bewertung der Themen nach ihrer Relevanz (tatsächlich oder potenziell) zudem Vorschläge für Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) abgefragt. Außerdem wurden ausgehend vom bestehenden Risikomanagement die Informationen aus dem Risikoinventar im Rahmen der Identifizierung der IROs berücksichtigt. Darüber hinaus wurden auch mithilfe von branchenbezogenen Materialien und Austauschformaten IROs identifiziert.

Die Bewertung der IROs erfolgte durchgehend in enger Absprache mit dem Risikomanagement.

Zu Beginn wurden die Wertschöpfungsketten der LEG definiert, um sich so auf die wesentlichen Tätigkeiten und Geschäftsbeziehungen zu beziehen. Diese vorab definierten Wertschöpfungsketten wie Vermietung und

Verwaltung von Gebäuden, Wärmeversorgung und Contracting sowie eigene Energieversorgung dienen als Grundlage für die Identifizierung der Auswirkungen, Risiken und Chancen, sodass alle Geschäftsbeziehungen Berücksichtigung fanden. Wurde eine positive oder negative Auswirkung definiert, wurden auch die sich daraus ableitenden Risiken und Chancen betrachtet und bewertet. Somit wurden die Zusammenhänge und Abhängigkeiten entsprechend berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Auswirkungen wurde der zuvor definierte kurz-, mittel- und langfristige Zeithorizont betrachtet. Um die Effekte von im langfristigen Zeitraum auftretenden Auswirkungen im Vergleich zu den Auswirkungen in den kurz- und mittelfristigen Zeiträumen adäquat zu berücksichtigen, wurde für die Bewertung ein Zeitfaktor von 0,8 berücksichtigt. Für den mittelfristigen Zeithorizont wurde analog ein Faktor von 0,9 berücksichtigt. Zudem wurde zwischen tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen unterschieden und bei letzterem die jeweilige Eintrittswahrscheinlichkeit rechnerisch von einer Skala von 10 % bis 100 % eingeschätzt. Die Beurteilung des Schweregrads erfolgte anhand der Kriterien Ausmaß und Reichweite. Hierbei drückt die Einschätzung des Ausmaßes aus, wie vorteilhaft bzw. schwerwiegend die jeweilige positive oder negative Auswirkung ist. Bei negativen Auswirkungen wurde zusätzlich die Unabänderlichkeit eingeschätzt. Für die Bewertung der Wesentlichkeit wurden Schwellenwerte definiert. Die Wahl der Schwellenwerte orientiert sich am EFRAG Working Paper „[Draft] European Sustainability Reporting Guidelines 1 – Double materiality conceptual guidelines for standard-setting“. In Abgrenzung zur Guidance wurde allerdings eine Mittelwertbetrachtung herangezogen und der Schwellenwert auf ≥ 3 (in der Skala von 0 bis 5) festgelegt.

Im Falle einer möglichen negativen Auswirkung auf die Menschenrechte wurde der Schweregrad vorrangig zu ihrer Wahrscheinlichkeit berücksichtigt.

Die Wesentlichkeit wurde immer auf Ebene der IROs bewertet. Sobald ein IRO aus einem themenspezifischen Standard als wesentlich bewertet wurde, wird auch der Standard als wesentlich definiert.

Bei der Bewertung der Risiken und Chancen wurde ebenfalls der zuvor definierte kurz-, mittel- und langfristige Zeithorizont betrachtet. Um die Effekte von im langfristigen Zeitraum auftretenden Risiken und Chancen im Vergleich zu den Risiken und Chancen in den kurz- und mittelfristigen Zeiträumen adäquat zu berücksichtigen, wurde für die Bewertung ein Zeitfaktor von 0,8 berücksichtigt. Für den mittelfristigen Zeithorizont wurde analog ein Faktor von 0,9 berücksichtigt. Zudem wurde die Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt und das finanzielle Ausmaß bewertet. Insofern eine positive oder negative Auswirkung definiert wurde, wurden auch die sich daraus abgeleiteten Risiken und Chancen betrachtet und bewertet.

Für die Bewertung der Risiken und Chancen wurde der Schwellenwert auf ≥ 2 (in der Skala 0 bis 5) festgelegt. Die Begründung erfolgt analog zu der den Impacts, jedoch wurde hier die Grenze weiter herabgesetzt. Bei den Chancen und Risiken wurde ein niedrigerer Schwellenwert als bei den Impacts angesetzt, da hier zwangsläufig eine Eintrittswahrscheinlichkeit von (in der Regel) $< 100\%$ mit in die Berechnung einfließt. Durch einen Schwellenwert von ≥ 2 soll sichergestellt werden, dass auch Themen mit mittlerer/hoher Eintrittswahrscheinlichkeit in den wesentlichen Bereich fallen können. Der Wert für die Bewertung wurde ermittelt, indem die Schwere der finanziellen Auswirkungen mit der Eintrittswahrscheinlichkeit multipliziert wurde.

Nachhaltigkeitsrisiken haben den gleichen Stellenwert wie alle anderen Risiken des Unternehmens. Diese wurden im 3. Quartal 2024 erstmalig monetär bewertet und im Risikomanagementsystem gepflegt und berichtet. Außerdem werden sie im Rahmen der vierteljährlichen Risikoinventur gemeinsam mit den übrigen Risiken erfasst und zukünftig im Risikoinventurbericht separat dargestellt.

Bei der Bewertung der Risiken gibt es Unterschiede zwischen dem Risikobericht (siehe Abschnitt Nachhaltigkeitsrisiken) und dem Nachhaltigkeitsbericht. Während im Risikobericht nur Risiken mit einem Nettorisikowert von über 10 Mio. Euro aufgeführt werden, erfolgt in der Wesentlichkeitsanalyse eine Bruttobetrachtung (vor Maßnahmen) und eine Bewertung der finanziellen Auswirkungen auf einer Skala von 1 bis 5 (siehe Kapitel IRO-1, 1.1.5.1). Zudem wird für den Risikobericht derzeit ein Zeitraum von bis zu fünf Jahren betrachtet, wohingegen die Wesentlichkeitsanalyse auch eine mittel- und langfristige Bewertung der Risiken berücksichtigt.

Ein internes Kontrollsystem für den Nachhaltigkeitsbericht befindet sich derzeit im Aufbau.

In den Bewertungsprozess der IROs war die Abteilung Risikomanagement durchgehend involviert. Die sich daraus ergebenden wesentlichen Risiken wurden in das bestehende Risikomanagement übernommen und werden laufend überwacht und berichtet. Neue Nachhaltigkeitsrisiken werden fortlaufend aufgenommen, wenn sie wesentlich werden.

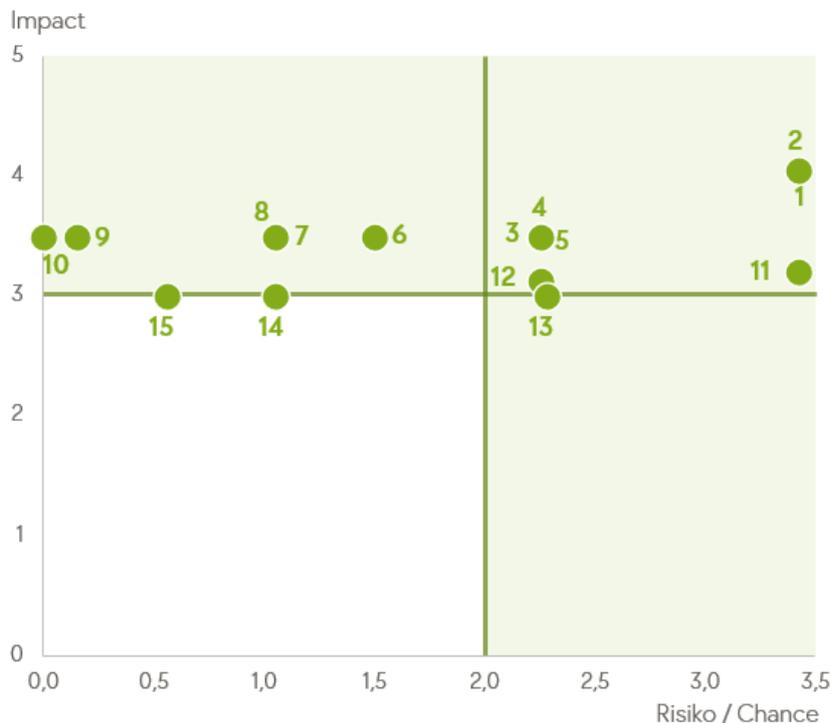
Chancen werden qualitativ erfasst. Sie werden im sogenannten Trendradar des vierteljährlichen Risikoberichts behandelt, welcher auch dem Management zur Verfügung gestellt und diskutiert wird. Dabei wurden beispielsweise

auch die drei Green Ventures berücksichtigt. In diesem Kapitel geht es um Chancen, die eintreten könnten, deren finanzielle Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeit aber noch nicht richtig eingeschätzt werden können. Auf der Grundlage der Wesentlichkeitsanalyse gemäß der CSRD wurden die identifizierten Chancen auch quantitativ anhand eines Scoring-Modells bewertet.

Die Beurteilung des Schweregrads erfolgt analog zur Bewertung der Auswirkungen.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse hat die LEG ihre Standorte und Geschäftstätigkeiten auch im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung, Wasser- und Meeresressourcen, biologische Vielfalt und Ökosystemen sowie Ressourcenzuflüsse, Ressourcenabflüsse und Abfälle im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeiten und innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette überprüft, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen zu ermitteln. Bezugnehmend auf die biologische Vielfalt und Ökosysteme ist darüber hinaus hinzuzufügen, dass die LEG über keine Standorte in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität verfügt.

Wesentlichkeitsmatrix



Nr.	ESRS-Thema	ESRS-Unterthema
1	Klimawandel	Energie
2	Klimawandel	Klimaschutz
3	Eigene Belegschaft	Arbeitsbedingungen
4	Eigene Belegschaft	Gleichberechtigung und Chancengleichheit für alle
5	Unternehmenspolitik	Korruption und Bestechung
6	Verantwortungsvolle Geschäftspraktiken	Verantwortungsvolle Quartiersentwicklung
7	Eigene Belegschaft	Sonstige arbeitsbezogene Rechte
8	Unternehmenspolitik	Unternehmenskultur
9	Verbraucher und Endnutzer	Soziale Inklusion von Verbrauchern und/oder Endnutzern
10	Unternehmenspolitik	Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)
11	Klimawandel	Anpassung an den Klimawandel
12	Verbraucher und Endnutzer	Informationsbezogene Auswirkungen für Verbraucher und/oder Endnutzer
13	Verantwortungsvolle Geschäftspraktiken	Verantwortungsvolles Wirtschaften
14	Unternehmenspolitik	Politisches Engagement und Lobbytätigkeiten
15	Verantwortungsvolle Geschäftspraktiken	Schutz und Weiterentwicklung des Baubestands

1.1.5.2 DR IRO-2: In ESRS enthaltene vom Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	EU-Klimagesetz	Verweis im Bericht
ESRS E1-1 Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050 Absatz 14	Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2 Absatz 1	Kapitel 2.2.2.1

Wie bereits beschrieben wurden mittels der Wesentlichkeitsanalyse die Auswirkungen, Risiken und Chancen hinsichtlich ihrer Wesentlichkeit für die LEG bewertet und den themenspezifischen Standards zugeordnet. Auf Basis der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse werden Angaben zu Strategien, Maßnahmen, Parametern und Zielen in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte in den Kapiteln zu den themenspezifischen Standards zum ESRS E1, S1, S4 und G1 gemacht. Dementsprechend werden die ESRS E2, E3, E4, E5 sowie S2 und S3 als nicht wesentlich eingestuft und daher nicht berichtet (Siehe Tabelle im Anhang zu Angabepflichten und dazugehörigen Datenpunkten zur EU-Regulatorik).

2. Umweltinformationen

2.1 Angaben nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung)

Gemäß den Anforderungen der EU-Taxonomie (Verordnung 2020/852) in Verbindung mit der Non-Financial Reporting Directive (NFRD) haben berichtspflichtige Unternehmen ihre nichtfinanzielle Berichterstattung, um Taxonomie-Angaben zu ergänzen. Auch die LEG Immobilien SE ist als börsennotiertes Unternehmen mit mehr als 500 Mitarbeitern berichtspflichtig. Das wesentliche Ziel der EU-Taxonomie besteht darin, mittels verbesserter Transparenz im Kapitalmarkt einen Beitrag zur Erreichung der Ziele aus dem Pariser Klimaschutzabkommen zu erzielen. Hierfür ist eine branchenübergreifende Vergleichbarkeit der Angaben zur Nachhaltigkeit unabdingbar. Dazu sollen betroffene Unternehmen die Anteile ihrer Umsatzerlöse, Investitionsausgaben (Capex) und Betriebskosten (Opex) angeben, die sie mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten erzielen bzw. dafür investieren und ausgeben. Die EU-Taxonomie hat folgende sechs EU-Umweltziele definiert:

- I. Klimaschutz
- II. Anpassung an den Klimawandel
- III. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- IV. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- V. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- VI. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Taxonomiefähigkeit

Bei der Taxonomiefähigkeit sind die Umsatzerlöse, Capex und Opex aller Wirtschaftsaktivitäten auszuweisen, für welche die EU technische Bewertungskriterien vorgegeben hat. Dabei ist noch nicht aufzuzeigen, ob die Wirtschaftsaktivität die in den Delegierten Rechtsakten (vgl. Delegierte Verordnung zur Ergänzung der Verordnung EU 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates Annex 1 & 2) festgelegten technischen Bewertungskriterien („Technical Screening Criteria“ – TSC) erfüllt.

Auf die Wohnimmobilienbranche bezogen sind taxonomiefähig zum Beispiel alle Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Wohngebäuden, unabhängig davon, ob es sich um ein Niedrigenergiehaus oder ein Gebäude der niedrigsten Energieeffizienzklasse H handelt. Wichtig ist hier zunächst, dass bei diesen Aktivitäten im Wesentlichen ein direkter Bezug zum EU-Umweltziel I („Klimaschutz“) besteht.

Identifizierung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten

Die LEG hat eine Prüfung ihrer taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten vorgenommen, also diejenigen Aktivitäten des Unternehmens identifiziert, für welche die EU-Taxonomie technische Bewertungskriterien definiert hat. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass ausgewählte Wirtschaftsaktivitäten der Hauptziffern 7 „Baugewerbe und

Immobilien“, die sich auf unser Kerngeschäft beziehen, sowie der Hauptziffer 4 „Energie“ und Hauptziffer 9 „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ als taxonomiefähig gelten. Im Hinblick auf die Hauptziffer 4 betreibt die LEG - neben naheliegenden energiebezogenen Wirtschaftsaktivitäten, wie z.B. Stromerzeugung aus Photovoltaik auf Dächern der Immobilien, ein eigenes Biomassenheizkraftwerk. Im Folgenden berichten wir zu den einzelnen Wirtschaftsaktivitäten jeweils in numerischer Reihenfolge.

Darüber hinaus hat die LEG die Taxonomiekonformität bestimmt. Dazu hat das Unternehmen, die von der EU-Kommission veröffentlichten und aktuell geltenden technischen Bewertungskriterien, inkl. der sog. „Do No Significant Harm“ (DNSH) und „Minimum Safeguards“-Kriterien (MS) sowie relevante, von der EU-Kommission veröffentlichte FAQ-Dokumente herangezogen. Darüber hinaus wurden verschiedene aktuelle Best-Practices von deutschen, börsennotierten Unternehmen berücksichtigt. Die genaue Vorgehensweise wird im Abschnitt „Identifizierung der taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten“ erläutert.

Vor allem durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder wurden die taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten erneut geprüft mit dem Ergebnis, dass sich hier im Vergleich zum letzten Jahr keine Änderungen ergeben haben. Durch die für 2023 hinzugekommene Betrachtung der Umweltziele III bis VI haben sich keine Erweiterungen ergeben. Grundsätzlich sind alle Umsätze, Capex und Opex von Wirtschaftsaktivitäten taxonomiefähig, für die es technische Bewertungskriterien gibt. Die Einbeziehung der technischen Bewertungskriterien betraf damit auch im Geschäftsjahr 2024 vorwiegend die Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ aus Annex I und II mit der nahezu die Gesamtheit der LEG-Konzernerlöse durch Vermietung und Verpachtung generiert werden, hatte aber auch Implikationen auf die Angaben weiterer Wirtschaftsaktivitäten.

Die Ergebnisse der diesjährigen Analyse und zentrale Änderungen werden nachfolgend ausgeführt.

Ergebnisse der qualitativen Analyse zur Taxonomiefähigkeit

Die LEG hat drei taxonomiefähige Geschäftsaktivitäten aus dem Annex I identifiziert, mit denen das Unternehmen Umsätze erzielt. Dazu gehören im Sektor „Energie“ (i) 4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie, (ii) 4.20 Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie sowie (iii) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden im Sektor „Baugewerbe und Immobilien“.

Neben den Umsätzen in diesen drei Geschäftsaktivitäten wurden relevante Capex in folgenden Geschäftsaktivitäten identifiziert: (i) 4.1 Stromerzeugung mittel Photovoltaik-Technologie, (ii) 4.16 Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen, (iii) 7.5 Installation von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sowie (iv) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden. Hierbei wurden ebenfalls Investitionen berücksichtigt, die zukünftig zu Umsatzerlösen führen können.

Zum Opex: Im Sinne der EU-Taxonomie umfasst der Nenner zur Ermittlung des Opex Anteils direkte Kosten, die sich auf Forschung und Entwicklung, kurzfristiges Leasing, Instandhaltung, Wartung und Kleinstreparaturen sowie sämtliche andere direkte Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung stehen. Der Zähler entspricht dem Teil der im Nenner enthaltenen Betriebsausgaben, die mit taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten verbunden sind. taxonomiefähige Opex konnten den folgenden Geschäftsaktivitäten zugewiesen werden: (i) 4.20 Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie, (ii) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden sowie (iii) 9.1 Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation.

Weitere taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten, die sich aus denen im Jahr 2023 neu hinzugekommenen Umweltzielen III bis VI ergeben haben – insbesondere 3.1 Neubau – weisen wir unter 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden aus, um einen doppelten Ausweis zu vermeiden.

Nach Identifikation der taxonomiefähigen Geschäftsaktivitäten schließt sich die Analyse der Taxonomiekonformität an, bei der taxonomiefähige Umsätze, Capex und Opex gegebenenfalls auch nicht-taxonomiekonform ausfallen können.

Taxonomiekonformität

Die LEG ist dazu verpflichtet neben der Taxonomiefähigkeit auch die Taxonomiekonformität der relevanten Wirtschaftsaktivitäten auszuweisen. Die Umsatzerlöse, Capex und Opex gelten als taxonomiekonform, sofern die durch die EU definierten, technischen Bewertungskriterien erfüllt werden. Anhand derer ist anzugeben, ob für das Berichtsjahr 2024 eine Wirtschaftsaktivität taxonomiekonform hinsichtlich der Erreichung der zuvor benannten Umweltziele I bis VI ist. Für die LEG ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivität lediglich das Umweltziel I („Klimaschutz“) relevant. Zudem muss gewährleistet sein, dass durch diese Wirtschaftsaktivität keine erheblichen Beeinträchtigungen eines der übrigen Umweltziele entstehen (DNSH) und gewisse soziale Mindestanforderungen (MS) erfüllt werden.

Identifizierung der taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten

Für die Bestimmung der Taxonomiekonformität hat die LEG die oben genannten Wirtschaftsaktivitäten anhand der technischen Bewertungskriterien („Technical Screening Criteria“ – TSC) analysiert. Zu diesen gehören, wie bereits erwähnt, Kriterien aus dem Sektor „Baugewerbe und Immobilien“ mit der Hauptziffer 7 sowie Wirtschaftsaktivitäten aus dem Sektor „Energie“ mit der Hauptziffer 4 und dem Sektor „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ mit der Hauptziffer 9.

Im Rahmen der Konformitätsbetrachtung von Umsätzen, Capex und Opex wurde ein wie folgt strukturierter Ansatz angewendet: Capex und Opex, die in taxonomiekonforme Gebäude fließen, folgen der umsatzgenerierenden Aktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ und werden grundsätzlich als taxonomiekonform angesehen. Bei diesen ist keine Prüfung der TSC notwendig (Del. VO 2021/2178; Kat. a)).

Der Großteil der taxonomiefähigen Umsätze, Capex und Opex betreffen die Aktivität 7.7. Der maßgebliche Zeitpunkt für die Bewertung der Taxonomiekonformität stellt gemäß der EU-Kommission dabei der Bauantrag dar. Umsätze, Capex und Opex durch bzw. in Gebäude, für die vor dem 31. Dezember 2020 ein Bauantrag gestellt wurde, müssen die technischen Bewertungskriterien der Wirtschaftsaktivität 7.7 erfüllen – all jene Gebäuden, für die nach dem 31. Dezember 2020 ein Bauantrag gestellt wurde, müssen die Kriterien der Wirtschaftsaktivität 7.1 „Neubau“ einhalten, damit diese als taxonomiekonform ausgewiesen werden können.

Grundsätzlich werden alle KPIs entsprechend des im Konzernabschluss angewendeten Regelwerks ermittelt und veröffentlicht: Da der Abschluss der LEG Immobilien SE nach IFRS aufgestellt wird, sind auch „ökologisch nachhaltige“ Umsatzerlöse sowie Capex und Opex grundsätzlich nach IFRS zu ermitteln, wobei der Opex im Rahmen der Taxonomie-Verordnung nur Wartung und Instandhaltung umfasst. Dies gilt auch für unsere Tochtergesellschaften, deren Einzelabschlüsse in den LEG-Konzernabschluss konsolidiert wurden.

Wesentlicher Beitrag

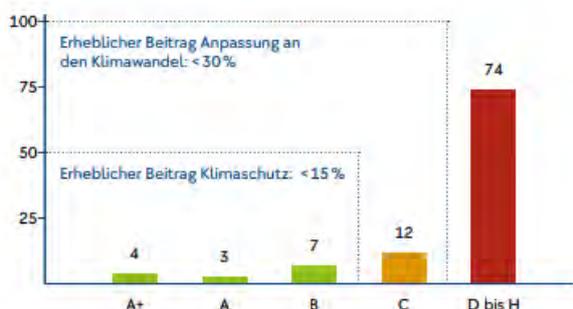
Um die Taxonomiekonformität zu ermitteln, hat die LEG auf Basis der o. g. technischen Bewertungskriterien analysiert, inwiefern die Wirtschaftsaktivität einen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ leistet. Die Einbeziehung der technischen Bewertungskriterien muss für alle wesentlichen Wirtschaftsaktivitäten angewandt werden und betrifft bei der LEG allerdings vorwiegend die Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ mit der nahezu die Gesamtheit der LEG-Konzernerlöse durch Vermietung und Verpachtung generiert werden. Ein Großteil des Geschäftsmodells der LEG fällt somit unter den Anwendungsbereich der Taxonomie.

Das für die Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ relevante Bewertungskriterium für den wesentlichen Beitrag besagt, dass lediglich die Umsätze ausgewiesen werden können, die mit Gebäuden der Energieeffizienzklasse (EEK) A (+) erzielt werden oder mit denen, die zu den Top 15 % des regionalen oder nationalen Gebäudebestands gehören.

Die Interpretationsfähigkeit zeigt sich in dem geforderten relativen Ausweis zu dem „nationalen oder regionalen Gebäudebestand“ ohne weitere Angaben zu einer Datenbank, gegen die dieser durchzuführen ist. Zudem gibt es laut den Delegierten Rechtsakten keine weiteren Definitionen von „Regionalität“ und keine Differenzierung zwischen Wohngebäudetypen (z.B. zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern). Auch diese Definitionsschwelle für die einzelnen Energieeffizienzklassen fallen europaweit sehr unterschiedlich und somit nicht vergleichbar aus, was den Erkenntniswert der Taxonomie-Angaben im paneuropäischen Vergleich minimiert. Als Grundlage für die Ermittlung der Top 15 % des regionalen Gebäudebestands für den aktuellen Ausweis der Taxonomiekonformität nutzen wir daher weiterhin die Studie des Bundesministeriums für Wirtschaft (BMWi) aus dem Jahr 2021.

Die Auswertung des BMWi lässt darauf schließen, dass Gebäude bis EEK B den wesentlichen Bewertungskriterien entsprechen, da sie zu den effizientesten 14 % des Wohngebäudebestands in Deutschland gehören. Für ein Prozent der Top 15 % wurde der entsprechende Anteil von besonders energieeffizienten Gebäuden der EEK C mit einem Endenergiebedarf von rund 77 kWh je Quadratmeter pro Jahr herangezogen. Basierend auf den Ist-Werten unseres gesamten Portfolios ergibt sich ein durchschnittlicher Primärenergiefaktor von 1,17 und somit ein Schwellenwert für den Primärenergiebedarf von 89,8 kWh je Quadratmeter pro Jahr.

017

Häufigkeitsverteilung der Effizienzklassen von deutschen Wohngebäuden (in %)

Quelle: Sven Bienert/ Irebs, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), 2021

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen

Die Einhaltung der DNSH-Kriterien gemäß Umweltziel I und betreffend der weiteren fünf Umweltziele im Berichtsjahr 2024 wurde auf Basis der spezifischen Taxonomie-Anforderungen für die jeweiligen Wirtschaftsaktivitäten überprüft.

Um den sogenannten erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das **Umweltziel II („Anpassung an den Klimawandel“)** entgegenzuwirken, bedarf es für alle identifizierten Wirtschaftsaktivitäten gemäß der Taxonomie einer Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse. Diese wurde auf Ebene des Gesamtunternehmens der LEG durchgeführt und im Ergebnis beim Ausweis der Taxonomiekonformität berücksichtigt (s. nachstehende Tabelle).

Für die Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ sind keine weiteren DNSH-Kriterien zu erfüllen.

Da der prozentuale Anteil der KPIs für die weiteren taxonomiefähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten für das Berichtsjahr 2024 sich im Promillebereich bewegt, wird auf eine weiterführende Beschreibung der mit diesen Aktivitäten verbundenen DNSH-Kriterien und deren etwaige Einhaltung durch die LEG verzichtet und ebenfalls auf die nachstehende Tabelle und die zugehörigen Fußnoten verwiesen. Lediglich die Wirtschaftsaktivität 4.20 „Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie“ ist hervorzuheben, da die damit verbundenen Umsätze und Opex mehr als ein Prozent der auszuweisenden KPIs betragen.

Damit die Aktivität 4.20 das **Umweltziel III („Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen“)** nicht erheblich beeinträchtigt, müssen Risiken für die Wasserqualität und im Zusammenhang mit Wasserknappheit ermittelt und behoben werden. Dafür bedarf es Angaben zu den Wasserverbräuchen der verbauten Geräte. Auch für das **Umweltziel VI („Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen“)** bedarf es einer Risikoanalyse. Dabei steht die Erhaltung und der Schutz von Umweltressourcen im Vordergrund. Die Erhaltung und der Schutz der Umweltressourcen ist in Deutschland zum einen durch regulatorische Vorgaben gewährleistet, ohne die eine Anlage keine Betriebsgenehmigung erhält. Zudem wurde die Anlage durch ein SURE-Zertifikat als nachhaltig deklariert. In Bezug auf den eingesetzten Brennstoff ist das Umweltziel berücksichtigt, das lediglich zertifiziertes Altholz in unserem Biomasse-Heizkraftwerk verbrannt wird.

Für die Einhaltung des DNSH-Kriteriums zum **Umweltziel V („Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung“)** müssen für die Aktivität 4.20 verschiedene gesetzliche Vorgaben und Messwerte in Bezug auf Emissionen, Luftqualität und Gärückstände eingehalten werden. Es bedarf einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Ermittlung der Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen, die in Deutschland jedoch Voraussetzung für die Betriebsgenehmigung nach BImSchG ist und insofern als gewährleistet angesehen werden kann.

Einhaltung Minimum Safeguards

Ein weiteres Kriterium für die Taxonomiekonformität der einzelnen Wirtschaftsaktivitäten ist die Gewährleistung, dass Unternehmen die sozialen Mindestschutzkriterien einhalten. Diese beinhalten die Einhaltung von Sorgfaltspflichten im eigenen Unternehmen und in ausgelagerten Wertschöpfungsstufen, indem geeignete Prozesse implementiert werden. Adressiert werden dabei neben den Themenbereichen Bestechung und Korruption, Besteuerung und fairer Wettbewerb im Wesentlichen die Einhaltung von Menschenrechten.

Die LEG stellt durch einen konzernübergreifenden Ansatz sicher, dass die MS-Kriterien erfüllt werden, was sich auch in der entsprechenden Berichterstattung sowie weiterführender externer Dokumentation von relevanten Unterlagen, wie u. a. dem Code of Conduct und der Anti-Korruptionsrichtlinie, widerspiegelt.

Ergebnisse der qualitativen Analyse zur Taxonomiekonformität

Im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse der Konformitätsprüfung dargestellt und erläutert. Es sollen die taxonomiefähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten in Bezug auf die Entwicklung des Umsatzes sowie des Capex und Opex für das Berichtsjahr 2024 analysiert werden.

Die LEG weist anteilig für die taxonomiefähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten am Umsatz, Capex und Opex jeweils einen aggregierten prozentualen Wert aus. Dabei werden nur die Taxonomiefähigen und -konformen Umsatzerlöse, Capex und Opex mit Bezug auf das Umweltziel I „Klimaschutz“ dargestellt. Die taxonomiefähigen und -konformen Umsatzerlöse, Capex und Opex des Umweltziels II „Anpassungen an den Klimawandel“ stellen eine Teilmenge der Werte unter Umweltziel I „Klimaschutz“ dar. Dies beugt einer Doppelzählung von Umsatzerlösen, Capex und Opex bei der Ermittlung der KPI im Zähler über mehrere Wirtschaftsaktivitäten vor.

Insgesamt lag der Anteil der Konzernumsatzerlöse durch die Vermietung von Gebäuden mit einem Primärenergieverbrauch von unter 89,8 kWh/m²/a bei rund 11,7 %.

Nach Möglichkeit fand eine direkte Zuordnung der Kennzahlen zu den jeweiligen Wirtschaftsaktivitäten statt. Falls dies nicht möglich war, wurde stattdessen ein Allokationsmechanismus verwendet.

Für den überschaubaren Teil des LEG-Portfolios, für den keine EEK-Ausweise erforderlich bzw. verfügbar sind (1.728 von 164.067 Wohnungen), wird davon ausgegangen, dass sich die Verbrauchs- bzw. Bedarfsdaten analog zum Restportfolio aufteilen.

Ein Capex-Plan muss für die Investitions- und Betriebsaufgaben aufgestellt werden, die zu einer Erweiterung der taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten führen oder zu einem Übergang von taxonomiefähigen zu taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten beitragen. Ein Capex-Plan liegt im Sinne der EU-Taxonomie nicht vor und findet somit auch keine Berücksichtigung.

Umsatz

Wirtschaftstätigkeiten	Code	Absoluter Umsatz (in T €)	Umsatzanteil (in %)	Absoluter Umsatz (in T €)	Umsatzanteil (in %)
------------------------	------	---------------------------	---------------------	---------------------------	---------------------

A. Taxonomiefähige Tätigkeiten

		2024		2023	
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)					
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	251,60	0,0	124,68	0,0
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	10.423,20	0,8	43.455,44	3,3
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7 / CCA 7.7	156.674,05	11,7	145.554,99	11,0
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform)		167.348,85	12,5	189.135,11	14,3
davon ermöglichende Tätigkeit		0,00	0,0	0,00	0,0
davon Übergangstätigkeit		0,00	0,0	0,00	0,0

A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)					
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	0,00	0,0	0,00	0,0
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	0,00	0,0	0,00	0,0
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7 / CCA 7.7	1.113.814,19	83,4	1.114.448,72	84,4
Umsatz taxonomiefähiger aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)		1.113.814,19	83,4	1.114.448,72	84,4
A. Total (A.1 + A.2)		1.281.163,04	95,90	1.303.583,83	98,77

B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten

Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)	54.233,40	4,1	16.079,11	1,2
Gesamt (A+B)	1.335.396,44	100,00	1.319.662,94	100,0

	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
Wirtschaftstätigkeiten	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosysteme

A. Taxonomiefähige Tätigkeiten

A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)						
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform)						
davon ermöglichende Tätigkeit	0	0	0	0	0	0
davon Übergangstätigkeit	0					

A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)						
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL

DNSH-Kriterien ("Keine erhebliche Beeinträchtigung")						
Wirtschaftstätigkeiten	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosysteme

A. Taxonomiefähige Tätigkeiten

A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)						
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	-	Y	-	Y	-	-
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	-	Y	Y	-	Y	Y
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	-	Y	-	-	-	-

Wirtschaftstätigkeiten	Soziale Mindeststandards	Anteil taxonomiekonform (A.1.) oder taxonomiefähig (A.2.)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit	Kategorie Übergangstätigkeit
-------------------------------	---------------------------------	--	--	-------------------------------------

A. Taxonomiefähige Tätigkeiten

A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)				
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	Y		E	
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	Y		E	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	Y		E	
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform)				
davon ermöglichende Tätigkeit			E	
davon Übergangstätigkeit				T

Capex

Wirtschaftstätigkeiten	Code	Absoluter Capex (in T €)	Capex-Anteil (in %)	Absoluter Capex (in T €)	Capex-Anteil (in %)
------------------------	------	--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------

A. Taxonomiefähige Tätigkeiten

2024

2023

A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)					
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	1.320,70	0,4	2.860,80	0,6
Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen	CCM 4.16	6.762,77	2,2	154,80	0,0
Installation von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamteffizienz von Gebäuden	CM 7.5	231,43	0,1	0,00	0,0
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM7.7 / CCA 7.7	25.931,03	8,4	205.689,64	45,6
Capex ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform)		34.245,93	11,1	208.705,24	46,2
davon ermöglichende Tätigkeit					
davon Übergangstätigkeit					

A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)					
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	0,00	0,0	0,00	0,0
Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen	CCM 4.16	0,00	0,0	0,00	0,0
Installation von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamteffizienz von Gebäuden	CM 7.5	0,00	0,0	0,00	0,0
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM7.7 / CCA 7.7	276.093,85	89,0	235.641,94	52,2
Capex taxonomiefähiger aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)		276.093,85	89,0	235.641,94	52,2
A. Total (A.1 + A.2)		310.339,78	100,1	444.347,18	98,4

B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten

Capex nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		0,00	0,0	7.049,35	1,6
Gesamt (A+B)		310.339,78	100,1	451.396,53	100,0

	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
Wirtschaftstätigkeiten	Klima- schutz	Anpassung an den Klima- wandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislauf- wirtschaft	Umweltver- schmut- zung	Biologi- sche Viel- falt und Ökosys- teme

A. Taxonomiefähige Tätigkeiten

A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)						
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Installation von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamteffizienz von Gebäuden	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Capex ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform)						
davon ermöglichende Tätigkeit		0	0	0	0	0
davon Übergangstätigkeit						

A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)						
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Installation von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamteffizienz von Gebäuden	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL

Wirtschaftstätigkeiten	DNSH-Kriterien ("Keine erhebliche Beeinträchtigung")					
	Klima- schutz	Anpassung an den Klima- wandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislauf- wirtschaft	Umweltver- schmut- zung	Biologi- sche Viel- falt und Ökosys- teme

A. Taxonomiefähige Tätigkeiten

A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)						
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	-	Y	-	Y	-	-
Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen	-	Y	Y	Y	Y	Y
Installation von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamteffizienz von Gebäuden	-	Y	-	-	-	-
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	-	Y	-	-	-	-

Wirtschaftstätigkeiten	Soziale Mindest- standards	Anteil taxo- nomiekon- form (A.1.) oder taxo- nomiefähig (A.2.)	Kategorie (ermög- lichende Tätigkeit)	Kategorie (Über- gangstätig- keiten)

A. Taxonomiefähige Tätigkeiten

A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)				
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	Y		E	
Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen	Y		E	
Installation von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamteffizienz von Gebäuden	Y		E	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	Y		E	
Capex ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform)				
davon ermöglichende Tätigkeit			E	
davon Übergangstätigkeit				T

Opex

Wirtschaftstätigkeiten	Code	Absoluter Opex (in T €)	Opex-Anteil (in %)	Absoluter Opex (in T €)	Opex-Anteil (in %)
------------------------	------	-------------------------	--------------------	-------------------------	--------------------

A. Taxonomiefähige Tätigkeiten
2024
2023

A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)					
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	0,00	0,0	34,57	0,0
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	1.396,04	1,1	2.253,57	2,0
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7 / CCA 7.7	11.124,61	8,9	8.841,86	7,7
Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation	CCM 9.1	9,73	0,0	2.133,67	1,9
Opex ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform)		12.530,38	10,0	13.263,67	11,5
davon ermöglichende Tätigkeit					
davon Übergangstätigkeit					

A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)					
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	0,00	0,0	0,00	0,0
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	CCM 4.20	0,00	0,0	0,00	0,0
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7 / CCA 7.7	94.932,23	76,2	99.341,69	86,4
Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation	CCM 9.1	0,00	0,0	0,00	0,0
Opex taxonomiefähiger aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)		94.932,23	76,2	99.341,69	86,4
A. Total (A.1 + A.2)		107.462,61	86,2	112.605,36	97,9

B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten

Opex nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)	17.185,49	13,8	2.399,20	2,1
Gesamt (A+B)	124.648,10	100,0	115.004,56	100,0

	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
Wirtschaftstätigkeiten	Klima- schutz	Anpassung an den Klima- wandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislauf- wirtschaft	Umweltver- schmut- zung	Biologi- sche Viel- falt und Ökosys- teme

A. Taxonomiefähige Tätigkeiten

A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)						
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation	Y	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Opex ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform)						
davon ermöglichende Tätigkeit	0	0	0	0	0	0
davon Übergangstätigkeit						

A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)						
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL

Wirtschaftstätigkeiten	DNSH-Kriterien ("Keine erhebliche Beeinträchtigung")					
	Klima-schutz	Anpassung an den Klima-wandel	Wasser- und Meeres-ressourcen	Kreislauf-wirtschaft	Umweltver-schmut-zung	Biologi-sche Viel-falt und Ökosys-teme

A. Taxonomiefähige Tätigkeiten

A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)						
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	-	Y	-	Y	-	-
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	-	Y	Y	Y	Y	-
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	-	Y	-	-	-	-
Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation	-	Y	-	-	-	-

Wirtschaftstätigkeiten	Soziale Mindest-standards	Anteil taxonomiekonform (A.1.) oder taxonomiefähig (A.2.)	Kategorie (ermöglichte Tätigkeit)	Kategorie (Übergangstätigkeiten)

A. Taxonomiefähige Tätigkeiten

A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)				
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	Y		E	
Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	Y		E	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	Y		E	
Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation	Y		E	
Opex ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform)				
davon ermöglichende Tätigkeit			E	
davon Übergangstätigkeit				T

Exkurs: Gründung und Finanzierung von Green Ventures als Lösungsanbieter für die Dekarbonisierung unseres Gebäudebestands

Zur Erreichung der deutschen und europäischen Klimaschutzvorgaben sowie der eigenen Dekarbonisierungsziele verfolgt das Unternehmen mit der Gründung ihrer Gemeinschaftsunternehmen einen dreistufigen Ansatz.

Für die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor ist eine zügigere Dekarbonisierung unserer Bestandsgebäude notwendig. Die LEG hat es sich zum einen zur Aufgabe gemacht, die sog. „serielle energetische Sanierung“ in der gesamten DACH-Region agil voranzutreiben. Hierzu hat das Unternehmen zum Jahreswechsel 2021/2022 mit der österreichischen Rhomberg-Gruppe ein Unternehmen, die RENOWATE GmbH, gegründet. Zum anderen setzt die LEG auf kostengünstigen Ersatz von Heizanlagen, insbesondere von Gasetagenheizungen, durch Luft-Luft-Wärmepumpen: Im März 2023 ist das Unternehmen dazu eine Partnerschaft mit Mitsubishi Electric als Großlieferant der Anlagen eingegangen. Im September 2023 hat die LEG zusammen mit dem Düsseldorfer Familienunternehmen Soeffing das Unternehmen dekarbo gegründet, das als One-Stop-Lösung die Geräte verbaut und über den gesamten Lebenszyklus digital warten soll. Die Dienstleistung soll dabei sowohl in den LEG-eigenen Beständen zum Einsatz kommen als auch Dritten angeboten werden. Mit dem Unternehmen termios optimiert die LEG den Einsatz von bestehenden Heizungen durch den Einsatz von KI-gesteuerten Thermostaten und schafft eine skalierbare Lösung für den gesetzlich geforderten hydraulischen Abgleich in der Immobilienwirtschaft

Ein Ausweis im Rahmen der EU-Taxonomie ist zurzeit an dieser Stelle jedoch nicht möglich, weil sowohl RENOWATE als auch dekarbo und termios nicht in den Konsolidierungskreis der LEG fallen. Dies könnte sich theoretisch mit einer Vollkonsolidierung ändern. Stattdessen wurden und werden in den kommenden Jahren lediglich die Aufwendungen für die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahme von LEG-Beständen durch RENOWATE im Taxonomie-Ausweis erfasst. Für die jungen Gemeinschaftsunternehmen dekarbo als auch termios werden Aufwendungen jeweils für den Einbau von Luft-Luft-Wärmepumpen sowie den Einbau der KI-gesteuerten Thermostate im LEG-Bestand perspektivisch im Taxonomie-Ausweis erfasst. Den entsprechenden Taxonomiekonformen Capex weist dann der jeweilige Auftraggeber der Gemeinschaftsunternehmen aus. Die diesbezüglichen Anstrengungen der LEG, den Klimaschutz im gesamten Gebäudesektor voranzubringen, sind daher im Ausweis der EU-Taxonomie nicht erfasst.

2.2 ESRS E1: Klimawandel

2.2.1 Governance

2.2.1.1 DR E1.GOV-3: Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Das Vergütungssystem für den Vorstand beinhaltet ESG-Kriterien im Short Term Incentive (STI) und Long Term Incentive (LTI), die mit finanziellen Anreizen verknüpft sind und jährlich vom Aufsichtsrat festgelegt werden. Diese Ziele gelten für den Vorstand sowie für die zweite Managementebene.

Die Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in das Anreizsystem der LEG erfolgt anhand der aus der Nachhaltigkeitsstrategie abgeleiteten ESG-Ziele und kann Kapitel 1.1.3.3 entnommen werden.

2.2.2 Strategie

2.2.2.1 DR E1-1: Übergangsplan für den Klimaschutz

Die ESG-Ziele werden auf Basis der Nachhaltigkeitsstrategie 2030 abgeleitet. Für die ESG-Ziele werden u.a. klimabezogene Kriterien definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Den Zielen sind quantitativ 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 legt der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern fest.

Die LEG verfolgt langfristig das Ziel, bis 2045 ihre THG-Emissionen auf 0-<5 kg CO₂e/m² zu reduzieren und somit ihren Beitrag zum deutschen Klimaschutzziel zu leisten. Bereits bis 2030 setzt sich die LEG das Ziel insgesamt rund 47 % der Scope 1 und Scope 2 Emissionen basierend auf 2019 zu reduzieren. Dieses Near-Term Target wurde im Dezember 2024 durch die Science Based Target Initiative (SBTi) nochmals validiert und bestätigt. Das sektorübergreifende Ziel bezieht sich auf das Bestreben, die globale Erwärmung auf 1,5 Grad über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen und steht im Einklang mit dem Pariser Klimaschutzabkommen und den Empfehlungen des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC).

Der Dekarbonisierungspfad der LEG beginnt im Jahr 2019 mit einem Wert von 39,5 kg CO₂e/m². Im Berichtsjahr 2024 liegt der Intensitätswert bei 29,1 kg CO₂e/m². Dies entspricht einer Reduktion von 26 %. Das konnte durch bereits umgesetzte Maßnahmen wie dem Heizungstausch (u.a. Fernwärme und (Luft-Luft-) Wärmepumpen), Kundenverhaltensänderungen durch Nudging-Programme und der seriellen und konventionellen Sanierung erreicht werden.

Im Zieljahr 2030 strebt die LEG dementsprechend einen Intensitätswert von 20,9kg CO₂e/m² an.

Bezogen auf die Scope 3 Emissionen sollen bis 2030 die Scope 3.3 (energie- und brennstoffbezogene Aktivitäten) und 3.13 (vermietete oder verleaste Sachanlagen) Emissionen um 27,5 % reduziert werden – auch diese Zielvorgabe wurde seitens SBTi bestätigt. Die prozentualen Anteile der Scopes werden in der Tabelle zu ESRS E1-4 beschrieben.

Um die THG-Reduktionsziele zu erreichen, verfolgt die LEG eine Strategie mit Fokus auf Emissionseffizienz (verteilt auf drei Cluster). Dabei ist die Strategie nicht als starr zu verstehen, sondern bleibt dynamisch, um wenn nötig, auch neue Maßnahmen und Innovationen zu nutzen, die eine kostengünstigere und effizientere Emissionsreduktion ermöglichen.

Der größte Hebel der THG-Reduktion liegt in der emissionseffizienten Wärmeversorgung (Cluster 1). Dazu gehört unter anderem die Modernisierung von Heizungsanlagen sowie der Energieträgerwechsel zu Strom. Hierbei kommen neben Luft-Wasser-Wärmepumpen auch Luft-Luft-Wärmepumpen zum Einsatz, die gemeinsam mit dem Green Venture dekarbo installiert werden. Darüber hinaus könnten insgesamt bis zu 40 % der LEG-Liegenschaften an Fernwärmenetze angeschlossen werden und somit zukünftig dekarbonisiert werden. Dabei ist die Abhängigkeit zum Energieversorger und der Stand der Dekarbonisierung der Wärmenetze zu berücksichtigen. Bisher werden bereits etwa 25 % der Liegenschaften mit Fernwärme versorgt, 15 % bieten noch nicht realisiertes Fernwärmepotential. Das Potential wurde durch eine Abfrage bei den Versorgern für rund 25.000 Liegenschaften ermittelt. Hierbei wurde auch abgefragt, bis wann ein Anschluss an die Fernwärme für die jeweiligen Liegenschaften erfolgen kann. Insgesamt wird bei rund 1.200 Liegenschaften ein Anschluss bis Ende 2025 umgesetzt werden können. Für alle weiteren Liegenschaften befinden sich die Ausbaupläne in Erarbeitung. Insgesamt trägt die emissionseffiziente Wärmeversorgung nach aktuellem Stand bis zu 50-55 % zur Gesamt-THG-Reduktion bis 2030 bei.

Des Weiteren trägt die Energiebedarfsreduktion zur Dekarbonisierung bei (Cluster 2). Zu diesen Maßnahmen zählen zum Beispiel KI-basierte Thermostate, die mit dem Green Venture termios umgesetzt werden. Diese ermöglichen einen automatisierten hydraulischen Abgleich sowie zusätzliche Einsparmöglichkeiten von bis zu 30 %. Auch die Einbindung der Mieter trägt zur Energiebedarfsreduktion bei. Der Einsatz von Green Nudging zur Kundenverhaltensänderung zum Beispiel durch Plakate mit entsprechenden Hinweisen führt zu weiteren Energieeinsparungen. Insgesamt trägt die Energiebedarfsreduktion nach aktuellem Stand bis zu 30 bis zu 35 % zur Gesamt-THG-Reduktion bis 2030 bei.

Darüber hinaus ist die energetische Modernisierung ein weiterer Dekarbonisierungshebel (Cluster 3). Die konventionelle energetische Modernisierung umfasst unterschiedliche Maßnahmen zur Optimierung der Gebäudehülle sowie der technischen Gebäudeausstattung. Die serielle energetische Sanierung beinhaltet das Anbringen von Fassadenteilen, Fenster und Sanierung der Dachflächen sowie die komplette technische Gebäudeausrüstung ohne Auszug der Bewohner. Bei diesen Projekten wird eine Wärmepumpe zur Wärmeversorgung eingebaut. Diese Maßnahme wird mit dem Green Venture RENOWATE umgesetzt und führt pro Projekt zu einer Dekarbonisierung von 100%. Insgesamt trägt die energetische Sanierung nach aktuellem Stand bis zu 10 bis zu 15 % der Gesamt-THG-Reduktion bis 2030 bei.

Die LEG setzt daher sowohl auf konventionelle als auch auf innovative Lösungen und erprobt regelmäßig neue Maßnahmen in Form von Pilotprojekten. Beispielsweise hat die LEG für die Erprobung des Einsatzes von Luft-Luft-Wärmepumpen 12 Wohnungen der Energieeffizienzklassen B bis F hiermit ausgestattet. Hierbei wurden zudem verschiedene Versorgungsinfrastrukturen wie Nachtspeicheröfen, Gasetagenheizungen und Leerwohnungen einbezogen. Die jeweiligen absoluten und prozentualen Einsparungen je Cluster werden in der Tabelle zu ESRS E1-4 beschrieben.

Den Fortschritt der Maßnahmen überprüft die LEG kontinuierlich. Dabei steht ein emissions- und kosteneffizientes Vorgehen im Fokus. Zudem wird die Erreichung jährlich durch die Erstellung der THG-Bilanz geprüft.

Zur Erreichung des gesetzten Klimaziels 2030 plant die LEG ausgehend von 2019 bis zu ca. 1 Milliarde Euro zu investieren. Aufgrund des dynamischen Marktumfelds, der noch unsicheren Ausgestaltungen der europäischen und nationalen Regulatorik sowie ggf. neuen Technologien, die zur Dekarbonisierung genutzt werden können, verfügt die LEG derzeit nicht über eine detaillierte und langfristige (über 2029 hinausgehende) Capex-Planung zur Umsetzung der Dekarbonisierung. Eine Opex-Planung wird in diesem Ausmaß nicht durchgeführt, da es sich bei diesen

Kosten um die Betriebsausgaben und damit einen durchlaufenden Posten handelt. Diese werden in der Betriebskostenabrechnung für den Mieter erfasst und anschließend in Rechnung gestellt.

Im Rahmen des Dekarbonisierungspfads werden insbesondere mit fossilen Brennstoffen (Gas, Öl und Kohle) betriebene Anlagen sukzessiv und nach den regulatorischen Anforderungen ausgetauscht, sodass bis 2045 die bis dahin noch gebundene THG-Emissionen vollständig dekarbonisiert sein sollen. Bis 2030 werden im Verhältnis zum Basiswert 2019 nach aktuellem Stand noch rund 53 % gebundene Treibhausgasemissionen vorhanden sein.

Die wirtschaftlichen Aktivitäten auf Basis der EU-Taxonomie werden durch die LEG seit 2021 im Geschäftsbericht berichtet. Als Ausgangsbasis werden die Top 15 % des Gebäudebestands gemessen am Primärenergiebedarf in der Verteilungslogik der Energieeffizienzklassen herangezogen. Als Grundlage für die Ermittlung der Top 15 % des deutschlandweiten Gebäudebestands wurde die Studie des Bundesministeriums für Wirtschaft (BMWi) aus dem Jahr 2021 herangezogen. Die Auswertung des BMWi lässt darauf schließen, dass Gebäude bis EEK B die wesentlichen Bewertungskriterien entsprechen, da sie zu den effizientesten 14 % des Wohngebäudebestands in Deutschland gehören. Für ein Prozent der Top 15 % wurde der entsprechende Anteil von besonders energieeffizienten Gebäuden der EEK C mit einem Endenergiebedarf von rund 77 kWh / m² pro Jahr herangezogen. Durch die laufende energetische Optimierung des Gebäudebestands werden sukzessiv die Anteile der EU-Taxonomie erhöht. Ein langfristiger Zeitplan zur Ausweitung des taxonomiekonformen Capex bzw. Opex liegt derzeit nicht vor und wird in Zukunft geprüft.

Die LEG erzielt weder Einnahmen mit der Exploration, der Förderung, dem Vertrieb oder der Veredelung von Erdöl noch Einnahmen mit der Exploration, der Förderung, der Herstellung oder dem Vertrieb von gasförmigen Brennstoffen sowie mit der Stromerzeugung mit einer THG-Emissionsintensität von mehr als 100 g CO₂e/kWh. Die LEG ist von den EU-Referenzwerten für den klimabedingten Wandel und den im Pariser Klimaschutzabkommen abgestimmten EU-Referenzwerten betroffen. Die LEG inkl. ihrer Tochtergesellschaften sind nicht Produzent von Kohle, Öl oder Gas. Somit fallen auch keine Investitionsausgaben für kohle-, öl- oder gasbezogene Wirtschaftsaktivitäten an.

Der Dekarbonisierungsplan ist ein wichtiger Bestandteil der Geschäftsstrategie der LEG und findet auch bei der Finanzplanung Berücksichtigung. Sowohl der Dekarbonisierungsplan als auch die Geschäftsstrategie und die Finanzplanung wurden vom Vorstand und Aufsichtsrat genehmigt. Bei Investitionsentscheidungen wird die Treibhausgasemissionsreduzierung im Einklang mit dem LEG-Dekarbonisierungspfad entsprechend berücksichtigt. Zudem etablierte die LEG ein THG-Monitoring, welches die geplanten CO₂e-Einsparungen und die dazugehörigen Investitionen der Maßnahmen beinhaltet, um die THG-Reduktionsziele sowie eine größtmögliche THG-Wirksamkeit je eingesetztem Euro zu erreichen. Dabei wird sich auf Kosten- und Emissionseffizienz fokussiert. Vor dem Hintergrund des sich ständig weiterentwickelnden technischen Fortschritts hält die LEG ihre Nachhaltigkeitsstrategie flexibel, um damit stets innovative Maßnahmen zur Dekarbonisierung in ihre Aktivitäten einzubeziehen. Im Rahmen des THG-Monitorings werden auch die Wirksamkeit sowie die Kosten entsprechender Maßnahmen berücksichtigt.

2.2.2.2 DR E1.SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die LEG hat zwei Hauptarten von klimabedingten Risiken identifiziert und analysiert:

1. Physische Risiken

Physische Risiken entstehen durch die direkten Auswirkungen des Klimawandels auf die Umwelt und Infrastruktur. Diese lassen sich weiter unterteilen in:

Akute physische Risiken:

- Extreme Wetterereignisse wie Überschwemmungen

Chronische physische Risiken:

- Langfristiger Anstieg des Meeresspiegels

Diese physischen Risiken können zu Schäden an Gebäuden und Infrastruktur führen.

2. Transitorische Risiken

Transitorische Risiken entstehen durch den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft. Dazu gehören:

- Politische und gesetzliche Änderungen wie CO₂-Bepreisung
- Technologische Umstellungen und damit verbundene Kosten
- Veränderungen der Verbraucherpräferenzen

Um die Widerstandsfähigkeit des Geschäftsmodells der LEG und deren Unternehmensstrategie gegenüber den zuvor genannten klimabedingten Risiken zu bewerten, hat das Unternehmen eine Resilienzanalyse durchgeführt. Diese betrachtet den Zeitraum bis 2050. Die Resilienzanalyse bezieht sich auf die eigene Geschäftstätigkeit. Mangels geeigneter Informationen wurden die Akteure der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette nicht explizit betrachtet. Es wurden keine wesentlichen physischen Risiken und transitorische Risiken von der Analyse ausgeschlossen.

Zur Identifizierung der klimabedingten physischen Risiken setzt die LEG ein Klimarisikotool ein. Das Tool analysiert die Klimarisiken für die Standorte des gesamten Portfolios mittels Geokoordinaten.

Es wurden sowohl akute also auch chronische Klimarisiken wie extreme Temperaturen, extreme Niederschläge, Dürren und Überschwemmungen betrachtet und mittels des Klimarisikotools analysiert.

In der Resilienzanalyse wurden außerdem klimabedingte Gefahren wie Wald- und Buschbrände, Hitze und Starkniederschläge berücksichtigt.

Die Gebäude der LEG wurden der Klimarisikoanalyse unterzogen. Der Gesamtrisiko-Score kombiniert den Erdbeben-Risiko-Score, den Sturm-Risiko-Score, den Hochwasser-Risiko-Score sowie das Waldbrandrisiko des Standorts und ergibt einen normalisierten jährlichen Schadenswert für Standard-Industrieunternehmen für das Gesamtrisiko von Sachschäden eines Standortes an.

Gefahren durch Flusshochwasser werden als akutes Klimarisiko eingeschätzt. Gemäß Klimarisikotool besteht aktuell für 95 % der Portfolio-Standorte nur eine sehr geringe Gefahr, für 2 % eine mittlere und für die verbleibenden 3 % eine (sehr) hohe Gefahr. Dieses Risiko wurde für die Jahre 2030, 2050 und 2100 modelliert und analysiert. Diese Jahre wurden gewählt, weil sie wichtige Meilensteine in der Entwicklung des Klimawandels darstellen. Für die Identifizierung von klimabedingten Gefahren wurden die RCP-Szenarien 2.6, 4.5 und 8.5 verwendet. Die RCP-Szenarien (Representative Concentration Pathways) sind Klimaszenarien, die für den 5. Sachstandsbericht des IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) entwickelt wurden. Sie beschreiben mögliche zukünftige Entwicklungen der Treibhausgaskonzentrationen und des daraus resultierenden Strahlungsantriebs bis zum Jahr 2100. Die Zahlen in den RCP-Bezeichnungen (2.6, 4.5, 8.5) beziehen sich auf den Strahlungsantrieb in Watt pro Quadratmeter (W/m²) im Jahr 2100 im Vergleich zum vorindustriellen Niveau. Hierbei stellt das RCP-Szenario 8.5 ein Szenario ohne zusätzliche Klimaschutzmaßnahmen dar. CO₂-Emissionen steigen von fast 10 GtC/Jahr in der Gegenwart auf fast 30 GtC/Jahr am Ende des Jahrhunderts. Dies bedeutet einen Temperaturanstieg von etwa 4,8 Grad bis zum Jahr 2100.

Die Analyse der aktiven Klimagefahren in den Szenarien RCP 4.5 und 8.5 zeigt, dass Flusshochwasser und Sturmgefahr als Klimarisiken eingeschätzt werden, jedoch nur für einen sehr geringen Anteil des Portfolios eine Gefahr darstellen.

Der Anstieg des Meeresspiegels wird als chronisches Klimarisiko eingeschätzt. Dieser wurde für das Jahr 2100 in allen drei Szenarien RCP 2.6, 4.5 und 8.5 analysiert. Für die deutliche Mehrheit der Standorte nur eine sehr geringe Gefahr. Ausschließlich Gebäude im Norden Deutschlands sind von einer höheren Gefahr betroffen. Um die Resilienz des Geschäftsmodells zu erhöhen, werden die Gebäude der LEG gegen Extremwetterereignisse versichert.

Anhand des durch das Klimarisikotool identifizierten Risikos sowie des Gebäudewertes wurde ein monetäres (Brutto)- Risiko ermittelt, welches in das reguläre Risikomanagement der LEG aufgenommen wurde.

Aufgrund der Größe und geographischen Verteilung der Gebäudestandorte sind nur weniger als 10 % des Gebäudebestandes beim Eintreten von bestandsgefährdenden physischen Klimarisiken betroffen. Da der gesamte LEG-Immobilienbestand derzeit gegen Extremwetterereignisse versichert ist, wird das Nettorisiko auf null reduziert. Ein etwaiger Anstieg der Versicherungsprämien wird durch die Umlegbarkeit der Versicherungsprämie im Rahmen der Betriebskosten für die LEG abgedeckt. Im Extremfall besteht langfristig das Risiko der Nichtversicherbarkeit. Angesichts der momentanen politischen Diskussionen um eine Pflichtversicherung für Elementarschäden wird dieses Risiko aktuell jedoch als nicht gegeben erachtet. Daher ist das Geschäftsmodell der LEG selbst im Worst Case nicht gefährdet.

Ebenso wurden die transitorischen Risiken im Rahmen der Resilienzanalyse quantitativ und qualitativ bewertet. Hierzu zählen insbesondere rechtlich-regulatorische Risiken wie z.B. der Anstieg von CO₂-Preisen, steigende Anforderungen an Vorgaben zur Gebäudequalität, technologische Risiken wie z. B. ein verzögerter Stromnetzausbau, Marktrisiken wie z.B. Ressourcenknappheit bei Rohstoffen, Material und Fachkräften oder Reputationsrisiken durch veränderte Verbraucherpräferenzen. Der monetäre Risikowert ist jedoch im Verhältnis zu den gesamten Vermögenswerten der LEG so gering, dass diese keine Gefahr für das Geschäftsmodell darstellen.

Da RCP-Szenarien keine Vorhersagen, sondern mögliche Zukunftsszenarien darstellen, die auf verschiedenen Annahmen über THG-Konzentrationen und deren Auswirkungen auf das Klima basieren, bestehen somit auch Unsicherheiten in der Resilienzanalyse. Bei den indirekten transitorischen Risiken muss zudem beachtet werden, dass die Wechselwirkungen zwischen diesen Faktoren komplex und schwer vorherzusagen sind.

Das Geschäftsmodell der LEG kann dennoch als resilient gegenüber den Entwicklungsszenarien des Klimawandels betrachtet werden, da die LEG vorausschauend handelt. Dabei werden entsprechende Investitionen in Gebäude und die Dekarbonisierung des Gebäudebestands vorgenommen. Die zugrunde liegende Nachhaltigkeitsstrategie der LEG ist dabei als dynamisch und flexibel zu verstehen, da die Maßnahmen nicht fest geplant sind, sondern je nach Wirksamkeit und Kosteneffizienz flexibel eingesetzt werden können. Damit soll auch eine dynamische Reaktion auf politische und regulatorische Veränderungen gewährleistet werden, die neue Anforderungen berücksichtigen kann. Darüber hinaus verfolgt die LEG mit ihren Green Ventures eine proaktive Strategie zur Förderung nachhaltiger Innovationen und Geschäftsmodelle. Diese Initiativen zielen darauf ab, die Dekarbonisierung des Portfolios weiter voranzutreiben. Dies unterstreicht die Fähigkeit der LEG, auf sowohl Chancen als auch Risiken im Transformationsprozess effektiv zu reagieren und ihr Geschäftsmodell langfristig resilient auszurichten.

Aufgrund der jährlichen Durchführung der Klimarisikoanalyse wird im gleichen Rhythmus die Resilienz des Geschäftsmodells der LEG überprüft.

Auch unter Einbezug der Risiken und Chancen sowie der entsprechenden Mitigationsmaßnahmen zeigt sich, dass das Geschäftsmodell der LEG gegenüber Auswirkungen des Klimawandels resilient ist.

2.2.3 Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

2.2.3.1 DR E1.IRO-1: Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Zur Ermittlung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen hat die LEG eine THG-Bilanz erstellt. Die stärksten Auswirkungen der Geschäftstätigkeit der LEG liegen im Bereich der Treibhausgasemissionen. Mithilfe der THG-Bilanz ermittelt die LEG die THG-Emissionen in Scope 1, 2 und 3 für ihr Portfolio sowie den Verwaltungsbetrieb. Dies erfolgt orientiert an den Vorgaben des Greenhouse Gas-Protocol (GHG-Protocol). Der Ausstoß von THG-Emissionen führt zur Verstärkung des Treibhauseffekts und verstärkt die globale Erderwärmung. Daher verfolgt die Nachhaltigkeitsstrategie im Wesentlichen das Ziel, den Gebäudebestand emissionseffizient zu optimieren, um so den CO₂-Fußabdruck zu senken. Um die Ziele zu erreichen, werden unterschiedliche THG-Reduktionsmaßnahmen umgesetzt: erstens eine emissionseffiziente Wärmeversorgung (durch Heizungstausch, den Einsatz von Luft-Luft-Wärmepumpen oder den Ausbau von Fernwärme), zweitens die Reduktion des Energiebedarfs (durch den Einsatz von smarten Thermostaten oder die Einbindung der Mieter durch Green-Nudging-Programme) sowie drittens die energetische Sanierung (konventionelle oder serielle Sanierung).

Die Beschreibung der Identifizierung der Risiken erfolgte in Kapitel 2.2.2.2.

Die Klimarisiken wurden für die Jahre 2030, 2050 und 2100 analysiert. Diese Jahre wurden gewählt, weil sie wichtige Meilensteine in der Entwicklung des Klimawandels darstellen.

Das Jahr 2030 dient als kurzfristiger Zeithorizont und ist aus mehreren Gründen relevant:

- Es liegt in der nahen Zukunft, was die Planung konkreter Maßnahmen erleichtert.
- Viele Klimaziele, zum Beispiel das des deutschen Klimaschutzgesetzes und das Klimaziel der EU, sind auf das Jahr 2030 ausgerichtet.
- Die LEG hat sich das Near-Term-Target nach SBTi für das Jahr 2030 gesetzt.
- Die Klimaerwärmung bis 2030 ist weitgehend durch bereits getätigte Emissionen bestimmt.

2050 ist ein wichtiger Meilenstein für die Klimapolitik und Risikoanalyse:

- Es markiert die Mitte des Jahrhunderts und einen mittelfristigen Planungshorizont.
- Viele Länder und Organisationen haben Netto-Null-Emissionsziele für 2050 gesetzt.
- Ab 2050 werden die Auswirkungen verschiedener Emissionsszenarien deutlicher sichtbar.

Das Jahr 2100 bietet eine langfristige Perspektive auf die Klimaentwicklung:

- Es ermöglicht die Betrachtung langfristiger Klimatrends und -risiken.
- Klimamodelle projizieren oft bis zum Ende des 21. Jahrhunderts.
- Die Temperaturunterschiede zwischen verschiedenen Emissionsszenarien werden bis 2100 besonders deutlich.

Die LEG hat ein Risikomanagementsystem implementiert, um Risiken zu identifizieren, analysieren, bewerten, steuern, dokumentieren und zu überwachen. Die Risiken beziehen sich auf die eigene Geschäftstätigkeit. Mangels geeigneter Informationen wurden die Akteure der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette nicht explizit betrachtet. Das Risikomanagementsystem umfasst auch die identifizierten klimabedingten Gefahren. Es werden regelmäßige und anlassbezogene Risikoanalysen durchgeführt. Die identifizierten Risiken werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und potenziellen Auswirkungen bewertet. Basierend auf der Analyse werden geeignete Präventions- und Abhilfemaßnahmen abgeleitet und umgesetzt. Die Wirksamkeit der implementierten Maßnahmen wird kontinuierlich überprüft.

Die untersuchten RCP-Szenarien wurden in Kapitel 2.2.2.2 erläutert und beschreiben mögliche zukünftige Entwicklungen der THG-Konzentrationen und des daraus resultierenden Strahlungsantriebs bis zum Jahr 2100.

Die Analyse der physischen klimabedingten Risiken basiert auf standortspezifischen geografischen Koordinaten des LEG-Portfolios.

Auf Basis der Wesentlichkeitsanalyse wurden die klimabezogenen Übergangsrisiken und -chancen der LEG und entlang ihrer Wertschöpfungskette ermittelt. Dafür wurde eingeordnet, welche Übergangsrisiken und Chancen durch den Übergang in eine kohlenstoffarme und nachhaltigere Wirtschaft entstehen können. Im nächsten Schritt wurden die Risiken entsprechenden Hauptrisikokategorien gemäß der Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) zugeordnet:

Politisch-rechtliche Risiken	Technologische Risiken	Marktrisiken	Reputationsrisiken
Steigender CO ₂ -Preis	Verzögerter Stromnetzausbau erschwert potenziell Elektrifizierung der Bestände	Sinkende Bewertung von Gebäuden mit geringerer Energieeffizienz durch Marktteilnehmer und Schäden durch den Klimawandel	Veränderung der Verbraucherpräferenzen
Steigende Anzahl der Vorgaben zur Gebäudequalität und Energiebereitstellung		Ressourcenknappheit bei Rohstoffen, Material und Fachkräften	
Verringerung der Umlagefähigkeit von energetischer Modernisierung sowie Verringerung der Förderung		Steigende Energie- und Strompreise	
Liquiditätsrisiko durch verschlechterte Finanzierungsbedingungen im Rahmen der (Re-)Finanzierung (Green Asset Ratio)			

Diese transitorischen Risiken sind im Risikomanagementsystem aufgenommen und wurden daher entsprechend qualitativ und quantitativ bewertet. Die transitorischen Chancen wurden qualitativ und anhand des Scoring-Modells der Wesentlichkeitsanalyse (vgl. Kapitel 1.1.4.1) auch quantitativ bewertet.

Hierbei wurden kurz-, mittel- und langfristige Zeiträume betrachtet. Regulatorische Änderungen wie die Einführung des CO₂-Preises und Marktveränderungen wie Schwankungen von Energiepreisen sowie technologische Veränderungen lassen sich einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum zuordnen und Änderung von Verbraucherpräferenzen sind langfristiger Natur.

Deutschland hat sich im Rahmen des Pariser Klimaschutzabkommens zum 1,5-Grad-Ziel verpflichtet. Somit ergeben sich für die LEG Übergangsrisiken aus dem Klimaszenario, welches eine globale Erderwärmung auf maximal 1,5 °C im Vergleich zum vorindustriellen Niveau unterstellt. Die so identifizierten Übergangsrisiken verändern sich auch bei Anwendung anderer Klimaszenarien nicht, da sich Übergangsrisiken auf die Herausforderungen und potenziellen Verluste, die mit dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft verbunden sind, beziehen und durch politische, technologische und marktbezogene Veränderungen im Zuge der Klimaschutzmaßnahmen entstehen.

Es wurden keine Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten ermittelt, die mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft unvereinbar sind, da die LEG gemäß des Dekarbonisierungspfad bis 2045 ihren Gebäudebestand klimaneutral gestalten möchte.

Die LEG hat sich zum Ziel gesetzt, ihren Bestand bis zum Jahr 2045 nahezu vollständig zu dekarbonisieren und somit keine fossilen Brennstoffe mehr einzusetzen, die mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft unvereinbar sind. Die LEG setzt auf erneuerbare Energieträger wie Strom oder Fernwärme.

Zum einen fließt die Klimaszenarioanalyse in die Finanzberichte ein, da sie hilft die Portfolios zu beurteilen. Zum anderen fließen Investitionen, die zur Erfüllung der regulatorischen Anforderungen verwendet werden, in die Finanzberichterstattung ein. Ebenfalls sind klimabedingte Risiken und Chancen Teil des Risikomanagements, welches Teil der Finanzberichterstattung ist.

2.2.3.2 DR E1-2: Strategien im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Die Nachhaltigkeitsstrategie der LEG umfasst neben dem klaren Fokus auf der Reduktion von THG-Emissionen auch das Management der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Abschwächung des Klimawandels und der Anpassung an den Klimawandel und- für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie ist der Vorstand verantwortlich. Wesentliche Auswirkungen, die das Unternehmen auf die Umwelt oder die Gesellschaft hat, wurden entsprechend analysiert und bewertet. Darüber hinaus wurden ebenso Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel sowie der Anpassung an den Klimawandel identifiziert und bewertet sowie Mitigationsmaßnahmen geplant. Neben dem Strategiedokument hat die LEG auch einige Richtlinien zum Thema Klimaschutz veröffentlicht, die dem unternehmerischen Handeln einen entsprechenden Rahmen geben. Diese finden sich auf der Homepage der LEG.

Aufgrund des Klimawandels ergibt sich für die LEG ein wesentliches Risiko durch die Abwertung von Gebäuden (Stranded Assets) durch Investitionsstau infolge von gestiegenen regulatorischen Vorgaben. Zudem kann es zu Wertminderungen der Gebäude aufgrund von Lage und/oder Bauweise infolge der Auswirkung des Klimawandels kommen. Durch die Investitionsstrategie werden Modernisierungsprojekte priorisiert und bestmöglich geplant. Zudem verwendet die LEG eine Klimarisikoanalyse, um gefährdete Gebäude aufgrund ihrer Lage zu identifizieren und durch bauliche Maßnahmen den physischen Auswirkungen des Klimawandels wie zum Beispiel Überflutung und Anstieg des Meeresspiegels entgegenzuwirken. Finanziellen Auswirkungen wird mit Hilfe von Versicherungen begegnet. Ein weiteres Risiko ergibt sich aus Kostensteigerungen für Rohstoffe, Energie und Dienstleistungen aufgrund der gestiegenen Nachfrage, Krisen oder Ressourcenknappheit. Durch eine gezielte Auswahl der Lieferanten und Rahmenverträge sowie ein Kostenbewusstsein wird dieses Risiko für die LEG so gering wie möglich gehalten. Der hohe CO₂-Fußabdruck der Gebäude als negative Auswirkung auf Mensch und Umwelt wird durch eine emissions-effiziente Optimierung der Gebäude sowie den Wechsel von fossilen Brennstoffen hin zu erneuerbaren Energien reduziert. Dabei kommen auch Maßnahmen zur Energiebedarfsreduktion und einer dadurch erhöhten Energieeffizienz zum Einsatz. Insgesamt werden so nachhaltige und langlebige Gebäude geschaffen, was sich wiederum positiv auf die Umwelt auswirkt. Durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder durch dekarbo, termios und RENOWATE ergeben sich Chancen für die LEG aus der Abschwächung des Klimawandels.

2.2.3.3 DR E1-3: Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimastrategien

Die LEG hat im Rahmen der drei vorgestellten Cluster Emissionseffiziente Wärmeversorgung, Energiebedarfsreduktion und Energetische Modernisierung (s. Kapitel 2.2.2.1,) Maßnahmen und Ressourcen im Bereich des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel entwickelt, die maßgeblich zur Reduktion von THG-Emissionen beitragen sollen.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Um das Risiko durch Gebäudeschäden aufgrund von akuten oder chronischen Klimarisiken zu minimieren, ist der gesamte LEG-Immobilienbestand derzeit gegen Extremwetterereignisse versichert.

Die LEG verfolgt eine Nachhaltigkeitsstrategie mit Fokus auf Dekarbonisierung und Emissionseffizienz. Um die Ziele zu erreichen, werden unterschiedliche THG-Reduktionsmaßnahmen anhand der drei vorgestellten Cluster umgesetzt.

Im Vergleich zum Basisjahr 2019 hat die LEG bis 2024 10,4 kgCO₂e/m² bezogen auf Scope 1 und 2 (market based) eingespart. Das entspricht einer prozentualen Reduzierung von 26%.

Die Verringerung der Treibhausgasemissionen auf 20,9 kgCO₂e/m² bis 2030 sowie auf 0 bis unter 5 kg CO₂e/m² bis 2045 wird angestrebt. Absolut wird eine Reduzierung von 374.400 Tonnen CO₂e bis 2045 angestrebt. Dies entspricht einer prozentualen Reduzierung von 87,5 %.

Zur Erreichung ihrer Dekarbonisierungsziele ist die LEG auch auf externe Ressourcen wie Baumaterialien oder Fachkräfte bei Dienstleistern angewiesen. Stehen diese aufgrund von Ressourcenknappheit nicht zur Verfügung, lassen sich die energetischen Maßnahmen nicht oder nur verzögert umsetzen. Zudem wirken sich mögliche Kostensteigerungen negativ auf die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme aus. Des Weiteren wird Eigen- und Fremdkapital zur Durchführung der Maßnahmen benötigt, wodurch die LEG auch hier von Ressourcen durch Dritte abhängig ist.

Die Haupthebel zur Emissionsreduktion sind dabei die emissionseffiziente Wärmeversorgung (mit einem Beitrag von bis zu 55 % bis 2030), die Energiebedarfsreduktion (mit einem Beitrag von bis zu 35 %) und die energetische Sanierung (mit einem Beitrag von bis zu 15 %). Ein kontinuierliches THG-Monitoring soll dabei die Überprüfung der Maßnahmen gewährleisten.

Das Investitionsvolumen von bis zu ca. 1 Milliarde Euro konnte bereits durch technische Neuerungen wie die Einführung der Luft-Luft-Wärmepumpe im LEG-Bestand signifikant von 1,4 bis 1,6 Mrd. EUR auf bis zu ca. 1,0 Mrd. EUR reduziert werden. Die Strategie der LEG fokussiert in der Umsetzung der Maßnahmen Emissions- und Kosteneffizienz. Die Investitionen sind Bestandteil der sonstigen Zugänge des Anlagevermögens, welches überwiegend aktivierte Investitionen in die Bestandsimmobilien betreffen. Die LEG handelt bei diesen Investitionen wirtschaftlich, da diese zu einer entsprechenden Wertsteigerung der Immobilien führen.

Eine Aufteilung des taxonomiefähigen und -konformen Capex sowie Opex lässt sich nicht auf die Maßnahmen „Emissionseffiziente Wärmeversorgung“, „Energiebedarfsreduktion“ und „Energetische Modernisierung“ aufteilen. Der Großteil der Investitionen wurde der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 „Erwerb von Eigentum an Gebäuden“ zugeordnet. Sie stehen im direkten Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und umfassen sowohl Instandhaltungsmaßnahmen als auch Investitionen in energetische Maßnahmen. Zudem enthalten die ausgewiesenen Investitionen und Betriebsausgaben Aufwendungen, die nicht in Zusammenhang mit den o.g. Maßnahmen stehen. CCM 4.1 „Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie“ kann als Maßnahme auch nicht ausschließlich den Dekarbonisierungsmaßnahmen zugeordnet werden, da erzeugte Strom teilweise für den Haushaltsstrom der Mieter aufgewendet wird. Lediglich die Investitionen für die Wirtschaftstätigkeit CCM 4.16 „Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen“ lässt sich eindeutig der Maßnahme „Emissionseffiziente Wärmeversorgung“ zuordnen.

2.2.4 Parameter und Ziele

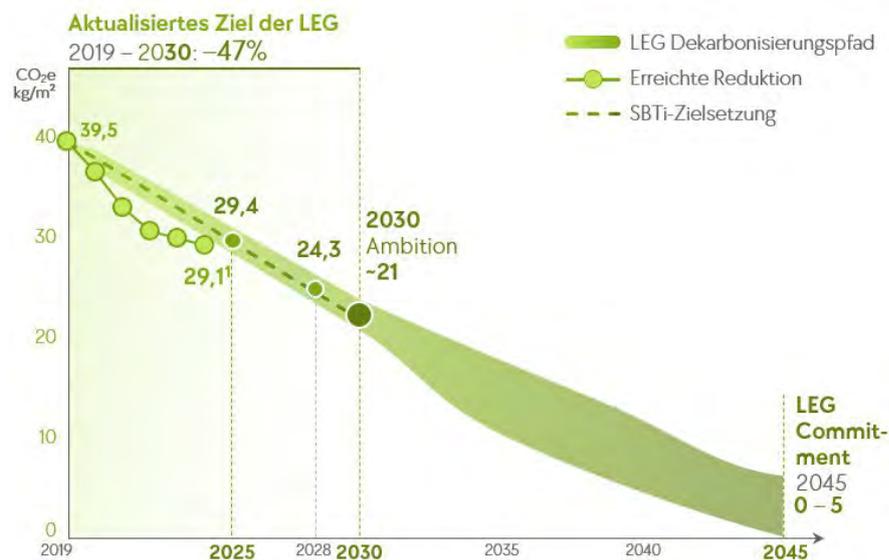
2.2.4.1 DR E1-4: Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Die LEG hat eine Nachhaltigkeitsstrategie etabliert und sich bis 2030 das Klimaziel gesetzt, insgesamt rund 47 % der Scope 1- und 2-Emissionen (markt-basiert) im Vergleich zu 2019 zu reduzieren. Bis 2045 setzt sich die LEG das Ziel, ihre THG-Emissionen auf 0 bis unter 5 kg CO₂e/m² zu senken. Dies entspricht einer prozentualen Reduzierung von 87,5 % bis 100 %. Zur Erreichung dieser Klimaziele werden fortwährend emissions- und kosteneffiziente Maßnahmen zur THG-Reduktion identifiziert und die nachhaltige Transformation des LEG-Bestands und des LEG-Geschäftsmodells vorangetrieben. Die THG-Reduktionsziele beziehen sich lediglich auf die eigene Geschäftstätigkeit und schließen die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette nicht mit ein. Des Weiteren konzentriert sich die LEG auf neue Geschäftsmodelle im Bereich Klimaschutz und die Positionierung als Lösungsanbieter für emissionseffiziente und kostengünstige Technologien durch die Gründung von Green Ventures wie dekarbo, termios und RENOWATE. Die geplanten THG-Reduktionsmaßnahmen werden regelmäßig überprüft sowie durch die jährliche THG-Bilanz berichtet.

Die kurzfristigen Emissionsreduktionsziele der LEG Immobilien SE sind als wissenschaftsbasiert und im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens durch die Science Based Targets initiative (SBTi) validiert worden. Bis 2030 sollen daher 47 % der Scope 1- und 2-Emissionen ausgehend von 2019 reduziert werden. Die Abstimmung der Ziele erfolgte unternehmensintern und berücksichtigte keine weiteren Stakeholder. Die Ziele dienen u.a. dazu, die negativen klimabezogenen Auswirkungen „hoher CO₂-Fußabdruck der Gebäude" und „Verschmutzung der Umwelt durch den Einsatz fossiler Brennstoffe zur Energieversorgung" abzumildern. Die Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt im Wesentlichen das Ziel, den LEG -Gebäudebestand emissionseffizient zu optimieren, um so den CO₂-Fußabdruck zu senken sowie den Wechsel von fossilen Brennstoffen hin zu erneuerbaren Energieträgern zu befördern. Hieraus ergeben sich wiederum positive Auswirkungen wie die Umsetzung von „Maßnahmen zur Reduktion und Einsparung von Emissionen durch den Einsatz erneuerbarer Energien", „Energetisches Bauen, Modernisierung und nachhaltiges Sanieren zur Erreichung umweltfreundlicher und langlebiger Gebäude" sowie „Geringere Nebenkosten für die Kunden aufgrund von energetischen Maßnahmen". Durch die Einhaltung der THG-Emissionsreduktionsziele werden ebenfalls die klimabezogenen Risiken wie die „Wertminderung der Gebäude infolge der Auswirkungen des Klimawandels" reduziert, da durch die Reduktion der THG-Emissionen zum Klimaschutz beigetragen wird. Des Weiteren ergeben sich hieraus auch Chancen wie die „Erschließung neuer Geschäftsfelder durch dekarbo, termios und RENOWATE", die im Rahmen der LEG-Nachhaltigkeitsstrategie entsprechend berücksichtigt werden.

ESRS E1-4	Scope	2019	2030	2050
Direkte THG-Emissionen in Tonnen CO ₂ e	1+2	427.777	226.589	0
- Emissionseffiziente Wärmeversorgung	1+2	0	-110.654	-124.624
- Energiebedarfsreduktion	1+2	0	-65.386	-73.641
- Energetische Sanierung	1+2	0	-25.149	-28.324
Indirekte THG-Emissionen in Tonnen CO ₂ e (3.03 und 3.13)	3	290.086	210.312	0

Das Unternehmen hat sich neben den oben erwähnten Reduktionszielen für die Scope 1- und 2-Emissionen das Ziel gesetzt, die Scope 3-Emissionen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette bis 2030 um rund 28 % gegenüber dem Basisjahr 2019 zu senken. Die angegebenen Emissionsdaten und Ziele wurden klimabereinigt. Dies ermöglicht eine Darstellung der THG-Reduktionen, die ausschließlich auf die Dekarbonisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, da Schwankungen aufgrund von warmen oder kalten Wintern bereinigt werden.



Das Basisjahr für den Dekarbonisierungspfad der LEG ist das Jahr 2019, welches mithilfe der DWD-Klimafaktoren des langjährigen Mittels bereinigt wurde. Zudem wurden signifikante Portfolioveränderungen (im Wesentlichen Ankauf des Adler-Portfolios Ende 2021) rückwirkend für das Jahr 2019 berücksichtigt.

Die Überwachung der Zielerreichung erfolgt anhand des THG-Monitorings sowie der jährlichen Aufstellung der THG-Bilanz. Die aktuellen Fortschritte stimmen mit der Planung überein.

Im Vergleich zur ESG-Agenda 2024 aus dem Jahr 2021 und dem darin enthaltenden Dekarbonisierungspfad wurde im Jahr 2024 der Basiswert 2019 aufgrund des Adler-Ankaufs Ende 2021 sowie von methodischen Anpassungen neu berechnet.

Für die Identifizierung von klimabedingten Gefahren wurden die vorgestellten RCP-Szenarien 2.6, 4.5 und 8.5 verwendet (s. Kapitel 2.2.2.2). Zur Bestimmung der Dekarbonisierungshebel orientiert sich die LEG an ihrem eigenen Klimaschutzpfad, der dem 1,5 Grad Ziel des Pariser Abkommens entspricht. Dieser wurde bis 2030 von der SBTi validiert und bis 2045 auf das Ziel von 0 bis unter 5 kg CO₂e/m² fortgeführt. Anhand dieses Pfades werden die Maßnahmen zur Dekarbonisierung geplant.

2.2.4.2 DR E1-5: Energieverbrauch und -mix

Energieverbrauch und Energiemix	2019	2023	2024
Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen (MWh)	11.555	4.997	4.749
Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen (MWh)	52.131	21.480	20.896
Brennstoffverbrauch aus Erdgas (MWh)	964.407	861.280	836.944
Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen (MWh)	23.536	17.982	20.393
Verbrauch von gekauftem oder erworbenen Strom, Wärme, Dampf oder Kälte aus fossilen Quellen (MWh)	822.735	741.961	726.988
Gesamtverbrauch fossiler Energie (MWh)	1.874.364	1.647.700	1.609.970
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	84,7%	72,4%	72,4%
Verbrauch aus nuklearen Quellen (MWh)	0	0	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	0,0%	0,0%	0,0%
Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse	335.475	508.320	491.657
Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen (MWh)	12.853	121.316	120.084
Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt (MWh)	0	860	1.887
Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (MWh)	348.328	630.496	613.628
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	15,3%	27,6%	27,6%
Gesamtenergieverbrauch (MWh)	2.222.692	2.278.196	2.223.598
Nicht-erneuerbare Energieerzeugung	0	0	0
Erzeugung erneuerbarer Energie	80.106	103.811	105.999

Da die LEG ausschließlich in Sektoren mit hoher Klimaauswirkung (Real Estate & Services (RRS) sowie Energy Production & Utilities (EEU)) tätig ist, beziehen sich die gesamten unter 2.2.4.2 genannten Angaben sowie die Energieintensität auf diese Sektoren. Ebenfalls beziehen sich die gesamten Nettoumsatzerlöse des Konzernabschlusses auf diese Sektoren.

2.2.4.3 DR E1-6: THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

Klimabereinigte Emissionen

THG-Emissionen	2019	2023	2024	% N / N-1	2030	2050
Scope-1-Treibhausgasemissionen						
Scope-1-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	295.830	240.219	234.416	-21%	159.157	0
Prozentsatz der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	0	0	0	0%	0	0
Scope-2-Treibhausgasemissionen						
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	154.032	136.938	134.592	-13%	0	0
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	131.947	82.026	78.805	-40%	67.432	0
Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen						
Gesamte indirekte (Scope-3-) THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	290.086	244.956	245.001	-16%	210.312	0
3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	79.640	83.915	85.064	7%	57.739	0
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	210.445	161.041	159.938	-24%	152.573	0
THG-Emissionen insgesamt						
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen) (t CO ₂ e)	739.948	622.112	614.010	-17%	369.469	0
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) (t CO ₂ e)	717.863	567.200	558.223	-22%	125.171	0

THG-Intensität je Nettoeinnahme	2019	2023	2024	% N / N-1
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahme (tCO ₂ e/Mio. Euro)	927,3	683,6	694,4	-25%
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahme (tCO ₂ e/ Mio. Euro)	899,6	623,3	631,3	-30%
Nettoeinnahmen, die zur Berechnung der Treibhausgasintensität verwendet werden in Mio. Euro	798	910	884,2	11%
Nettoeinnahmen (sonstige) in Mio. Euro	198,2	80,3	255,2	29%
Gesamtnettoeinnahmen (im Abschluss) in Mio. Euro	996,2	990,3	1.139,40	14%

THG-Intensität je m ² (Scope 1 und 2)	2019	2023	2024	% N / N-1
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je m ² (tCO ₂ e/m ²)	41,57	34,8	34,28	-18%
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je m ² (tCO ₂ e/m ²)	39,53	29,73	29,1	-26%

THG-Emissionen nach Energieträger (market based)	2019	2023	2024	% N / N-1
Erdgas	275.893	264.514	259.503	-6%
Heizöl	18.832	8.004	7.872	-58%
Kohle	5.838	2.700	2.639	-55%
Fernwärme	124.891	83.767	81.496	-35%
Strom	240.439	183.887	182.292	-24%
Pellets	0	10	10	0%
Erneuerbare Energien	44.844	19.025	18.392	-59%
Sonstiges	7.126	5.293	6.018	-16%

Nicht klimabereinigte Emissionen

THG-Emissionen	2019	2023	2024	% N / N-1	2030	2050
Scope-1-Treibhausgasemissionen						
Scope-1-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	259.865	199.745	195.078	-25%	159.157	0
Prozentsatz der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	0	0	0	0%	0	0
Scope-2-Treibhausgasemissionen						
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	134.967	115.406	112.663	-17%	0	0
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	115.858	70.107	67.439	-42%	67.432	0
Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen						
Gesamte indirekte (Scope-3-) THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	290.086	244.956	245.001	-16%	210.312	0
3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	79.640	83.915	85.064	7%	57.739	0
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	210.445	161.041	159.938	-24%	152.573	0
THG-Emissionen insgesamt						
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen) (t CO ₂ e)	684.918	560.107	552.742	-19%	369.469	0
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) (t CO ₂ e)	665.809	514.807	507.518	-24%	125.171	0

THG-Intensität je Nettoeinnahme	2019	2023	2024	% N / N-1
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahme (tCO ₂ e/Mio. Euro)	858,29	615,5	625,13	-27%
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahme (tCO ₂ e/ Mio. Euro)	834,35	565,72	573,99	-31%
Nettoeinnahmen, die zur Berechnung der Treibhausgasintensität verwendet werden in Mio. Euro	798	910	884,2	11%
Nettoeinnahmen (sonstige) in Mio. Euro	198,2	80,3	255,2	29%
Gesamtnettoeinnahmen (im Abschluss) in Mio. Euro	996,2	990,3	1.139,40	14%

THG-Intensität je m ² (Scope 1 und 2)	2019	2023	2024	% N / N-1
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je m ² (tCO ₂ e/m ²)	36,48	29,08	28,59	-22%
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je m ² (tCO ₂ e/m ²)	34,72	24,9	24,39	-30%

THG-Emissionen nach Energieträger (market based)	2019	2023	2024	% N / N-1
Erdgas	242.723	226.175	222.230	-8%
Heizöl	16.625	6.822	6.728	-60%
Kohle	5.065	2.233	2.185	-57%
Fernwärme	110.128	72.832	71.080	-35%
Strom	239.114	183.002	181.438	-24%
Pellets	0	10	10	0%
Erneuerbare Energien	44.844	18.925	18.297	-59%
Sonstiges	7.310	4.809	5.551	-24%

Deutschland ist am 15. April 2023 offiziell aus der Kernenergie ausgestiegen. Der Anteil des importierten Atomstroms am deutschen Strommix betrug im Jahr 2023 rund 3 %. Daher wird der Anteil der Energie aus nuklearen Quellen bei der LEG als unwesentlich bewertet. Zudem lässt sich der genaue Anteil des Atomstroms bezogen auf den Verbrauch der LEG nicht aufschlüsseln, weshalb von einem Ausweis der Energie aus nuklearen Quellen abgesehen wird. Im Gebäudebestand setzt die LEG auf Nutzung von grünem Strom durch Ökostromverträge und die Anwendung von Herkunftsnachweisen.

Bei der Bilanzierung der THG-Emissionen gemäß GHG-Protocol weicht die LEG nicht von der Definition des Begriffs „zu berichtendes Unternehmen“ ab, das heißt, es werden alle Treibhausgasemissionen der Unternehmen berichtet, die auch zum Konsolidierungskreis der finanziellen Berichterstattung gehören. Ausgeschlossen sind demnach die Green Ventures dekarbo, termios und RENOWATE sowie die Kommunale Haus und Wohnen und Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, die nicht der operativen Kontrolle der LEG unterliegen.

Der Bilanzierungsrahmen umfasst das gesamte Portfolio inkl. Gewerbeeinheiten und die Betriebsgebäude sowie den Fuhrpark. Zur Ermittlung der THG-Emissionen werden soweit möglich die tatsächlichen Energieverbräuche des Vorjahres der Berichtsperiode herangezogen, da die Daten der Berichtsperiode zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vorliegen. Sofern diese Daten nicht verfügbar sind, werden die Verbräuche anhand der Verbrauchs- bzw. Bedarfsinformationen in kWh/m²/a aus Energieausweisen oder Gebäudealtersklassen geschätzt. Der Verbrauch des Berichtsjahres wird durch die Klimabereinigung auf das Berichtsjahr sowie die Anpassung um Portfolioveränderungen geschätzt. Außerdem werden die Einsparungen aus den Dekarbonisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die so hochgerechneten Werte werden im folgenden Berichtsjahr durch die tatsächlichen Emissionen aktualisiert. Für die Ermittlung der THG-Emissionen werden die Emissionsfaktoren des Umweltbundesamts des jeweiligen Energieträgers verwendet; für die Ermittlung der marktbasieren Emissionen die jeweils versorger-spezifischen Emissionsfaktoren. Zur Einschätzung der THG-Emissionen ist zu berücksichtigen, dass sich der Emissionsfaktor für Gas von 2022 auf 2023 leicht verschlechtert hat. Im Gegensatz dazu haben sich der Emissionsfaktoren für Fernwärme und Strom verbessert. Für die Klimabereinigung auf das Berichtsjahr werden die Klimafaktoren des DWD verwendet.

Es liegen keine bedeutenden Ereignisse und Änderungen vor, die zwischen den Berichtszeitpunkten der LEG in ihrer Wertschöpfungskette und dem Datum des Konzernabschlusses der LEG für allgemeine Zwecke eingetreten sind.

Die LEG bildet alle Emissionen des Biomasse Heizkraftwerkes in Scope 1 ab.

Es entstehen keine Emissionen aus Biomasse, die in der Wertschöpfungskette anfallen und nicht bereits in Scope 3 abgebildet sind. Diese Emissionen werden in Scope 3.3 abgebildet.

2 % der Scope 2-Emissionen in Bezug auf die Verwaltung und das Portfolio sind durch entbündelte Herkunftsnachweise abgedeckt.

Die LEG bezieht für den verbrauchten Strom (Scope 2) entbündelte Herkunftsnachweise und kann somit diesen Strom als erneuerbar ausweisen. Hierbei handelt es sich um Strom, der für die Wärmeversorgung der Wohnungen sowie für die Allgemeinflächen genutzt wird.

Es wurden 0 % der berechneten Scope 3 THG-Emissionen anhand von Primärdaten erhoben. Für Scope 3.3 (energie- und brennstoffbezogene Aktivitäten) werden die Verbräuche des Vorjahres herangezogen und wie oben beschrieben auf das Berichtsjahr hochgerechnet. Scope 3.13 (vermietete oder verleaste Sachanlagen) umfasst ausschließlich den Haushaltsstrom der Mieter, der direkt mit dem Versorger abgerechnet wird. Hierzu liegen somit ebenfalls keine echten Verbrauchsdaten vor.

Im Rahmen der SBTi-Zieleinreichung wurde ein Scope-3-Screening über alle Kategorien durchgeführt. Die Emissionen der Kategorien Scope 3.3 und 3.13 umfassen mehr als 90 % der Gesamt-Scope-3-Emissionen der LEG. Daher sind die übrigen Scope 3-Kategorien für die LEG unwesentlich.

Liste der in die THG- Bilanz aufgenommenen Kategorien von Scope 3-Emissionen:

- Scope 3.3
- Scope 3.13

Für die Bestimmung der Energieverbräuche und Emissionen zu Scope 3.3 wurden die Verbräuche der Bilanz 2023 zugrunde gelegt. Für die Ermittlung des Stromverbrauchs für Scope 3.13 wurden die Angaben des Stromspiegels (gibt den durchschnittlichen Stromverbrauch von Privathaushalten in Deutschland an) für das Jahr 2024 verwendet.

Die Nettoeinnahmen umfassen zum einen die Nettokaltmieten, die auch im Konzernabschluss angegeben sind. Zum anderen sind die Nettoeinnahmen aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten, die durch die Aufteilung auf unterschiedliche Funktionsbereiche nicht im Abschluss ersichtlich sind. Bei den Umsatzerlösen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen sind die direkt mit dem Umsatz verbundenen Steuern bereits berücksichtigt. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien wurden für die Berechnung nicht berücksichtigt und sind unter sonstige Nettoeinnahmen ausgewiesen.

3. Sozialinformationen

3.1 ESRS S1: Eigene Belegschaft

3.1.1 Strategie

3.1.1.1 DR S1.SBM-2: Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Die LEG berücksichtigt die Interessen, Standpunkte und Rechte ihrer Arbeitskräfte aktiv in der Strategie und dem Geschäftsmodell. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden die Mitarbeiter als wichtiger Stakeholder identifiziert und durch eine Befragung einbezogen (s. SBM-2). Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Perspektiven der Arbeitskräfte kontinuierlich in die Nachhaltigkeitsstrategie einfließen.

3.1.1.2 DR S1.SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Sämtliche Mitarbeiter des LEG-Konzerns sind vom Umfang der Offenlegung in diesem Bericht umfasst. Im Allgemeinen sind angestellte Mitarbeiter von den wesentlichen Auswirkungen der Geschäftstätigkeit des LEG-Konzerns betroffen. Neben den angestellten Mitarbeitern wurden im Geschäftsjahr 2024 bei der LEG 11 Leiharbeitnehmer eingesetzt.

In Kapitel 1.1.3.3 wurden alle positiven und negativen Auswirkungen sowie Risiken und Chancen tabellarisch dargestellt.

Im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft führen folgende Aktivitäten zu positiven Auswirkungen.

Bei der LEG ist die Sicherung der Mitarbeitergesundheit die Voraussetzung für gute Arbeit und wird daher in Betriebsvereinbarungen berücksichtigt. Dabei ist auch die Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung durch angemessene Entlohnung von hoher Bedeutung, was durch Tarifverträge und gesetzliche Mitbestimmung berücksichtigt wird. Neben der angemessenen Entlohnung soll auch die Möglichkeit der Vereinbarung von Berufs- und Privatleben (durch z.B. flexible Arbeitszeiten, Home-Office, etc.) zur Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung beitragen. Dies wird innerhalb der Unternehmensstrategie sowie in Betriebsvereinbarungen berücksichtigt. Des Weiteren zählen die Sicherung von Arbeitsplätzen durch verantwortungsvolles Wirtschaften sowie die Diversität als Zugehörigkeitsgefühl für die Mitarbeiter, die ebenso in der Unternehmensstrategie berücksichtigt wird, zu positiven Auswirkungen durch die LEG. Auch die Sicherstellung von Datenschutz bezogen auf die eigene Belegschaft, der im Unternehmen auch durch die Datenschutzabteilung etabliert ist, hat eine positive Auswirkung.

Als eine negative Auswirkung der Geschäftstätigkeit der LEG auf die eigenen Mitarbeiter wurde der (langfristige) Arbeitsausfall aufgrund von arbeitsbedingten Belastungen identifiziert. Durch die Berücksichtigung in Betriebsvereinbarungen wird diese negative Auswirkung reduziert.

Aufgrund der Änderung in der Gefahrstoffverordnung ist zukünftig mit erhöhten Kosten für Informationsbeschaffung, Beprobung, Schutzmaßnahmen sowie Entsorgung von Gefahrstoffen zum Schutz der eigenen Mitarbeiter zu rechnen. Dies wurde als Risiko identifiziert. Zur Mitigation dieses Kostenrisikos wurde bereits ein LEG-Projekt zur Implementierung der notwendigen Prozesse initiiert, um mit den Gefahrstoffen entsprechend umzugehen.

Zu Chancen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft zählen folgende Aspekte:

Durch gute (individuelle) Arbeitsbedingungen (z.B. flexible Arbeitszeiten, Homeoffice-Regelungen, angepasste Arbeitszeit, etc.), Gleichstellung der Geschlechter, Work-Life-Balance und gleiches Entgelt für gleichwertige Arbeit sowie Kooperationen mit Hochschulen kommt es zu einem erleichterten War for Talents.

Diese Chancen werden innerhalb der Unternehmensstrategie sowie in Betriebsvereinbarungen als Beitrag zur Mitarbeiterzufriedenheit und dem Zugehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter berücksichtigt.

3.1.2 Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

3.1.2.1 DR S1-1: Strategien im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft

Zusätzlich zu den bereits genannten Strategien in Kapitel 1.1.4.3 und 3.1.1.2 und Arbeitsbedingungen wie den tarifvertraglichen Rahmenbedingungen, fairen Arbeitsbedingungen, Sicherung der Mitarbeiterzufriedenheit (s. Kapitel 3.1.1) etabliert die LEG noch weitere Maßnahmen und Regelungen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft, die durch den Vorstand verantwortet werden.

Folgende unternehmensinterne Regelungen bestehen bei der LEG zum Umgang mit wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf die eigene Belegschaft:

- Grundwerteerklärung,
- Nachhaltigkeitsleitbild,
- Verhaltenskodex (Code of Conduct),
- Richtlinie Menschenrechte und Umweltschutz zugleich Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt,
- Konzernbetriebsvereinbarung über das Verhalten im geschäftlichen Umfeld,
- Konzernbetriebsvereinbarung Hinweisgebersystem,
- Vereinbarungen zur Personalentwicklung,
- Regelungen für gleiches Gehalt durch Vergütung nach Anforderungsprofil sowie Aufgabengebieten,
- Vereinbarungen zur Flexibilisierung von Arbeitszeit und -ort,
- Altersteilzeitregelung (gilt nicht für TSP-Mitarbeiter),
- betriebliches Eingliederungsmanagement (in Umsetzung bei der TSP),
- Einrichtung eines Schwerbehindertenbeauftragten, eines Mobbing-Beauftragten und eines Menschenrechtsbeauftragten,
- Richtlinie Antikorruption,
- Richtlinien und Arbeitsanweisungen Geldwäsche.

Im Hinblick auf die einschlägigen Menschenrechtsverpflichtungen, die für die eigene Belegschaft gelten, besteht zum einen die „Grundwerteerklärung“ der LEG und der Verhaltenskodex (Code of Conduct) mit ihren Bekenntnissen zu Integrität und Fairness, Leistungsbereitschaft und Professionalität, Vertraulichkeit, Transparenz und Nachhaltigkeit. Zum anderen bekennt sich die LEG insbesondere in der „Konzernrichtlinie Menschenrechte und Umweltschutz zugleich Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt“ zur Achtung der Menschenrechte auf Basis der Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN Guiding Principles on Business and Human Rights). Darin ist u. a. festgelegt, dass es für die LEG als verantwortungsvoll agierendes Unternehmen selbstverständlich ist, die Menschenrechte und die Umwelt entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu achten, zu schützen und zu fördern. Basis zur Erreichung dieser Ziele ist gegenseitiger Respekt und Integrität nach außen und innen im Unternehmensalltag. Dieser Ansatz wird nochmals in der Richtlinie Mitarbeiter und Diversität gestärkt, in der das Bekenntnis der LEG zu Vielfalt in der Belegschaft bekräftigt wird. Dort bekennt sich die LEG dazu, dass jedem Mitarbeiter Wertschätzung entgegengebracht und er mit Respekt behandelt wird, unabhängig von ethnischer Herkunft, Religion, politischen und sonstigen Anschauungen, Geschlecht, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung, nationaler oder sozialer Herkunft und Sprache.

Der allgemeine Ansatz der LEG in Bezug auf die Achtung der Menschenrechte, einschließlich der Rechte der Arbeitnehmer, kommt in den zuvor zitierten internen Unternehmensregeln zum Ausdruck und wird umgesetzt über die tagtägliche Umsetzung dieser Unternehmensregelungen und die Compliance-Schulungen im Onboarding-Verfahren des Unternehmens für neue Mitarbeiter und die jährlichen Compliance-Schulungen. Zudem wird der Ansatz bei Ad hoc-Sensibilisierungen im Rahmen von Compliance-Vorfällen umgesetzt.

Die LEG setzt verschiedene Maßnahmen um, um Menschenrechte zu schützen. Zum einen gibt es vorbeugende Maßnahmen, die Abhilfe bei Menschenrechtsverletzungen schaffen, wie zum Beispiel das Compliance-System der LEG. Zum anderen finden die vorgenannten Schulungsveranstaltungen statt. Außerdem werden über die Personalabteilung Diversitätsveranstaltungen organisiert (Diversitätsdinner, Diversitätstage, Mentoring-Programm, interkulturelle Trainings), die zum Teil auch Eingang in die erfolgsabhängige Vergütung des Vorstandes und der Führungskräfte gefunden haben. Die Rechte der Arbeitnehmer im LEG Konzern werden durch Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen gesichert. Dies geschieht über Mitbestimmungsgremien und über Betriebsräte, die die Arbeitnehmer in den Gremien vertreten und als individuelle Ansprechpartner fungieren.

Die LEG bekennt sich in ihrer Richtlinie „Menschenrechte und Umweltschutz zugleich Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und Umwelt“ zur allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen, den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen, den OECD-Leitsätzen für internationale Unternehmen und den Prinzipien des Global Compact der Vereinten Nationen (Mitgliedschaft seit 2021). Die LEG setzt außerdem die Regelungen des deutschen Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) um. Die darin enthaltenen Werte und Normen sind Basis der verantwortungsvollen Unternehmensführung und sind verankert in unternehmensinternen Regelungen und Richtlinien. An die darin verankerten Anforderungen hält sich die LEG bei der Erfüllung ihrer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht.

Folgende Richtlinien der LEG befassen sich ausdrücklich mit Menschenhandel, Zwangs- oder Pflichtarbeit und Kinderarbeit:

- Grundwerteerklärung,
- Richtlinie Menschenrechte und Umweltschutz zugleich Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und Umwelt,
- Verhaltenskodex (Code of Conduct),
- Geschäftspartnerkodex,
- Richtlinie Mitarbeiter und Diversität.

Die LEG verfolgt die Politik der Integration und Einbindung des Arbeitsschutzes in der Organisation, u. a. auch über einen internen Arbeitsschutzbeauftragten, der die Umsetzung der gesetzlichen und unternehmensinternen Arbeitsschutzregularien überwacht und steuert. Die Aspekte des Arbeitsschutzes sind in die betrieblichen Strukturen und Prozesse eingebunden, auch um Arbeitsunfälle zu vermeiden, die Einzelheiten werden in internen Dokumenten zum Thema Arbeitsschutz geregelt. Präventionsmöglichkeiten stehen im Arbeitsschutzausschuss regelmäßig auf der Agenda und werden konsequent umgesetzt.

Die vorgenannten unternehmensinternen Regelungen, Schulungsmaßnahmen, Personalentwicklungsmaßnahmen, die Einrichtung eines Sorgfaltspflichtengremiums und eines Menschenrechtsbeauftragten, die Einrichtung eines digitalen Hinweisgebersystems, das auch betroffenen Mitarbeitern anonym zur Verfügung steht, sind spezifische Maßnahmen zur Beseitigung von Diskriminierung.

Gründe für eine Diskriminierung sind in der Richtlinie Mitarbeiter und Diversität durch den ausdrücklichen Verweis auf das AGG aufgeführt.

Die LEG hat keine politischen Verpflichtungen in Bezug auf Inklusion oder Fördermaßnahmen zugunsten von Menschen aus Gruppen, die unter seinen eigenen Arbeitskräften besonders gefährdet sind. Im Hinblick auf besonders gefährdete Gruppen in der eigenen Belegschaft erfüllt die LEG die Verpflichtungen aus dem Schwerbehindertengesetz und hat eine Schwerbehindertenvertretung.

3.1.2.2 DR S1-2: Verfahren zur Einbeziehung der eigenen Belegschaft und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen

Es finden regelmäßige Austauschtermine (gremienabhängig monatlich, viertel- oder halbjährlich) mit dem Betriebsratsgremien statt, in denen auch Diskriminierungsthemen anlassbezogen angesprochen werden können. Das Sorgfaltspflichtengremium, welches aus Vertretern der Bereiche Recht & Compliance, Einkauf, ESG, Personal und Risikomanagement besteht, tagt vierteljährlich. Dort ist die Personalabteilung eingebunden und kann Auswirkungen auf die Beschäftigten einbringen. Aus dem Gremium können sich auch Arbeitsaufträge ergeben, die in der Folge von den jeweiligen Vertretern umgesetzt werden. Dort können auch ggf. Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden. Über das Hinweisgebersystem können anonym Diskriminierungsfälle gemeldet werden, die dann durch das Compliance-Team und das Revisionsteam aufgeklärt werden und ggf. in Maßnahmen münden.

Teilweise fließen Sichtweisen der eigenen Belegschaft der LEG in die Entscheidungen und Tätigkeiten im Unternehmen ein. Beispiele für eine direkte Einbeziehung sind der Diversitätstag, das Diversity Dinner, das Mentoringprogramm und das digitale Hinweisgebersystem. Die Sichtweisen der Arbeitnehmervertreter fließen über die Mitbestimmungsgremien der LEG und über die Tarifverhandlungen mit der Gewerkschaft verdi ein. Zudem kann auch die Schwerbehindertenvertretung (SBV) Einfluss auf die Behandlung schwerbehindertenbezogener Themen nehmen. Die SBV hat gemäß §178 Abs. 1 SGV IX die Teilhabe von Menschen mit Schwerbehinderung am Arbeitsleben im Betrieb oder der Dienststelle zu fördern und deren Interessen zu vertreten. Unter schwerbehindertenbezogenen Themen verstehen sich: Erfüllung der Verpflichtungen zugunsten der Menschen mit Schwerbehinderung, Beantragung von Maßnahmen, die den Menschen mit Schwerbehinderung dienen, Entgegennahme von Anregungen und Beschwerden von Menschen mit Schwerbehinderung, Verhandlung des Abschlusses einer Inklusionsvereinbarung sowie der der Mitwirkung bei der Einführung und Umsetzung des Betrieblichen Eingliederungsmanagements.

Der Diversitätstag findet einmal jährlich im Mai statt, das Diversitätsdinner in unregelmäßigen Abständen. Das Mentoringprogramm findet jährlich mit einer neuen Gruppe statt. Das Programm hat jeweils eine Laufzeit von einem Kalenderjahr. Dabei wird ein Mitarbeiter jeweils einem Mentor aus der Managementebene zugeordnet und somit ein intensiver Austausch ermöglicht. Das digitale Hinweisgebersystem steht ständig zur Verfügung. Die Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat erfolgt zum einen anlassbezogen, falls mitbestimmungspflichtige Tatbestände vorliegen. Zum anderen gibt es zahlreiche Jours fixes der Mitbestimmungsgremien mit Arbeitgebervertretern. Die Frequenz dieser Jours fixes ist nicht einheitlich geregelt, wird vielmehr jeweils von den betroffenen

Gremien/Arbeitnehmervertretern einvernehmlich festgelegt und kann sich demnach ändern. Zudem erfolgen jeweils nach bzw. vor Ablauf der Laufzeit der Vergütungsverträge Verhandlungen mit der Gewerkschaft verdi.

Die ranghöchste Funktion mit operativer Verantwortung für derartige Themen hat der Bereichsleiter Recht & Compliance, Revision, Personal, Gremien und IBM. Der CEO trägt die übergeordnete Verantwortung.

Das Unternehmen hat als globale Rahmenvereinbarung oder andere Vereinbarung mit Arbeitnehmervertretern im Zusammenhang mit der Achtung der Menschenrechte seiner eigenen Belegschaft die Betriebsvereinbarung über das Verhalten im geschäftlichen Umfeld abgeschlossen. Ohne Arbeitnehmerbeteiligung hat die LEG folgende Richtlinien/Unternehmensregelungen erlassen:

- Grundwerteerklärung,
- Richtlinie Menschenrechte und Umweltschutz zugleich Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte und Umwelt,
- Verhaltenskodex (Code of Conduct),
- Geschäftspartnerkodex,
- Richtlinie Mitarbeiter und Diversität.

Die LEG ermöglicht es ihren Mitarbeitern im Rahmen der vorgenannten Kontaktpunkte jeweils frei, ihre Einblicke und Sichtweisen gegenüber den Führungskräften zu erläutern. Im Rahmen des Mitbestimmungsrechts werden diese Sichtweisen auch mit den Betriebsräten beraten und ggf. verhandelt.

Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird nicht gemessen, es gibt aber Feedbackmöglichkeiten über den Betriebsrat, das Hinweisgeberschutzsystem und Mitarbeiterbefragungen zur Zufriedenheit der Mitarbeiter.

Um Einblicke in die Sichtweisen der Mitarbeiter in der eigenen Belegschaft zu gewinnen, veranstaltet die LEG den Diversitätstag, das Diversity Dinner, das Mentoring-Programm und es wurde ein digitales Hinweisgebersystem eingeführt. Zudem besteht im LEG-Konzern ein Female Empowerment Programm, innerhalb dessen in unregelmäßigen Abständen Workshops zur Frauenförderung organisiert werden, in denen Themen wie Selbstwirksamkeit, Embodiment, berufliches Selbstbewusstsein, persönliche Stärken und Reflexion bearbeitet werden. Für schwerbehindertenbezogene Themen besteht eine Schwerbehindertenvertretung. Schließlich werden im Rahmen der Konzernbetriebsvereinbarung über das Jahresgespräch FRED (oder in ähnlichem Verfahren bei der TSP) mit den Mitarbeitern strukturierte Jahresgespräche geführt, um die Mitarbeiter in deren beruflicher und persönlicher Entwicklung zu unterstützen. Diese Gespräche können auch von den jeweiligen Mitarbeitern initiiert werden. Auch insoweit erhält die LEG Einblicke in die Sichtweisen ihrer Mitarbeiter.

3.1.2.3 DR S1-3: Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die eigene Belegschaft Bedenken äußern kann

Die Mitarbeiter der LEG können sich an ihre Vorgesetzten wenden, den Betriebsrat einbinden und Meldungen im Hinweisgebersystem abgeben. Solchen Meldungen wird nachgegangen und es werden ggf. Maßnahmen abgeleitet.

Für Beschwerden im Zusammenhang mit Arbeitnehmerbelangen steht den Mitarbeitern im Rahmen der normalen Durchführung des Arbeitsverhältnisses zum einen ihre jeweilige Führungskraft als Ansprechpartner zur Verfügung. Zum anderen können sich Mitarbeiter auch vertrauensvoll an den Compliance-Officer wenden, wenn es um die Nicht-Einhaltung von unternehmensinternen oder gesetzlichen Regelungen geht. Schließlich steht den Mitarbeitern das digitale Hinweisgebersystem mit dazugehöriger Betriebsvereinbarung als Beschwerdekanaal zur Verfügung. Außerdem können Mitarbeiter in Mitarbeitergesprächen, die im Rahmen der Konzernbetriebsvereinbarung über das Jahresgespräch FRED (oder in ähnlichem Verfahren bei der TSP) geführt werden, Beschwerden oder Verbesserungsvorschläge einbringen. Diese Gespräche können auch von den jeweiligen Mitarbeitern initiiert werden. Für Personalgespräche gem. §§ 81 IV, 82 II, 83 I und 84 I BetrVG, die sich mit den Themen Arbeitsverhalten und Leistung befassen, greift schließlich eine Konzernbetriebsvereinbarung zur Durchführung von Personalgesprächen ein, die Ankündigungsfristen und formale Anforderungen an solche Gespräche enthält und dem Mitarbeiter das Recht gewährt, ein Betriebsratsmitglied zum Gespräch hinzuzuziehen.

Gemäß der Konzernbetriebsvereinbarung über die Einführung eines Hinweisgeber-Systems steht den Mitarbeitern der LEG ein digitales Hinweisgeber-System zur Verfügung, über das u. a. auch Fälle von Diskriminierung und (sexueller) Belästigung gemeldet werden können. Dieses System ermöglicht anonyme Meldungen. In der Konzernbetriebsvereinbarung sind auch mit dem Konzernbetriebsrat vereinbarte Grundsätze bei der Verfolgung von Hinweisen enthalten, die dem Schutz von meldenden Mitarbeitern und von zu Unrecht Beschuldigten dienen. In die Ermittlung und Bewertung des Sachverhalts ist der Compliance-Beauftragte der LEG und die Abteilung interne

Revision eingebunden. Durch diese Maßnahme soll sichergestellt werden, dass die Meldenden eine rasche Rückmeldung bekommen, die aufgeworfenen Fälle zeitnah geklärt werden, aber auch Beschuldigte einen angemessenen Schutz erfahren. Zudem kann sich jeder Mitarbeiter jederzeit auch außerhalb des Hinweisgebersystems an seinen Vorgesetzten, den Compliance-Beauftragten, die Personalabteilung oder die interne Revision wenden, um Fälle von Diskriminierung und Belästigung zu melden. Diese werden aufgeklärt und ggf. verfolgt. Zudem wird in der Abteilung Recht eine Liste der gemeldeten Compliance-Fälle geführt, über die auch dem Vorstand (CEO) und dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet wird. Notwendigenfalls werden aus Compliance-Vorfällen auch Maßnahmen abgeleitet. Zur Umsetzung der Maßnahmen wurden die Kriterien des Hinweisgeber-Schutzgesetzes zugrunde gelegt. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird zudem regelmäßig auditiert und durch das ICG zertifiziert.

Es wird eine Schulung im Rahmen des Onboardings für neue Mitarbeiter durchgeführt und es finden für alle Mitarbeiter jährlich einmal zu absolvierende digitale Compliance-Schulungen statt, die auch Prüffragen enthalten.

Die Konzernbetriebsvereinbarung über die Einführung eines Hinweisgeber-Systems dient als Richtlinie zum Schutz vor Vergeltungsmaßnahmen für Personen, die über verschiedene Kommunikationskanäle Bedenken oder Bedürfnisse äußern.

3.1.2.4 DR S1-4: Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

In Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Risiken hat die LEG entsprechende Maßnahmen implementiert. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die negativen Auswirkungen und Risiken zu minimieren und die positiven Auswirkungen zu fördern. Sie beziehen sich auf die Mitarbeiter des Unternehmens, die ihren Arbeitsplatz in Deutschland haben. Die Maßnahmen sind fester Bestandteil der LEG und werden kontinuierlich umgesetzt. Zur Vermeidung bzw. Abschwächung von negativen Auswirkungen auf die eigene Belegschaft werden mögliche Gefährdungen durch Gefährdungsbeurteilungen für Standorte und Beschäftigungsgruppen ermittelt. Zur Reduzierung von Gefährdungspotenzialen werden identifizierte Maßnahmen umgesetzt. Auf diese Maßnahmen wird im Folgenden näher eingegangen:

Mit den Mitbestimmungsgremien wurden zahlreiche Betriebsvereinbarungen zum Vorteil der Arbeitnehmer geschlossen. In diesem Rahmen wurde zum Beispiel ein betriebliches Gesundheitsmanagement mit entsprechenden Angeboten vereinbart. Insoweit wird ein wichtiger Beitrag zur Mitarbeitergesundheit als Voraussetzung für gute Arbeit geleistet, wodurch auch (langfristiger) Arbeitsausfall von LEG-Mitarbeitern aufgrund von arbeitsbedingten Belastungen vorgebeugt wird. Zudem wird mit dem Gesundheitsmanagement der LEG ein Mitarbeiterprogramm zur Sicherstellung der Gesundheit von LEG-Mitarbeitern zur Verfügung gestellt. Um weitere Abhilfe in Bezug auf (langfristige) Arbeitsausfälle aufgrund von arbeitsbedingten Belastungen zu schaffen, werden den Mitarbeitern verschiedene Maßnahmen angeboten, wie zum Beispiel Verkehrssicherheitstrainings zur Vorbeugung von Verkehrsunfällen, Seminare zur Erhaltung der psychischen Gesundheit oder stichfeste Westen zum Schutz vor Angriffen in Extremsituationen.

Die LEG bewegt sich in einem sehr angespannten Mietermarkt mit zunehmend kritischem sozialem Umfeld der Mieter und Mietinteressenten, in dem kritische Situationen der Konfliktbewältigung auftreten können. Für die Bewältigung solcher Situationen trifft die LEG Vorsorge, indem sie ihren Mitarbeitern z. B. ein Konfliktseminar und einen Selbstverteidigungskurs anbietet. Innerhalb der Organisation der LEG besteht zur Abfederung und Lösung dieser Probleme zusätzlich ein Supervisionsprogramm. Schließlich trägt eine positive und zugewandte Unternehmenskultur auch dazu bei, dass sich Kolleginnen und Kollegen gut in ihren Teams aufgehoben fühlen und derartige Problemsituationen besser bewältigen können. Durch diese Maßnahmen trägt die LEG zur Sicherung der Mitarbeitergesundheit als Voraussetzung für gute Arbeit bei und sie beugt zudem Arbeitsausfall von LEG-Mitarbeitern aufgrund von arbeitsbedingten Belastungen (z. B. durch psychische Belastungen) vor. Zudem werden diejenigen Mitarbeiter der LEG, die handwerkliche Tätigkeiten ausüben, einmal jährlich im Hinblick auf die jeweils anwendbaren Maßnahmen der Arbeitssicherheit geschult und die Ausführung der Arbeiten wird zusätzlich durch die jeweiligen Vorgesetzten überprüft. Zudem sind die Beschäftigten gehalten, die jeweils angemessene Schutzkleidung bei ihrer Arbeit zu tragen. Dadurch wird die Mitarbeitergesundheit als Voraussetzung für gute Arbeit gesichert und Arbeitsausfällen von Mitarbeitern der LEG vorgebeugt.

Die Mehrheit der Mitarbeiter der LEG unterliegt sowohl den tariflichen Regelungen eines Haustarifvertrages als auch der gesetzlichen Mitbestimmung und genießt insoweit die Schutzwirkungen des Tarif- und Betriebsverfassungsgesetzes. Zudem sind auf alle Mitarbeiter der LEG die deutschen arbeitsrechtlichen Regelungen mit dem dadurch vermittelten hohen Schutzniveau anwendbar. Diese positiven rechtlichen und tarifvertraglichen Rahmenbedingungen tragen zur Attraktivität des Arbeitgebers LEG durch faire Arbeitsbedingungen bei, führen zu

Erleichterungen bei der Gewinnung neuer Mitarbeiter und dazu, dass bestehende Mitarbeiter der LEG das Unternehmen nicht verlassen (War for Talents). Dies wird immer wieder in Bewerbungsgesprächen von Bewerbern gespiegelt. Außerdem wird auf diese Weise die Mitarbeiterzufriedenheit durch angemessene tarifliche Entlohnung gesteigert und Arbeitsplätze werden gesichert.

Zudem bestehen Betriebsvereinbarungen zur Steuerung der Arbeit und zur Arbeitszeit mit weitreichenden Gleitzeitregelungen (ausgenommen der TSP-Mitarbeiter). Diese Regelungen dienen konkret der Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung durch faire Arbeitszeiten. Außerdem ist bei der LEG seit mehreren Jahren die Möglichkeit zur mobilen Arbeit auch von zu Hause aus gelebte Praxis. Die Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung wird durch die Möglichkeit der Vereinbarung von Berufs- und Privatleben gefördert. Im Hinblick auf den Unfallschutz besteht neben der gesetzlichen Unfallversicherung auch eine betriebliche Unfallversicherung zum Schutz der Arbeitnehmer, wodurch die Mitarbeitergesundheit gefördert und langfristigem Arbeitsausfall von LEG-Mitarbeitern vorgebeugt werden soll. Auch durch solche Maßnahmen kann sich die LEG als attraktives Unternehmen für neue Talente präsentieren.

Um Diskriminierungen innerhalb der Belegschaft vorzubeugen und eine offene Unternehmenskultur zu fördern, kümmert sich die LEG auch im Rahmen von Gleichberechtigungsprogrammen um die Rechte weiblicher Mitarbeiter und von Mitarbeitern mit unterschiedlichen religiösen Hintergründen, unterschiedlichen Geschlechteridentitäten oder unterschiedlicher sexueller Orientierung. Insoweit wurden beispielsweise Mentoringprogramme (sowohl für Frauen als auch für Männer), Diversitätstreffen und Diversitätstage für alle Mitarbeiter der LEG durchgeführt, um zum einen die Betroffenen zu stärken, und zum anderen, um deren Probleme zu verstehen und die Sensibilität in der Belegschaft zu erhöhen. Zur Förderung der Frauen im Unternehmen wurde 2024 ein „Female Empowerment“-Programm angeboten.

Altersteilzeitleistungen werden älteren Mitarbeitern der LEG (ausgenommen sind TSP-Mitarbeiter) kurz vor dem Eintritt in die Rente angeboten, um deren spezifisches Bedürfnis, in fortgeschrittenem Lebensalter früher das Erwerbsleben zu beenden, in geeigneten Einzelfällen zu befriedigen. Insoweit wird den spezifischen Bedürfnissen der jeweils betroffenen Mitarbeitergruppe mit spezifischen Maßnahmen Rechnung getragen.

Teil des Datenschutzmanagementsystems der LEG ist auch der Beschäftigtendatenschutz, der insbesondere durch Berechtigungs- und Löschkonzepte, aber auch im Rahmen von Regelungen in zahlreichen Betriebsvereinbarungen im LEG-Konzern sichergestellt werden soll. So haben nur diejenigen Mitarbeiter Zugriff auf Personaldaten, die diesen Zugriff für ihre Arbeit benötigen. Auch werden nicht mehr benötigte Daten im Rahmen bestehender Löschkonzepte gelöscht und es gibt zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen, um eine Datenverarbeitung von Mitarbeiterdaten in einem gesetzeskonformen Umfang sicherzustellen.

Um ggf. Gewalt und Belästigung am Arbeitsplatz zu verhindern und aufzuklären, steht den Mitarbeitern ein anonymes digitales Hinweisgebersystem zur Verfügung, über das sie Vorfälle melden können. Die dort gemeldeten Vorfälle werden von einem Team aus Mitarbeitern der internen Revision und der Abteilung Recht & Compliance aufgeklärt und ggf. angemessene Maßnahmen zugeführt.

Im Bereich des Einsatzes technischer Systeme wurden an zahlreichen Stellen die Möglichkeiten des Arbeitgebers zur Verhaltens- und Leistungskontrolle eingeschränkt und es wurden Regelungen für ein Qualitätsmanagement vereinbart, die den Mitarbeiterinteressen gerecht werden, indem bei Leistungsüberprüfungen im Rahmen von Qualitätsmanagementmaßnahmen auch Mitarbeiterinteressen berücksichtigt werden (z. B. zeitliche Beschränkungen von Qualitätsüberprüfungen, Abhängigkeit bestimmter Maßnahmen von der Einwilligung des betroffenen Mitarbeiters etc.).

Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird über die Auswertung der Textbeiträge in der alle 3 Jahre durchgeführten Gefährdungsbeurteilung Psychischer Belastungen und der alle 2 Jahre durchgeführten Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ gemessen. Zudem finden Diskussionen der Auswertungen und von Meldungen einzelner Mitarbeiter an die Betriebsräte, den Arbeitsschutz-Koordinator und/oder Führungskräfte im Konzernarbeitsschutzausschuss und ggf. Bericht über weiteren Handlungsbedarf in die betreffende Führungsebene statt. Aufgrund der Änderung in der Gefahrstoffverordnung ist zukünftig mit erhöhten Kosten für Informationsbeschaffung, Beprobung, Schutzmaßnahmen sowie Entsorgung von Gefahrstoffen zum Schutz der eigenen Mitarbeiter zu rechnen. Dies wurde als Risiko identifiziert. Zur Mitigation dieses Kostenrisikos wurde bereits ein LEG-Projekt zur Implementierung der notwendigen Prozesse initiiert, um mit den Gefahrstoffen entsprechend umzugehen.

Selbstverständlich ist die LEG zur Umsetzung einer erfolgreichen Geschäftsstrategie auf engagierte Mitarbeit ihrer Belegschaft angewiesen. Dabei werden in vielen Bereichen hochqualifizierte Fachkräfte benötigt. Wie die meisten anderen Unternehmen in Deutschland muss sich die LEG dabei dem im Markt bestehenden Fachkräftemangel stellen. Dies tut sie, indem sie sich bei der Mitarbeitersuche Recruiting- und Employer-Branding-Maßnahmen

bedient und indem sie durch ein Ausbildungsprogramm auch eigene Fachkräfte für die zukünftigen Herausforderungen der LEG ausbildet. Um die Chance, den War for Talents zu erleichtern, zu nutzen, setzt die LEG auf gute Arbeitsbedingungen, wie den LEG-Familienservice oder das betriebliche Gesundheitsmanagement, die Gleichstellung der Geschlechter sowie gleichwertige Vergütung für gleiche Arbeit. Dies ist durch Tarifverträge abgedeckt. Außerdem kooperiert die LEG mit Hochschulen.

Sich aus der Klimagesetzgebung ergebende geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen für den Geschäftsbetrieb der LEG führen insbesondere im Zusammenhang mit den notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der THG-Ziele, die sich die LEG gesetzt hat, natürlich auch zu geänderten Arbeitsinhalten für die Arbeitnehmer der LEG. Diese müssen gesetzte THG-Ziele im Arbeitsalltag umsetzen und sind auch als Schnittstelle zu den Mietern und Geschäftspartnern Transformationstreiber in den Bemühungen der LEG um eine THG-Reduktion des Geschäftsbetriebs. Hierzu bietet die LEG allen interessierten Mitarbeitern einmal jährlich eine freiwillige Schulung an, um sie fit für die veränderten Anforderungen an ihre Arbeit zu machen. Durch die hierdurch geänderte Geschäftspolitik, nach der die LEG es sich zum Ziel gesetzt hat, einen positiven Beitrag zur THG-Einsparung zu leisten, wird der War for Talents für die LEG erleichtert und gleichzeitig werden Arbeitsplätze gesichert, indem sie zukunftsfähig gestaltet werden.

Ressourcen (sowohl monetär als auch personell) werden ggf. einzelfallbezogen durch die budgetverantwortlichen Führungskräfte für die genannten Maßnahmen zur Verfügung gestellt.

3.1.3 Parameter und Ziele

3.1.3.1 DR S1-5: Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Der Aufsichtsrat hatte in den vergangenen Jahren als Vergütungsziel für den Vorstand als STI 2024 den Einsatz von 100 LEG Mitarbeiter-Stunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung für interkulturelle Projekte bis zum 31.12.2024 als Bestandteil der variablen Vergütung implementiert. Insgesamt wurden 665 Mitarbeiterstunden eingesetzt und das Ziel somit übererfüllt.

Als LTI 2021 – 2024 wurde die Mitarbeiterzufriedenheit im Rahmen der Umfrage Great Place to Work als Bestandteil der variablen Vergütung implementiert.

Hierbei wurde als Messgröße die Verbesserung des von einem externen Forschungs- und Beratungsinstitut im Rahmen der Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ erhobenen sogenannten Trust Index gewählt, da dieser die kontinuierliche Entwicklung und Auseinandersetzung des Unternehmens und der Mitarbeiter mit der Unternehmenskultur widerspiegelt. Maßgeblich für die Zielerreichung im Jahr 2024 war die Entwicklung des Mittelwerts der Befragungen in den Jahren 2022 und 2024.

Die Ergebnisse werden mit den Managementteams diskutiert.

Auf Grundlage der Umfrageergebnisse werden Workshops mit der Belegschaft und konkrete Schritte zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen festgelegt.

Der Zielwert für eine 100%ige Zielerreichung wurde auf 66 % festgelegt. Dieser ist auch der Basiswert. Tatsächlich wurde ein Ergebnis von 73,5 % erreicht, wodurch das Ziel übererfüllt wurde.

Die eigene Belegschaft oder die Vertreter der Belegschaft werden nicht direkt in die Zielvereinbarung und Ermittlung von Lehren oder Verbesserungen als Ergebnis der Unternehmensleistung einbezogen.

Eine Beschreibung des Ziels sowie der Bezug zur Nachhaltigkeitsstrategie wird in Kapitel 1.1.3.3 erläutert.

3.1.3.2 DR S1-6: Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens

Angaben zu Mitarbeiterkennzahlen finden sich ebenfalls im Kapitel „Mitarbeiter“ des Lageberichts.

Geschlecht	Anzahl
Männlich	1.345
Weiblich	742
Divers	0
Keine Angaben	0
Gesamtzahl der Arbeitnehmer	2.087

Mitarbeiterfluktuation	Anzahl
Anzahl	229
Quote	11,0%

	Weiblich	Männlich	Sonstige	k.A.	Gesamt
Zahl der Arbeitnehmer	742	1.345	0	0	2.087
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen	677	1.269	0	0	1.946
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen	65	76	0	0	141
Zahl der Abrufkräfte	0	0	0	0	0

Die oben genannten Daten beziehen sich auf Köpfe zum Stichtag 31.12.2024. Die angegebenen Daten in den Tabellen umfassen alle Arbeitnehmer der LEG und beinhalten außerdem 100 Mitarbeiter der Gesellschaft LEG Nord FM, die zum 31.12.2024 veräußert wurde.

Befristungen bei der LEG werden anhand der gesetzlichen Vorgaben umgesetzt und sind meist sachgrundbezogen, insbesondere aufgrund von Elternzeitvertretungen. Ansonsten sind die Sachgründe einzelfallbezogen, z. B. Befristungen für die Durchführung von einmaligen Projekten.

3.1.3.3 DR S1-9: Diversitätsparameter

Beschäftigte auf der obersten Führungsebene

Geschlecht	Anzahl	Prozentualer Anteil
Männlich	2	67%
Weiblich	1	33%
Divers	0	0%
Gesamt	3	100%

Als oberste Führungsebene definiert das Unternehmen den Vorstand.

Altersstruktur	Anzahl
< 30 Jahre	334
30-50 Jahre	1.058
>50 Jahre	695
Gesamt	2.087

3.1.3.4 DR S1-10: Angemessene Entlohnung

Alle Beschäftigten der LEG erhalten im Einklang mit den geltenden Referenzwerten eine angemessene Entlohnung, die zum einen über die Tarifverträge und zum anderen über den gesetzlichen Mindestlohn sichergestellt wird.

3.1.3.5 DR S1-14: Parameter für Gesundheitsschutz und Sicherheit

100 % der Mitarbeiter werden durch Maßnahmen des Arbeitsschutzes und des Gesundheitsmanagements erfasst.

Das Verständnis der LEG zu den meldepflichtigen Arbeitsunfällen ist, dass kleine Verletzungen, wie z.B. Schnittwunden am Finger durch Papier oder Prellungen, die nicht erstversorgt werden müssen oder durch das Auftragen eines Pflasters versorgt werden können, nicht zu einer eingeschränkten Arbeitsfähigkeit führen. Dagegen führen Verletzungen, nach denen starke Kopf- und/oder andere körperliche Schmerzen auftreten, zu einer eingeschränkten Arbeitsfähigkeit, da sie die Konzentrationsfähigkeit und/oder Belastungsgrenze der Mitarbeitenden herabsetzen. Psychische Belastungen werden so eingeschätzt, dass sie bei einmaligem Auftreten nicht zu einer eingeschränkten Arbeitsfähigkeit führen. Mehrfache Eintragungen von psychischen Belastungen einer einzelnen Mitarbeiterin oder eines einzelnen Mitarbeiters innerhalb eines kurzen Zeitraums (10 Arbeitstage), führen zu einer eingeschränkten Arbeitsfähigkeit. Die Mitarbeitenden können nach solchen Erfahrungen z.B. nicht mehr unvoreingenommen bzw. angstfrei Mietergespräche führen, was ihre Arbeitsleistung erheblich beeinflussen kann.

Als "arbeitsbedingte Unfälle" werden nur Unfälle betrachtet, die nach dem Übertreten der Schwelle im Eingangsbereich oder einer Tiefgarage etc. in einem Bürogebäude (ersten Arbeitsplatz des jeweiligen Mitarbeitenden) passieren und mit der originären Arbeit der betroffenen Person in Verbindung stehen. Wegeunfälle werden nur betrachtet, wenn sie im Zusammenhang mit der Arbeit stehen, z.B. Anfahrten zu arbeitsbezogenen Terminen oder Wege innerhalb von Mietbeständen. Unfälle auf dem Weg zur Arbeit vom Wohnort zur ersten Arbeitsstelle oder in Pausenzeiten werden nicht als arbeitsbedingt Unfälle betrachtet. Nicht betrachtet werden Unfälle im Zusammenhang mit Teamevents, Festen und Feierlichkeiten etc.

Todesfälle	Anzahl
Anzahl der Todesfälle in der eigenen Belegschaft infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und arbeitsbedingten Erkrankungen	0
Zahl der Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und arbeitsbedingter Erkrankungen anderer Arbeitnehmer, die an den Standorten des Unternehmens arbeiten	0

Meldepflichtige Arbeitsunfälle	Anzahl
Anzahl der meldepflichtigen Arbeitsunfälle von angestellten Beschäftigten	51
Quote der meldepflichtigen Arbeitsunfälle von angestellten Beschäftigten	17,1

3.1.3.6 DR S1-15: Parameter für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

100% der LEG Mitarbeiter (sowohl männlich als auch weiblich und divers) haben Anspruch auf Urlaub aus familiären Gründen. Dies umfasst Mutterschutz, Elternzeit / Vaterschaftsurlaub und Urlaub für pflegende Angehörige.

In Anspruch genommener Urlaub aus familiären Gründen in %	Männlich	Weiblich	Divers	Gesamt
Mutterschutz	0%	3%	0%	1%
Elternzeit / Vaterschaftsurlaub	3%	6%	0%	4%
Pflegeurlaub	0%	0%	0%	0%

3.1.3.7 DR S1-16: Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

Der Großteil der Mitarbeiter der LEG fällt unter den Tarifvertrag der LEG, der sicherstellt, dass die gleiche Tätigkeit gleich vergütet wird. Dies spiegelt sich auch im Geschlechter-Gehaltsunterschied (Gender Pay Gap) wider. Dieser besagt, dass das durchschnittliche Bruttogehalt auf Stundenbasis der weiblichen Mitarbeiter bei der LEG im Jahr 2024 um 6,57% höher lag als bei den männlichen.

Für die Ermittlung des Gender Pay Gaps wurde der Bruttodurchschnittsverdienst je Stunde der männlichen Arbeitnehmer ins Verhältnis zum Bruttodurchschnittsverdienst je Stunde der weiblichen Arbeitnehmer gesetzt. Es werden alle tatsächlich Vergütungsbestandteile eines Arbeitnehmers, die im Geschäftsjahr abgerechnet wurden, berücksichtigt. Dies umfasst auch die geldwerten Vorteile, wie zum Beispiel Dienstwagen, oder andere Zuschüsse.

Die Produktivstunden wurden für alle Mitarbeiter, welcher einer Arbeitszeiterfassung unterliegen, mitarbeiterscharf analysiert. Für alle weiteren Mitarbeiter, welche keiner Arbeitszeiterfassung unterliegen – u. a. TSP oder Führungskräfte LEG - wurden die Produktivstunden mathematisch ermittelt.

Die jährliche Gesamtvergütungsquote der am höchsten bezahlte Einzelperson zur mittleren jährlichen Gesamtvergütung aller Arbeitnehmer (ohne die am höchsten bezahlte Einzelperson) beträgt 57,4. Hierbei wurde die jährliche Gesamtvergütung der am höchsten bezahlte Einzelperson mit der mittleren jährlichen Gesamtvergütung aller Arbeitnehmer ins Verhältnis gesetzt.

3.2 ESRS S4: Verbraucher und Endnutzer

3.2.1 Strategie

3.2.1.1 DR S4.SBM-2: Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Die LEG integriert die Interessen und Rechte ihrer Mieter als zentrale Endnutzer in die Strategie und das Geschäftsmodell mit ein. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden die Mieter als wichtige Stakeholder identifiziert (s. SBM-2). So gewährleistet die LEG eine kontinuierliche Berücksichtigung der Mieterperspektiven als Kunden in ihren Entscheidungen.

3.2.1.2 DR S4.SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die Verbraucher und Endnutzer, die von wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen betroffen sein könnten, wurden in der Wertschöpfungskette gem. ESRS 2 definiert.

Verbraucher und Endnutzer, die von wesentlichen Auswirkungen betroffen sind, sind die Mieter der LEG. Diese werden im Folgenden auch als Kunden bezeichnet.

Als negative Auswirkung wurden Verstöße gegen den Datenschutz von mieter- und kundenbezogenen Daten aufgrund von Fehlern und Missbrauch identifiziert.

Die LEG hat den Anspruch, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Somit trägt die LEG zur Vermeidung der Angst vor Wohnraumverlust bei. Außerdem trägt die LEG zur Integration von Migranten und Flüchtlingen bei, indem diesen Personengruppen Wohnraum zur Verfügung gestellt wird und ihnen dadurch der Zugang zum gesellschaftlichen Leben in Deutschland erleichtert bzw. ermöglicht wird. Merkmale wie der kulturelle oder ethnische Hintergrund, das Geschlecht, die religiöse Zugehörigkeit oder Weltanschauung, eine Behinderung, das Alter oder die sexuelle Identität eines Menschen, dürfen kein Beurteilungsmaßstab für eine Vergabe von Wohnungen bei der LEG sein. Auf diese Weise will die LEG der Diskriminierung von Menschen entgegenwirken. Soweit gegen solche Vorgaben verstoßen würde, steht den betroffenen Mietinteressenten das digitale Hinweisgebersystem und der zentrale Kundenservice als Beschwerdeinstanzen zur Verfügung. Entsprechende Fälle werden durch das jeweils zuständige Team aufgenommen und geklärt. Durch die Implementierung energetischer Maßnahmen reduziert die LEG die Betriebskosten und ermöglicht dadurch auch Mietern mit begrenztem finanziellem Spielraum den Zugang zu Wohnraum.

Es besteht das Risiko von Strafen/Strafzahlungen infolge von Datenschutzverstößen mit personenbezogenen Daten von Mietern.

Personen mit geringem Einkommen tragen ein höheres Risiko, ihren Wohnraum zu verlieren. Außerdem können Personen mit Migrationshintergrund bei der Vergabe von Wohnungen benachteiligt werden.

Die LEG hat keine Chancen und Risiken identifiziert, die durch eine Abhängigkeit von Verbrauchern und Endnutzern entstehen und die zwar eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit, jedoch einen erheblichen finanziellen Effekt haben.

3.2.2 Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

3.2.2.1 DR S4-1: Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern

Die LEG hat einen Verhaltenskodex (Code of Conduct) etabliert, der die ethischen und Compliance-Standards festlegt, die von allen mit dem Unternehmen verbundenen Personen befolgt werden muss. Hierzu zählen auch die Mieter der LEG. Er zielt darauf ab, eine von Moral und Integrität geprägte Unternehmenskultur zu fördern und das Vertrauen von Kunden (Mieter) zu stärken. Der Kodex betont die Bedeutung moralischer Integrität und die Einhaltung gesetzlicher und interner Vorschriften. Er dient als Richtlinie für ethisches Verhalten in Geschäftsabläufen.

Die LEG verpflichtet sich zur Achtung international anerkannter Menschenrechte und zur Gleichbehandlung aller Kunden. Diskriminierung aufgrund ethnischer Herkunft, Geschlecht, Religion, Behinderung, Alter oder sexueller Orientierung wird nicht toleriert. Diese Strategien und Konzepte werden vom Vorstand verantwortet.

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten der LEG-Kunden ist integraler Bestandteil der betrieblichen Abläufe innerhalb der LEG. Risiken für einen Missbrauch von personenbezogenen Daten oder eine datenschutzrechtlich unzulässige Verarbeitung personenbezogener Daten sind daher weitestgehend zu minimieren. Zur Minimierung der Risiken hat die LEG ein Datenschutzmanagementsystem eingerichtet, mit dessen Hilfe die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen zum Datenschutz gewährleistet werden soll. Regulatorischer Kern des Datenschutzmanagement-Systems ist die Datenschutzrichtlinie, die verbindlich für den gesamten Konzern die Grundsätze des Datenschutzes regelt und mit der unter Berücksichtigung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen ein einheitlicher und angemessener Datenschutzstandard für die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten von Mietern erreicht werden soll. Der wesentliche Regelungsgehalt der Datenschutzrichtlinie umfasst die Verantwortlichkeit für die Umsetzung datenschutzrechtlicher Bestimmungen, die Grundsätze für die Verarbeitung personenbezogener Daten, die Information und die Rechte der Betroffenen, die Grundsätze der Datenverarbeitung bei der Kooperation mit Dritten, innerbetriebliche Prozesse (Vertraulichkeit, Verarbeitungsübersicht, Schulungen, Risikoorientierung, Datenschutz-Folgenabschätzung, Sicherheit der Datenverarbeitung, Datenminimierung), unternehmensinterne Verantwortlichkeiten, Wirksamkeitskontrollen, Meldeverfahren, Regelungen zum Datenschutzbeauftragten und dessen Aufgaben sowie zur Überprüfung durch Aufsichtsbehörden.

Ergänzt wird die Datenschutzrichtlinie durch Verfahrensanweisungen, die die allgemeinen Grundsätze der Datenschutzrichtlinie für den Unternehmensalltag konkretisieren, durch ein Schulungssystem für Mitarbeiter, das zum einen beim Onboarding neuer Mitarbeiter in Präsenz erfolgt und zum anderen jährlich innerhalb einer digitalen Schulung mit Prüffragen Wirksamkeit entfaltet. Zudem stellt das Datenschutzmanagement-Team den Mitarbeitern Handouts für die tägliche Arbeit zur Verfügung, bespricht aktuelle Themen in regelmäßigen Jours fixes mit Fachabteilungen und dem Datenschutzbeauftragten und gibt jeweils aktuelle Newsletter zum Datenschutz an die Mitarbeiter zur Information weiter. Dokumentarischen Zugang zu den Regelungen des Datenschutzes erhalten die Mitarbeiter über die Compliance-Seite des Intranets der LEG und über die Nachrichtenseite des Intranets bei aktuellen Themen.

Die LEG bekennt sich zur Achtung der Menschenrechte auf Basis der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte. Das Unternehmen verpflichtet sich, die Menschenrechte entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu achten, zu schützen und zu fördern. Mit dem Datenschutzmanagement-System der LEG soll unter Berücksichtigung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen ein einheitlicher und angemessener Datenschutzstandard für die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten von Mietern, Geschäftspartnern sowie Mitarbeitern erreicht werden. Damit soll das Recht der vom Geschäftsbetrieb der LEG betroffenen Personen an den eigenen Daten in rechtmäßigem Umfang gesichert werden.

Das Unternehmen ist sich seiner Verantwortung in der Gesellschaft und seiner menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten bewusst.

Die LEG hat einen Kundenbeirat eingerichtet, um den direkten Austausch mit ihren Mietern zu fördern. Der Kundenbeirat dient als wichtiges Instrument, um:

- den direkten Austausch mit den Mietern zu fördern,
- Kundenbedürfnisse und -feedback aufzunehmen,
- die Servicequalität kontinuierlich zu verbessern.

Durch diesen engen Dialog mit den Mietern kann die LEG ihre Dienstleistungen und Angebote besser an die Wünsche und Anforderungen der Kunden anpassen. Dies entspricht dem Ziel des Unternehmens, ein kundenorientierter Wohnungsanbieter zu sein.

Die Einrichtung eines Kundenbeirats unterstreicht das Bestreben der LEG, die Interessen und Perspektiven ihrer Mieter aktiv in Unternehmensentscheidungen einzubeziehen und so die Kundenzufriedenheit nachhaltig zu steigern.

Ergänzend sind die Rechte der Betroffenen (Recht auf Auskunft, Berichtigung, Datenübertragbarkeit, Löschung, Sperrung / Einschränkung der Datenverarbeitung und Widerspruch) in der Datenschutzrichtlinie und den Verfahrensanweisungen festgelegt.

Die LEG bezieht sich auf mehrere international anerkannte Instrumente und Grundsätze in Bezug auf Diskriminierung und Gleichbehandlung:

Gesetzliche Grundlagen

Die LEG verweist auf das im deutschen Grundgesetz verankerte Gleichbehandlungsgebot in Artikel 3 sowie das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) als rechtliche Basis für den Schutz vor Diskriminierung.

Internationale Abkommen

Die LEG bekennt sich zu folgenden internationalen Standards:

- Charta der Menschenrechte (Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen)
- Charta der Vielfalt, eine Arbeitgeberinitiative zur Förderung von Diversität, der die LEG 2019 beigetreten ist

Die LEG-Gruppe setzt bei der Verarbeitung personenbezogener Daten auf international anerkannte Instrumente, insbesondere auf die EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Diese Regelwerke bilden die Grundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten innerhalb der LEG-Gruppe und ihrer Tochtergesellschaften.

Bei der LEG liegen keine Fälle von Nichteinhaltung der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, der IAO-Erklärung über die grundlegenden Prinzipien und Rechte bei der Arbeit oder der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen, die Verbraucher und/oder Endnutzer betreffen, vor.

3.2.2.2 DR S4-2: Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen

Die LEG legt bei wichtigen Entscheidungen großen Wert auf die Einbindung und Sichtweisen ihrer Kunden. Das schließt auch die Sichtweisen von vulnerablen Gruppen wie zum Beispiel Personen mit Migrationshintergrund mit ein.

Für die Einbindung der Kunden hat die LEG verschiedene Mechanismen etabliert:

Kundenbeirat

Ein zentrales Element ist der Ende 2019 gegründete Kundenbeirat, der als feste Institution für den regelmäßigen direkten Austausch mit Kunden dient. Der Kundenbeirat tagt einmal pro Quartal und setzt sich aus derzeit 13 Mietervertretern aus allen Niederlassungen zusammen. Diese werden aktiv in Entscheidungsprozesse zur Quartiersentwicklung sowie in die Entwicklung und Verbesserung von Services eingebunden. Damit vertritt der Kundenbeirat die Interessen der Mieter bei der LEG.

„Kundentalk“ mit dem Vorstandsvorsitzenden

Im Format Kundentalk trifft sich der Vorstandsvorsitzende der LEG drei bis vier Mal im Jahr direkt vor Ort mit Bestands- und Neumieter sowie Anwohnern. Dabei werden neue Projekte vorgestellt und Kundenanliegen aufgenommen.

Kundenbefragungen und Feedback

Kundenzufriedenheitsumfragen sind ein wichtiges Instrument für die LEG, um die Zufriedenheit ihrer Mieter zu erfassen und zu verbessern.

Die LEG führt einmal pro Quartal über einen Online-Fragebogen Kundenzufriedenheitsbefragungen durch, um die Wirksamkeit ihrer Maßnahmen zu messen. Zusätzlich gibt es direkte Kontaktpunktbefragungen in verschiedenen Abteilungen wie Zentraler Kundenservice, Mietenmanagement und Betriebskosten. Hierbei werden die Kunden im Nachgang über einen weiteren Fragebogen um Feedback zum konkreten Anliegen gebeten. Auch Feedbackmöglichkeiten zu Quartierförderungsmaßnahmen und die Auswertung von Sicherheitsbegehungen dienen der Analyse von Kundenbedarfen.

Die operative Verantwortung für die Umsetzung der Kundenbefragungen liegt im Team Qualitätsmanagement, welche mittelbar dem COO unterstellt ist. Die operative Verantwortung für die Umsetzung der Regelungen des Datenschutzmanagement-Systems liegt bei der Bereichsleitung Recht & Compliance, Revision, Personal, Gremien und IBM. Die übergeordnete Zuständigkeit liegt beim Gesamtvorstand. Dort hat die Ressortzuständigkeit der CEO. Innerhalb des Aufsichtsrates ist der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss für den Datenschutz zuständig.

Die Kundenzufriedenheitsumfragen werden in gemeinsamer Verantwortung von der LEG und der AktivBo GmbH, die sich auf datengetriebene Analysen und Mieterbefragungen für die Immobilienbranche spezialisiert haben, durchgeführt. Dabei übernimmt die LEG die Bereitstellung der Kontaktdaten, während AktivBo für den Versand der Einladungen, die Datenerhebung und Auswertung zuständig ist. AktivBo stellt die Umfrageergebnisse nur in anonymisierter Form zur Verfügung, sodass die Einschätzungen einzelner Mieter für die LEG nicht erkennbar sind. Durch die Umfrage möchte die LEG die Zufriedenheit ihrer Mieter erfassen, Verbesserungspotenziale identifizieren, das Wohnerlebnis optimieren und die Kundenbindung stärken.

Bei der Einbeziehung von Kunden über die drei vorgestellten Mechanismen muss auf Datenschutz geachtet werden. Die LEG erläutert in ihren Datenschutzhinweisen den Betroffenen die Art und Weise des Umgangs mit personenbezogenen Daten zu den Verarbeitungsprozessen bei der LEG. Zudem reagiert die LEG auf Betroffenenanfragen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen und in Umsetzung der internen Datenschutzregelungen und Verfahrensanweisungen.

Auf Betroffenenanfragen antwortet die LEG jeweils in Umsetzung der gesetzlichen Regelungen und der internen Unternehmensregelungen. Dabei wird auch regelmäßige Rücksprache mit dem Datenschutzbeauftragten gehalten.

Die LEG passt das Datenschutzmanagement-System laufend an, wenn Einzelfälle mit Datenschutzbezug Anpassungsbedarf aufzeigen. Zudem werden Elemente des Datenschutzes auch regelmäßig von der internen Revision der LEG und dem externen Datenschutzbeauftragten auditiert. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen werden umgesetzt.

Der externe Datenschutzbeauftragte berichtet jährlich dem Vorstand zu den Fortschritten bei der Umsetzung der Datenschutzanforderungen im LEG-Konzern und zu Datenschutzvorfällen. Außerdem erhält auch der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss regelmäßig Informationen zum Datenschutz.

3.2.2.3 DR S4-3: Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können

Als negative Auswirkung wurden Verstöße gegen den Datenschutz von mieter- und kundenbezogenen Daten aufgrund von Fehlern und Missbrauch identifiziert. Die LEG hat verschiedene Maßnahmen implementiert, um mit Datenschutzverletzungen umzugehen und diese zu verhindern:

Compliance-Management-System

Die LEG verfügt über ein Compliance-Management-System (CMS), das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien bündelt. Dies schließt auch den Datenschutz ein. Zur Umsetzung der Maßnahmen wurden die Kriterien des Hinweisgeber-Schutzgesetzes zugrunde gelegt. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird zudem regelmäßig auditiert und durch das ICG zertifiziert.

Ansprechpartner und Meldewege

Das Datenschutzmanagement und der Datenschutzbeauftragte stehen als zentrale Ansprechpartner für Datenschutzangelegenheiten zur Verfügung.

Es gibt definierte Kontaktwege für Mitarbeiter, Mieter, Geschäftspartner und Aufsichtsbehörden bei Datenschutzfragen oder -vorfällen über das Privacy-Postfach (privacy@leg-wohnen.de) oder über den Datenschutzbeauftragten der LEG. Die Kontaktdaten finden sich für beide Zugangswege auf der Homepage und im Intranet.

Technische und organisatorische Maßnahmen

Die LEG setzt verschiedene technische und organisatorische Maßnahmen um, um Datenschutzverletzungen zu verhindern und die Datensicherheit zu gewährleisten. Die Art und der Umfang dieser Maßnahmen ist von den konkreten Umständen und der Risikogeneigntheit jeder Datenverarbeitung abhängig.

Außerdem greift auch hier das allgemeine Datenschutzmanagement-System mit der Datenschutzrichtlinie und den Verfahrensanweisungen ein. Bei Datenschutzvorfällen im Speziellen sind Mitarbeiter verpflichtet, unverzüglich innerhalb der gesetzlichen Fristen Bericht zu erstatten, wenn sie Kenntnis von einem Verstoß gegen die Datenschutzrichtlinie, die ergänzend erlassenen Verfahrensanweisungen und/oder gegen gesetzliche Bestimmungen haben, die sich auf den Schutz personenbezogener Daten beziehen. Insbesondere der Fall eines Datenverlustes und die Geltendmachung von Betroffenenrechten sind gemäß den Vorgaben der Verfahrensanweisung „Meldepflicht bei Datenverlust“ und „Umgang mit Betroffenenrechten“ meldepflichtig. Das Datenschutzmanagement-Team in Zusammenarbeit mit dem Datenschutzbeauftragten ist dann für die konkrete Erledigung von Anfragen zuständig.

Die LEG hat ein elektronisches Hinweisgebersystem implementiert, das mehrere wichtige Funktionen erfüllt:

Merkmale des Hinweisgebersystems

Es handelt sich um ein elektronisches System, das rund um die Uhr verfügbar ist. Das System steht sowohl Mitarbeitern als auch externen Dritten zur Verfügung. Hinweise können auf Wunsch anonym abgegeben werden. Gutgläubigen Meldenden wird sowohl in den Anwendungshinweisen als auch – für Mitarbeiter – in der Betriebsvereinbarung zum Hinweisgebersystem zugesichert, dass eine Benachteiligung aufgrund von Meldungen unterbleibt.

Die LEG hat auf ihren Homepages Datenschutzhinweise veröffentlicht, in denen die Betroffenen Informationen über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten und die Begründung dieser Verarbeitung erhalten und auch über ihre Rechte im Hinblick auf die Verarbeitung der personenbezogenen Daten hingewiesen werden. Zudem schult das Datenschutzmanagement-Team regelmäßig die Belegschaft zum Thema Datenschutz (s. oben) und stellt über die Datenschutzkoordinatoren in den Fachbereichen sicher, dass das Thema Datenschutz im Unternehmen präsent ist und die Mitarbeiter über das notwendige aktuelle Wissen verfügen, um datenschutzkonform arbeiten zu können. Hierzu zählt auch die Schulung über die Zugangskanäle zum Datenschutzmanagement-System der LEG.

Das Datenschutzmanagement-Team überwacht laufend das Privacy-Postfach, um eingehende Post unverzüglich angemessen bearbeiten zu können und auf die Geltendmachung von datenschutzverbundenen Rechten und Betroffenenanfragen adäquat reagieren zu können. Zudem steht das Datenschutzteam den Datenschutzkoordinatoren und allen Mitarbeitern des LEG Konzerns für datenschutzbezogene Fragen laufend zur Verfügung. Eine Wirksamkeit des Datenschutzmanagement-Systems wird zudem über regelmäßige, wöchentlich stattfindende Jours fixes mit dem externen Datenschutzbeauftragten, dem Compliance-Officer und mit weiteren relevanten Stellen der LEG überprüft (z. B. IT-Abteilung). Soweit bei solchen Prüfungen Mängel oder Verbesserungsbedarf festgestellt werden, werden diese jeweils bearbeitet und einer Lösung zugeführt. Außerdem finden regelmäßige Schulungen und anlassbezogene Sensibilisierungen etwa nach Datenschutzvorfällen statt. Schließlich finden regelmäßige Auditingen durch den externen Datenschutzbeauftragten der LEG und die interne Revision statt, aufgrund derer Anpassungsbedarfe ermittelt und ggf. umgesetzt werden.

Die Datenschutzhinweise und -informationen sind in die Homepage eingebunden und veröffentlicht und werden regelmäßig auf Aktualität überprüft.

Die oben beschriebenen Maßnahmen und Systeme sind für alle Mitarbeiter, Mieter und auch Geschäftspartner öffentlich zugänglich und können von ihnen rund um die Uhr bei Bedarf in Anspruch genommen werden. Auf Wunsch können hinweisgebende Personen zudem vollständig anonym bleiben.

Die LEG verfolgt eine gutgläubige Geltendmachung nicht bestehender Rechte von Betroffenen nicht. Dies ist so in der Datenschutzrichtlinie geregelt.

3.2.2.4 DR S4-4: Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

Die LEG hat im Berichtsjahr 2024 Maßnahmen in Bezug auf die wesentlichen Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer ergriffen. Diese Maßnahmen sind fester Bestandteil der LEG sowie in Bezug auf Endnutzer und Verbraucher als fortlaufend zu verstehen und werden kontinuierlich im Geschäftsmodell angepasst. Aufgrund dieser kontinuierlichen Maßnahmen ist eine Beschreibung der erwarteten Ergebnisse nicht umsetzbar. Neue Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht etabliert.

Die fortlaufenden Maßnahmen beziehen sich auf den Kunden und somit auf die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Alle Kunden der LEG leben in Deutschland. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die negativen Auswirkungen auf Mieter zu vermeiden und die positiven Auswirkungen zu fördern. Im Detail wird hierauf im Folgenden eingegangen.

Die LEG hält sich an die geltenden nationalen und internationalen Gesetze und verbindlichen Vorschriften sowie an die freiwilligen Regelungen, zu deren Einhaltung sie sich verpflichtet hat. Dabei orientiert sich die LEG am Leitbild des ehrbaren Kaufmanns, das auf Respekt, Aufrichtigkeit und Anstand als Basis für verantwortungsbewusstes Handeln ausgerichtet ist.

Ein verantwortungsvoller und gesetzeskonformer Umgang mit vertraulichen Informationen und sensiblen Daten ist für die LEG selbstverständlich und wird umgekehrt auch von den jeweiligen Vertragspartnern erwartet.

Die Werte und Prinzipien der LEG sind im Verhaltenskodex (Code of Conduct) zusammengefasst und beschrieben.

Als negative Auswirkung wurden Verstöße gegen den Datenschutz von mieter- und kundenbezogenen Daten aufgrund von Fehlern und Missbrauch identifiziert. Die LEG Immobilien SE hat verschiedene Maßnahmen implementiert, um mit Datenschutzverletzungen umzugehen und diese zu verhindern. Diese wirken gleichzeitig auch gegen das Risiko von Strafzahlungen aufgrund von Datenschutzverstößen.

Die LEG verfügt über ein Compliance-Management-System (CMS), das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien bündelt. Dies schließt auch den Datenschutz ein.

Das Datenschutzmanagement und der Datenschutzbeauftragte stehen als zentrale Ansprechpartner für Datenschutzangelegenheiten zur Verfügung.

Es gibt definierte Kontaktwege für Mitarbeiter, Mieter, Geschäftspartner und Aufsichtsbehörden bei Datenschutzfragen oder -vorfällen.

Die LEG hat den Anspruch, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Somit trägt sie zur Vermeidung der Angst vor Wohnraumverlust bei. Außerdem trägt die LEG zur Integration von Migranten und Flüchtlingen bei, indem diesen Personengruppen Wohnraum zur Verfügung gestellt wird und ihnen dadurch der Zugang zum gesellschaftlichen Leben in Deutschland erleichtert bzw. ermöglicht wird. Außerdem vermeidet die LEG Diskriminierung aus Gründen der Kultur oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität bei der Wohnungsvergabe. Durch die Implementierung energetischer Maßnahmen reduziert die LEG die Betriebskosten und ermöglicht dadurch auch Mietern mit begrenztem finanziellem Spielraum den Zugang zu Wohnraum.

Kundenzufriedenheitsumfragen sind ein wichtiges Instrument für die LEG, um die Zufriedenheit ihrer Mieter zu erfassen und zu verbessern.

Die Kundenzufriedenheitsumfragen werden in gemeinsamer Verantwortung von der LEG Management GmbH, LEG Wohnen NRW GmbH und der AktivBo GmbH durchgeführt. Dabei übernimmt die LEG die Bereitstellung der Kontaktdaten, während AktivBo für den Versand der Einladungen, die Datenerhebung und Auswertung zuständig ist. AktivBo stellt die Umfrageergebnisse nur in anonymisierter Form zur Verfügung, sodass die Einschätzungen einzelner Mieter für die LEG nicht erkennbar sind. Durch die Umfrage möchte die LEG die Zufriedenheit ihrer Mieter erfassen, Verbesserungspotenziale identifizieren, das Wohnerlebnis optimieren und die Kundenbindung stärken.

Die Regularien, Prozesse und Maßnahmen des Datenschutzmanagement-Systems mit der Datenschutzrichtlinie und den Verfahrensanweisungen, das interne Datenschutz-Team und der externe Datenschutzbeauftragte sowie die Datenschutzkoordinatoren der Fachbereiche stehen zur Sicherstellung von Abhilfemaßnahmen zur Verfügung.

Im Rahmen einer sogenannten Datenschutzvorprüfung und ggf. Datenschutzfolgeabschätzungen werden neue Prozesse, Systeme oder Verarbeitungsmethoden unter Einbeziehung des jeweiligen Fachbereichs mit dem Datenschutzmanagement-Team / dem Datenschutzbeauftragten geprüft und ggf. Anpassungen veranlasst, um die Datenschutzkonformität jeweils sicherzustellen. Die Wirksamkeit soll über die Implementierung von Technischen und Organisatorischen Maßnahmen (TOM) erreicht werden. Schließlich stehen das Datenschutzteam und der externe Datenschutzbeauftragte Betroffenen für deren Anfragen und für die Geltendmachung von deren Rechten zur Verfügung.

Eine ordnungsgemäße Datenschutzorganisation stärkt das Vertrauen der Verbraucher in die Dienstleistungsqualität der LEG. Insofern wird das Datenschutzmanagement-System laufend weiterentwickelt und den sich stetig verändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Das Datenschutzmanagement-System der LEG stellt dies in der beschriebenen Art und Weise sicher.

Die Verantwortung für das Thema Datenschutz obliegt bei der LEG dem vom Vorstand damit beauftragten Datenschutz-Managementteam sowie einem externen Datenschutzbeauftragten. Zudem werden von den Datenschutzkoordinatoren und von allen Mitarbeitern, die datenschutzrelevante Sachverhalte zu bearbeiten haben, im Rahmen von laufenden Verfahren und Prozessen genauso wie in neuen Projekten sehr erhebliche interne Ressourcen zur Erfüllung datenschutzrechtlicher Anforderungen (etwa im Rahmen von Datenschutzvorprüfungen, der Einrichtung und Umsetzung von technischen und organisatorischen Maßnahmen, der Führung von Verfahrensverzeichnissen oder der Umsetzung von Löschkonzepten sowie bei der Erfüllung von Betroffenenrechten) zur Verfügung gestellt. Schließlich werden erhebliche Ressourcen zur Erfüllung technischer Voraussetzungen aufgewendet und die Einschaltung externer Berater mit erheblichem Kostenvolumen ermöglicht. Auch für die Mitbestimmungsgremien werden im Hinblick auf die Verwirklichung von deren Rechten zum Datenschutz erhebliche interne Ressourcen (Freistellungen der Betriebsräte, interne Mitarbeiter der Personal- und Rechtsabteilung, sonstige betroffene Mitarbeiter)

sowie Ressourcen für externe Rechtsberater und Systemberater zur Verfügung gestellt. Zudem besteht bei der LEG ein Menschenrechtsbeauftragter und ein Sorgfaltpflichtengremium, das sich insbesondere mit Themen der Erfüllung der Verpflichtungen der Lieferkette im Rahmen des Lieferkettensorgfaltpflichtengesetz auseinandersetzt. So wurden hier auch Nachhaltigkeitsrisiken mit Menschenrechts- und/oder Umweltbezug ausgearbeitet, wobei Risiken aus der Wesentlichkeitsanalyse entsprechend eingeflossen sind.

Diese Maßnahmen der LEG in Bezug auf Endnutzer und Verbraucher sind als fortlaufend zu verstehen und werden kontinuierlich im Geschäftsmodell angepasst. Neue Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht etabliert.

3.2.3 Parameter und Ziele

3.2.3.1 DR S4-5: Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Um negative Auswirkungen zu vermeiden sowie positive zu fördern, wurde ein Ziel im Bereich Datenschutz gesetzt.

Dieses Ziel entspricht auch dem STI 2024, da die IT-Sicherheitsschulung u.a. auch das Thema Datenschutz umfasst. Eine Beschreibung des Ziels sowie der Bezug zur Nachhaltigkeitsstrategie wird in Kapitel 1.1.3.3 erläutert.

Somit werden die Mitarbeiter der LEG in Bezug auf Datenschutzthemen, auch im Zusammenhang mit Kundendaten insbesondere im IT-Kontext, sensibilisiert.

Eine Einbeziehung der Interessensträger fand nicht statt.

Dieses Ziel soll somit gewährleisten, dass die Kunden sowie deren Daten entsprechend geschützt werden.

4. Governance-Informationen

4.1 Unternehmenspolitik

4.1.1 Governance

4.1.1.1 DR G1.GOV-1: Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

Der Vorstand der LEG besteht aus drei und der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern.

Die Mitglieder des Vorstandes sind hierbei geschäftsführend; der Aufsichtsrat dient als Kontrollorgan.

Die spezifischen Anforderungen und Richtlinien bezüglich des Fachwissens, der Weiterbildung und der Integrität im Geschäftsgebaren für den Vorstand und den Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE sind in den jeweiligen Geschäftsordnungen für die beiden Organe umfassend geregelt und in Bezug auf den Aufsichtsrat zusätzlich in einer Qualifikationsmatrix ausgewiesen. Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte zusammengefasst:

Vorstand:

Der Vorstand muss die strategische Ausrichtung des Unternehmens entwickeln und umsetzen, was ein tiefgehendes Verständnis der Geschäftstätigkeit und der Marktbedingungen erfordert.

Mitglieder des Vorstands müssen die gesetzlichen Bestimmungen und internen Richtlinien des Unternehmens einhalten und ein angemessenes Risikomanagementsystem sicherstellen.

Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, vertrauliche Informationen und Geheimnisse des Unternehmens streng vertraulich zu behandeln, auch nach ihrem Ausscheiden.

Ausbildung und Werdegang der Vorstandsmitglieder, die auf der Website des Unternehmens veröffentlicht sind, belegen deren umfangreiche Erfahrung in den Bereichen Unternehmensleitung, Wohnungswirtschaft und Immobilientransaktionen sowie – je nach Zuständigkeit – ihre zusätzliche individuelle Fachkompetenz in den Themenfeldern Kapitalmärkte, Finanzen, Rechnungslegung, Verwaltung und Regulierung, Nachhaltigkeit sowie Technologie und Digitalisierung.

Aufsichtsrat:

Mitglieder des Aufsichtsrats müssen über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen.

Dabei muss mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung verfügen, und mindestens ein weiteres Mitglied muss Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung besitzen.

Weiterhin soll der Aufsichtsrat eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anstreben und Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat festlegen.

Mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat sollen unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Falls die Gesellschaft einen kontrollierenden Aktionär hat, sollen mindestens zwei Anteilseignervertreter unabhängig von diesem kontrollierenden Aktionär sein.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind für ihre eigene Weiterbildung verantwortlich. Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Aufsichtsrats angemessen bei der Amtseinführung und bei Aus- und Fortbildungsmaßnahmen.

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

Besonderes Augenmerk richten Vorstand und Aufsichtsrat auf Fragen der Nachhaltigkeit.

Dies hat das Unternehmen unterstrichen durch die Veröffentlichung und sukzessive Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, die Gründung eines eigenen Nachhaltigkeitsbereiches und die Bildung eines ESG-Ausschusses im Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022, der im Geschäftsjahr 2025 in einen gemeinsamen Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss überführt wurde.

4.1.2 Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

4.1.2.1 DR G1-1: Strategien in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur

Die Strategie der LEG in Bezug auf Aspekte der Unternehmenspolitik und die Förderung ihrer Unternehmenskultur ist durch folgende Punkte geprägt und werden durch den Vorstand verantwortet:

- Die LEG legt großen Wert auf Compliance und die Einhaltung gesetzlicher sowie interner Vorgaben, um Risiken wie rechtliche Verstöße oder unlautere Praktiken zu vermeiden. Dies wird u.a. durch die Anwendung des LEG Code of Conduct, durch die Antikorruptionsrichtlinie, standardisierte Vermietungsprozesse und -verträge, klare Einkaufsrichtlinien und eine Reihe weiterer Richtlinien sowie eine klare Kommunikation und interne Unterweisung zu den Regularien unterstützt.
- Die LEG bietet guten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen für weite Schichten der Bevölkerung. Sie legt Wert auf ein funktionales Produkt und angemessenen Kundenservice und setzt sich konkrete Ziele für die Steigerung der Kundenzufriedenheit. Das Unternehmen setzt sich für bezahlbaren Klimaschutz ein und entwickelt entsprechende Maßnahmen. Es fördert zudem nachhaltige und sozial verantwortliche Praktiken, einschließlich der Unterstützung von Mietergemeinschaften und der Bereitstellung von Sozialmanagement durch die LEG-eigene Stiftung „Dein Zuhause hilft“.
- Die Unternehmenskultur der LEG basiert auf Grundwerten, die in einer Grundwerteerklärung festgehalten sind. Diese Werte umfassen den fairen Umgang mit Kunden, Mitarbeitern, Investoren, Geschäftspartnern und der Gesellschaft.
- Die LEG entwickelt ihre Kultur durch kontinuierliche Personalentwicklung und Maßnahmen, die auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter ausgerichtet sind. Dazu gehören flexible Arbeitszeiten, mobiles Arbeiten und ein Fokus auf Diversity und Inklusion.
- Die LEG fördert ihre Kultur zudem durch verschiedene Initiativen wie Mieterfeste und interkulturelle Projekte, die den sozialen und kulturellen Austausch innerhalb der Wohnquartiere unterstützen.
- Die Bewertung der Unternehmenskultur erfolgt durch regelmäßige Mitarbeiterbefragungen und Feedbackmechanismen für Kunden und andere Stakeholder, die es ermöglichen, die Wirksamkeit der kulturellen Initiativen zu messen und entsprechend anzupassen.

Diese Strategien und Maßnahmen zeigen, dass die LEG eine aktive Rolle in der Gestaltung einer positiven und nachhaltigen Unternehmenskultur spielt, die sowohl die internen Mitarbeiter als auch die externen Stakeholder einschließt.

Internen und externen Hinweisgebern stellt die LEG ein elektronisches Hinweisgebersystem zur Verfügung, über das rund um die Uhr und auf Wunsch anonym Hinweise auf Compliance-Verstöße gegeben werden können. Externe Hinweisgeber können sich außerdem in Textform unmittelbar an den Compliance-Beauftragten der LEG wenden. Mitarbeiter können sich formfrei an verschiedene Vertrauenspersonen im Unternehmen wenden, z. B. den direkten Vorgesetzten, die interne Revision und den Compliance-Beauftragten. Compliance-relevante Sachverhalte können außerdem im Rahmen von Regelprüfungen der Abteilung Revision bekannt werden.

Im Hinblick auf den Umgang mit im elektronischen Hinweisgebersystem eingegangenen Hinweisen gelten die Regelungen der Konzernbetriebsvereinbarung über die Einführung eines Hinweisgeber-Systems und die Verfahrensordnung zum Compliance-Hinweisgebersystem und zum Beschwerdeverfahren nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz.

Danach wird nach Eingang eines Hinweises auf mögliche Compliance die Plausibilität der Beschwerde und der Sachverhalt insoweit geprüft, ob aufgrund des Vortrags hinreichende Anhaltspunkte für einen Compliance-Verstoß vorliegen. Sofern der Hinweis plausibel ist, wird der Vorstand in Kenntnis gesetzt (bzw. bei möglicher Betroffenheit eines Vorstandsmitglieds der Vorsitzende des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss), der nach Abstimmung mit dem Compliance-Beauftragten die Revision oder ggf. einen externen Dritten mit der Untersuchung des Sachverhalts beauftragt.

Im Fall eines festgestellten Compliance-Verstoßes berät sich der Vorstand (bzw. bei möglicher Betroffenheit eines Vorstandsmitglieds der Vorsitzende des Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss) mit dem Compliance-Beauftragten und entscheidet über die durchzuführenden Maßnahmen (z. B. Bildung Krisenstab, Kommunikationskonzept, Information Aufsichtsrat, Einbindung Ad-hoc-Ausschuss, arbeitsrechtliche Sofortmaßnahmen, Einschaltung von Strafverfolgungsbehörden).

Alle festgestellten Compliance-Verstöße werden dem Sachverhalt angemessen und unabhängig von der Stellung des Betroffenen im Unternehmen geahndet (zero tolerance). Zudem gilt das Prinzip des Gleichbehandlungsgebots, d. h. gleiche Regelverstöße werden gleich behandelt.

Innerhalb der LEG gibt es verschiedene interne Regelungen zur Sicherstellung der Compliance. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung, insbesondere eine Richtlinie Antikorruption. Alle wesentlichen Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung, die das UN-Übereinkommen umfasst, werden bei der LEG umgesetzt. Die Mitarbeiter der LEG werden regelmäßig zu dem Thema Korruptions- und Bestechungsbekämpfung geschult. Vierteljährlich finden Präsenzs Schulungen für neue Mitarbeiter statt. Darüber hinaus müssen alle Mitarbeiter jährlich eine Online-Wiederholungsschulung auf der Schulungsplattform der LEG durchlaufen. Bei Bedarf bzw. anlassbezogen werden weitere Schulungen angeboten. Zu aktuellen Themen wird über das Intranet oder gesondert über Informationsblätter informiert. Für Fragen und Beratung steht der Compliance-Beauftragte zur Verfügung.

Allen Meldungen wird nachgegangen. Die Bearbeitung aller eingehenden Hinweise folgt einem strukturierten Prozess, der in der Verfahrensordnung zum Compliance-Hinweisgebersystem und zum Beschwerdeverfahren nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz festgelegt ist.

Hinweisgebende Personen müssen keine Benachteiligung oder Bestrafung als Folge ihrer Meldung befürchten. Sie werden in besonderem Maße durch das Hinweisgeberschutzgesetz und den Verhaltenskodex (Code of Conduct) der LEG geschützt. Hinweise bzw. Beschwerden werden nur von ausgewählten und speziell geschulten Mitarbeitern (Need-to-know-Prinzip) bearbeitet. Hinweise bzw. Beschwerden, insbesondere wenn Rückschlüsse auf die Identität der hinweisgebenden Person möglich sind, werden vertraulich behandelt. Über das Hinweisgebersystem können Hinweise anonym abgegeben werden.

Benachteiligungen, Einschüchterungen oder Anfeindungen von hinweisgebenden Personen durch Mitarbeiter der LEG sowie sonstige, von Mitarbeitern ausgehende Repressalien gegen die hinweisgebende Person werden von der LEG nicht geduldet und werden als potenzieller Compliance-Verstoß bearbeitet.

Im Internet, im Intranet, in unternehmensinternen Dokumenten sowie in Schulungen wird auf die Bedeutung und den Umgang mit Whistleblowing eingegangen.

Meldungen über das digitale Meldesystem gehen bei einem kleinen Team von Mitarbeitern aus diesen Abteilungen ein und werden dort bearbeitet. Verantwortlich für die Untersuchung ist der Compliance-Beauftragte. Dieser ist bei

Erfüllung seiner Aufgaben unabhängig und nicht an Weisungen gebunden. Der Compliance-Beauftragte und die Mitarbeiter des Hinweisgeberteam sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Meldungen werden unverzüglich und in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben untersucht. Mitarbeiter, die mit der Meldungsbearbeitung befasst sind, sind dazu verpflichtet und berechtigt, sämtliche Hinweise nach den Grundsätzen der Unabhängigkeit, Unparteilichkeit, Weisungsungebundenheit, Sorgfältigkeit und Vertraulichkeit zu bearbeiten. Sie sind zur Verschwiegenheit verpflichtet. Es sind im Rahmen eines fairen Verfahrens alle relevanten Umstände des Sachverhalts einzubeziehen und das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu wahren.

Die Mitarbeiter der LEG werden regelmäßig zu dem Thema Business Code of Conduct im Rahmen der Compliance-Schulungen informiert. Compliance-Schulungen finden vierteljährlich als Präsenzs Schulungen für neue Mitarbeiter statt. Darüber hinaus müssen alle Mitarbeiter jährlich eine Online-Wiederholungsschulung auf der Schulungsplattform der LEG durchlaufen. Bei Bedarf bzw. anlassbezogen erfolgen weitere Schulungen. Zu aktuellen Themen wird über das Intranet oder gesondert über Informationsblätter informiert. Für Fragen und Beratung steht der Compliance-Beauftragte zur Verfügung.

Besonders gefährdet in Bezug auf Korruption und Bestechung sind die in der Vermietung tätigen Mitarbeiter. Es besteht das Risiko, dass Mietinteressenten oder sog. Mittler den in der Vermietung tätigen Mitarbeitern Zahlungen für die Vergabe eines Mietvertrages anbieten. Mittler werden von der LEG niemals eingesetzt.

4.1.2.2 DR G1-3: Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

Zu den Präventionsmaßnahmen zählen die umfangreichen Schulungen, die Informationen im Intranet, Hinweisblätter sowie die Beratung durch den Compliance-Beauftragten. Maßnahmen zur Aufdeckung sind das (elektronische) Hinweisgebersystem und die Regelprüfungen durch die Revision. Sämtlichen Hinweisen wird dabei nachgegangen. Die Bearbeitung folgt einem strukturierten Prozess, der im Einzelnen in der Verfahrensordnung zum Compliance-Hinweisgebersystem und zum Beschwerdeverfahren nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz festgelegt ist. Nach festgestellten Verstößen werden verhältnismäßige Präventions- und Abhilfemaßnahmen getroffen, um dem Verstoß angemessen zu begegnen. Dazu können z. B. spezielle Schulungsmaßnahmen gehören.

Bei Bekanntwerden des Verdachts eines Compliance-Verstoßes erfolgt eine Untersuchung des Sachverhalts durch die interne Revision oder ggf. durch einen externen Dritten, sodass eine Funktionstrennung zu Management bzw. Compliance-Beauftragtem als an der Prävention und Aufdeckung von Korruption und Bestechung beteiligten Führungskräften gegeben ist.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat und den Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss über Compliance-Fälle im Rahmen des „Governance, Risk und Compliance“-Reportings nach § 107 III AktG.

Zudem werden der Aufsichtsrat und der Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss nach entsprechend festgelegten Kriterien über anlassbezogene Compliance-Prüfungen informiert.

Im Rahmen der regelmäßigen Jours fixes mit dem zuständigen Mitglied des Vorstands berichtet der Compliance-Beauftragte regelmäßig über Compliance-Fälle. Der Vorstand wird mindestens einmal jährlich durch den Compliance-Beauftragten über die wesentlichen Compliance-Fälle informiert.

Die LEG hat ein Compliance-Management-System (CMS) implementiert, das insbesondere darauf ausgerichtet ist, Korruption und Bestechung in allen Geschäftsbereichen zu verhindern, aufzudecken und angemessen zu behandeln:

Der Verhaltenskodex (Code of Conduct) definiert klare Verhaltensstandards für alle Mitarbeiter und Geschäftspartner. Er enthält spezifische Regelungen auch zum Umgang mit potenziellen Interessenkonflikten, der Annahme von Geschenken und Einladungen sowie der Vermeidung von Korruption und Bestechung. Eine Antikorruptionsrichtlinie konkretisiert die Bestimmungen des Verhaltenskodexes (Code of Conduct) und enthält klare Vorgaben zur Verhinderung von Bestechung, Korruption und unangemessener Einflussnahme auf Geschäftsentscheidungen. Diese Richtlinie gilt für alle Mitarbeiter.

Mit Geschäftspartnern wird verbindlich ein Geschäftspartnerkodex vereinbart, der entsprechende Vorgaben zur Vermeidung von Bestechung, Korruption und unangemessener Einflussnahme enthält. Alle Mitarbeiter und Führungskräfte werden regelmäßig in Bezug auf Korruptionsrisiken geschult. Zusätzlich gibt es Präsenzs Schulungen in sensiblen Bereichen und nach Compliance-relevanten Ereignissen. Es steht ein sicheres und anonymes Hinweisgebersystem zur Verfügung, über das Mitarbeiter und externe Dritte potenzielle Korruptions- oder Bestechungsfälle melden können. Verdachtsfälle werden durch ein festgelegtes Verfahren untersucht. Bestätigte Verstöße gegen die Antikorruptionsrichtlinien werden mit klaren Sanktionen belegt, die von Disziplinarmaßnahmen bis hin zur

strafrechtlichen Verfolgung reichen. Durch regelmäßige Risikobewertungen werden potenzielle Schwachstellen in Bezug auf Korruption identifiziert. Der Compliance-Beauftragte berichtet regelmäßig an den Vorstand und den Aufsichtsrat über Compliance-relevante Sachverhalte und Entwicklungen. Korruptionsrisiken und deren Behandlung sind Teil des unternehmensweiten Risikomanagements und werden entsprechend dokumentiert.

Regelungen und Richtlinien werden auf der Compliance-Seite im Intranet und teilweise zusätzlich im Internet veröffentlicht. Auf sie wird mit gesonderten Mails bzw. durch Intranetmeldungen aufmerksam gemacht. Zudem wird sowohl in den Präsenzs Schulungen als auch in den Online-Schulungen (inklusive Abschlusstests) auf diese Regelungen und Richtlinien hingewiesen.

Es werden vierteljährlich Compliance-Schulungen für neue Mitarbeiter angeboten. Alle Mitarbeiter sind außerdem verpflichtet, jährliche Online-Wiederholungsschulungen zu absolvieren. In allen Schulungen wird ausführlich auf das Thema Korruption- oder Bestechungsbekämpfung eingegangen. Für Mitarbeiter in besonders risikobehafteten Positionen (Vermietung) bzw. anlassbezogen werden Sonderschulungen durchgeführt.

Neue Aufsichtsratsmitglieder und Vorstandsmitglieder werden zum Thema Compliance geschult. Vorstandsmitglieder absolvieren außerdem die jährlichen Online-Schulungen.

Teilnehmerkreis	Schulungsthema	Schulungsart	Dauer	Durchführungszeitraum
Vorstand	Compliance Schwerpunkte: - Code of Conduct - interne Richtlinien und Regelungen - Korruption - Interessenkonflikte - Diskriminierung	E-Learning	90 Min.	Jährlich
Neue Vorstände	Compliance	Präsenz	60 Min.	Bei Beginn der Tätigkeit
Alle Mitarbeiter	Compliance	E-Learning	90 Min.	Jährlich
Alle Mitarbeiter	Datenschutz	E-Learning	90 Min.	Jährlich
Neue Mitarbeiter	Compliance	Onboarding Online-Schulung (Teams)	60 Min.	Vierteljährlich
Neue Mitarbeiter	Datenschutz	Onboarding Online-Schulung (Teams)	60 Min.	Vierteljährlich
Mitarbeiter Vertrieb	Geldwäsche	Online-Schulung (Teams)	60 Min.	Mindestens alle 2 Jahre, in der Regel jährlich
Mitarbeiter Vermietung	Korruption, Interessenkonflikte	Online-Schulung (Teams)	60 Min.	Mindestens alle 2 Jahre, in der Regel jährlich
Einzelne Abteilungen / Mitarbeitergruppen	Compliance / Datenschutz	Online-Schulung (Teams)	60-90 Min.	anlassbezogen, bei Bedarf

Die Mitarbeiter der TSP haben ein eigenes Schulungssystem und durchlaufen ebenso eine Datenschutz- (pers. Unterweisung, Onboarding), Compliance- (pers. Unterweisung, Onboarding) und Cyber-Security-Schulung (online). Diese Schulungen sind einmal pro Jahr online zu absolvieren. Zusätzlich finden Online-Schulungen zu Datenschutzgrundlagen, Erste Hilfe bis hin zu Sicherheit im Büro und Straßenverkehr, je Gewerk werden noch weitere Sicherheitshinweise vermittelt. Am ersten Arbeitstag erhalten alle neuen Mitarbeiter eine persönliche Schulung zum Thema Datenschutz und Compliance.

Für Mitarbeiter in risikobehafteten Funktionen, wie der Vertrieb oder die Vermietung, sind neben der jährlich zu absolvierenden Compliance-Schulung auch Schulungen zur Geldwäsche und Korruption verpflichtend. Somit werden 100 % der risikobehafteten Funktionen durch entsprechende Schulungsprogramme abgedeckt.

4.1.3 Parameter

4.1.3.1 DR G1-4: Bestätigte Korruptions- oder Bestechungsfälle

Zu den Maßnahmen zur Minimierung von Compliance-Risiken im Umgang mit Mietern gehören der Verhaltenskodex (Code of Conduct), der klare Verhaltensstandards festlegt, sowie regelmäßige Schulungen der Mitarbeiter zur Korruptionsprävention und zum Datenschutz sowie das anonyme Hinweisgebersystem, das es ermöglicht, Verstöße frühzeitig zu erkennen und zu beheben. Diese Maßnahmen sind fester Bestandteil der LEG und als fortlaufend zu verstehen und werden kontinuierlich im Geschäftsmodell angepasst.

Bei der LEG gab es im Berichtsjahr 2024 keine Verurteilungen oder Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften.

Bestätigte Korruptions- oder Bestechungsfälle	
Gesamtzahl und Art der bestätigten Fälle von Korruption oder Bestechung	0
Zahl der bestätigten Fälle, in denen eigene Arbeitskräfte wegen Korruption oder Bestechung entlassen oder diszipliniert wurden	0
Zahl der bestätigten Fälle in Bezug auf Verträge mit Geschäftspartnern, die aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption oder Bestechung beendet oder nicht verlängert wurden	2

Es wurde kein Gerichtsverfahren eröffnet.

4.1.3.2 DR G1-5: Politische Einflussnahme und Lobbytätigkeiten

Art, Umfang und Inhalte der politischen Positionierung gibt der Gesamtvorstand der Gesellschaft – ggf. in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat – vor. Dies umfasst Folgendes: Im Rahmen seiner satzungsgemäßen Aufgabe, die strategische Ausrichtung des Unternehmens zu entwickeln und umzusetzen, berücksichtigt der Vorstand auch regulatorische und politische Vorgaben und Rahmenbedingungen, die Teil der Marktbedingungen für die Geschäftstätigkeit sind.

Mitglieder des Vorstands müssen die gesetzlichen Bestimmungen und internen Richtlinien des Unternehmens einhalten und ein angemessenes Risikomanagementsystem sicherstellen. Dies schließt die Bewertung politischer und regulatorischer Risiken mit ein. Der Vorstand entscheidet sowohl über Mitgliedschaften und Sponsoring von Interessenvertretungen und Kampagnen. Er benennt die Führungskräfte und Mitarbeiter des Unternehmens, die die LEG gegenüber Vertretern von Politik und Gesellschaft vertreten. Besonderes Augenmerk richten Vorstand und Aufsichtsrat auf Fragen der Nachhaltigkeit, um den entsprechenden politischen und regulatorischen Anforderungen gerecht zu werden.

Dies hat das Unternehmen durch die Veröffentlichung und sukzessive Umsetzung ihrer Nachhaltigkeits- und Dekarbonisierungsstrategie, die Gründung eines eigenen ESG-Bereiches und die Bildung eines ESG-Ausschusses im Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 unterstrichen.

Das Unternehmen setzt einerseits auf die direkte Vertretung ihrer Interessen durch den Dialog auf kommunaler, nationaler und EU-Ebene und, nutzt andererseits eine Vielzahl externer Gremien, um ihre Interessen zu fördern. So war die LEG im Geschäftsjahr 2024 u.a. Mitglied in den Branchenverbänden GdW/VdW (Bundes- bzw. Landesverband deutscher Wohnungsunternehmen) und dem ZIA (Zentraler Immobilienausschuss). Der Vorstandsvorsitzende nimmt zudem den Vorsitz der Bundesfachkommission Bauen, Immobilien, Smart Cities im Wirtschaftsrat der CDU e. V. wahr. Daneben war die LEG im Jahr 2024 Mitglied im regionalen Unternehmensbündnis Initiativkreis Ruhr sowie in einer Reihe themenspezifischer und berufsständischer Verbände und Initiativen wie zum Beispiel der Klimainitiative IW 2050, dem Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft ICG oder auch – aufgrund der zunehmenden Bedeutung energiewirtschaftlicher Themen seit 2023 – dem BDEW (Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft).

Verantwortlich für die allgemeine Positionierung und Sichtbarkeit der LEG in Politik und Gesellschaft auf nationaler und EU-Ebene ist der Vorstandsvorsitzende der Gesellschaft. Die Kontaktpflege auf regionaler und kommunaler Ebene sowie im Bereich grüner Innovationen ist vornehmlich im Bereich des COO, der insbesondere den regelmäßigen und institutionalisierten Kontakt zu kommunalen Spitzenvertretern pflegt, sowie den nachgelagerten operativen Einheiten bis hin zu den örtlichen Niederlassungen angesiedelt, die im regelmäßigen Austausch mit den relevanten örtlichen Stellen stehen. Fragen der Finanzmarktregulierung und Berichtsvorschriften sind im Bereich der CFO angesiedelt.

Koordiniert werden die politische Kommunikation und die Verbandsarbeit vom Bereich Corporate Communication & Public Affairs, der sich intensiv mit politischen Angelegenheiten und Stakeholder-Management befasst.

Die im Jahr 2021 in Kraft getretene interne Richtlinie „Politik und Soziales Engagement“ schließt direkte oder indirekte Geld- und Sachspenden an politische Parteien, Politiker, Bewerber um ein politisches Mandat oder an politische Aktionsbündnisse aus. Sie ist auf der Website des Unternehmens veröffentlicht und wird jährlich überprüft.

Insofern ist eine tabellarische Darstellung von Zuwendungen an unterschiedliche Parteien nicht sinnvoll.

Zulässig sind dagegen das Engagement in politischen Vereinen und Think-Tanks, soweit diese juristisch und wirtschaftlich parteipolitisch unabhängig sind, sowie das Sponsoring politischer Veranstaltungen.

Für das Geschäftsjahr 2024 sind hierbei die Mitgliedschaft im Wirtschaftsrat der CDU e. V. und das Engagement im Rahmen der Bundesfachkommission Bauen im Wirtschaftsrat sowie die gesponserte Präsentation von LEG-Projekten im Rahmen einer Veranstaltung des Seeheimer Kreises (Arbeitsgemeinschaft von Abgeordneten der SPD) und der NRW-CDU.

Die LEG veröffentlicht ihre Ausgaben, die ihr im Zusammenhang mit der Wahrnehmung politischer Interessen entstehen, im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registernummer R002757. Die jährlichen finanziellen Aufwendungen und indirekten Zuwendungen im Bereich der Interessenvertretung beliefen sich 2024 demnach auf 140.000 bis 150.000 Euro. Dies schließt die relevanten Personal- und Sachkosten mit ein.

Wesentliche Themen, die die LEG in diesem Zusammenhang im Berichtsjahr beschäftigt haben, waren Fragen zu den Berichts- und Offenlegungspflichten, Anpassungen der Mietpreisregulierung, Regelungen zum Klimaschutz und zur Wärme- bzw. Energieversorgung im Gebäudesektor auf nationaler und auf EU-Ebene, baurechtliche Vorgaben und gemeinschaftliche Initiativen zur Stärkung von Quartieren und kommunalen Gemeinschaften.

Das Unternehmen vertritt insbesondere die Position, dass weitere Maßnahmen zur Mietpreisregulierung keinerlei positive Wirkung auf die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum haben, und lehnt diese deshalb ab. In Bezug auf die sog. Modernisierungsumlage hat das Unternehmen zudem konkrete Vorschläge unterbreitet, um die Regelungen zu aktualisieren und zu vereinfachen. Eine einschlägige Gesetzgebung steht noch aus.

In Bezug auf das Regelungswerk zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors (GEG, WPG und europäische EPBD) setzt sich die LEG dafür ein, künftig stärker auf die Emissionseffizienz (tatsächliche THG-Vermeidung) statt auf die bisher primär betrachtete Energieeffizienz (Beschaffenheit der Gebäudehülle und theoretischer THG-Ausstoß) zu fokussieren.

Insgesamt hat die LEG versucht, ihre Expertise und ihre Positionen in die öffentliche Meinungsbildung und die politische Entscheidungsfindung einfließen zu lassen, um praktikable, wirtschaftliche und bezahlbare Lösungsansätze für das Unternehmen und seine Mieterinnen und Mieter zu erzielen.

Das Unternehmen ist mit seinen wichtigsten Akteuren im politischen Dialog im Lobbyregister des Deutschen Bundestags eingetragen und im Transparency Register des Europäischen Parlaments registriert.

Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat haben in den vergangenen zwei Jahren keine Ämter in der öffentlichen Verwaltung wahrgenommen.

Düsseldorf, den 6. März 2025

LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Der Vorstand

Lars von Lackum

Dr. Kathrin Köhling

Dr. Volker Wiegel

Anhang B

EU Regulatorik

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	Kapitel
ESRS 2 GOV-1 Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen Absatz 21 Buchstabe d	1.1.3.1
ESRS 2 GOV-1 Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind, Absatz 21 Buchstabe e	1.1.3.1
ESRS 2 GOV-4 Erklärung zur Sorgfaltspflicht Absatz 30	1.1.3.4
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer i	1.1.4.1
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien Absatz 40 Buchstabe d Ziffer ii	1.1.4.1
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iii	1.1.4.1
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iv	1.1.4.1
ESRS E1-1 Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050 Absatz 14	2.2.2.1
ESRS E1-1 Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgenommen sind Absatz 16 Buchstabe g	2.2.2.1
ESRS E1-4 THG-Emissionsreduktionsziele Absatz 34	2.2.4.1
ESRS E1-5 Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren) Absatz 38	2.2.4.2
ESRS E1-5 Energieverbrauch und Energiemix Absatz 37	2.2.4.2
ESRS E1-5 Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren Absätze 40 bis 43	2.2.4.2
ESRS E1-6 THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen Absatz 44	2.2.4.3
ESRS E1-6 Intensität der THG-Bruttoemissionen Absätze 53 bis 55	2.2.4.3
ESRS E1-7 Abbau von Treibhausgasen und CO ₂ -Gutschriften Absatz 56	-
ESRS E1-9 Risikoposition des Referenzwert Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken Absatz 66	-
ESRS E1-9 Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischem Risiko Absatz 66 Buchstabe a ESRS E1-9 Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischen Risiko befinden Absatz 66 Buchstabe c.	-
ESRS E1-9 Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen Absatz 67 Buchstabe c	-
ESRS E1-9 Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen Absatz 69	-
ESRS E2-4 Menge jedes in Anhang II der EPRT-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzung- und verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird, Absatz 28	nicht wesentlich
ESRS E3-1 Wasser- und Meeresressourcen Absatz 9	nicht wesentlich
ESRS E3-1 Spezielle Strategie Absatz 13	nicht wesentlich
ESRS E3-1 Nachhaltige Ozeane und Meere Absatz 14	nicht wesentlich
ESRS E3-4 Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers Absatz 28 Buchstabe c	nicht wesentlich
ESRS E3-4 Gesamtwasserverbrauch in m ³ je Nettoeinnahme aus eigenen Tätigkeiten Absatz 29	nicht wesentlich
ESRS 2 – IRO-1 – E4 Absatz 16 Buchstabe a Ziffer i	nicht wesentlich
ESRS 2 – IRO-1 – E4 Absatz 16 Buchstabe b	nicht wesentlich
ESRS 2 – IRO-1 – E4 Absatz 16 Buchstabe c.	nicht wesentlich
ESRS E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Strategien im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft Absatz 24 Buchstabe b	nicht wesentlich
ESRS E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Strategien im Bereich Ozeane/Meere Absatz 24 Buchstabe c	nicht wesentlich
ESRS E4-2 Strategien zur Bekämpfung der Entwaldung Absatz 24 Buchstabe d	nicht wesentlich
ESRS E5-5 Nicht recycelte Abfälle Absatz 37 Buchstabe d	nicht wesentlich
ESRS E5-5 Gefährliche und radioaktive Abfälle Absatz 39	nicht wesentlich
ESRS 2 SBM3 – S1 Risiko von Zwangsarbeit Absatz 14 Buchstabe f	3.1.1.1

ESRS 2 SBM3 – S1 Risiko von Kinderarbeit Absatz 14 Buchstabe g	3.1.1.1
ESRS S1-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 20	3.1.2.1
ESRS S1-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 21	3.1.2.1
ESRS S1-1 Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels Absatz 22	3.1.2.1
ESRS S1-1 Strategie oder ein Managementsystem in Bezug auf die Verhütung von Arbeitsunfällen Absatz 23	3.1.2.1
ESRS S1-3 Bearbeitung von Beschwerden Absatz 32 Buchstabe c	3.1.2.3
ESRS S1-14 Zahl der Todesfälle und Zahl und Quote der Arbeitsunfälle Absatz 88 Buchstaben b und c	3.1.3.5
ESRS S1-14 Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage Absatz 88 Buchstabe e	3.1.3.5
ESRS S1-16 Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle Absatz 97 Buchstabe a	3.1.3.7
ESRS S1-16 Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane Absatz 97 Buchstabe b	3.1.3.7
ESRS S1-17 Fälle von Diskriminierung Absatz 103 Buchstabe a	-
ESRS S1-17 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 104 Buchstabe a	-
ESRS 2 SBM3 – S2 Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette Absatz 11 Buchstabe b	nicht wesentlich
ESRS S2-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 17	nicht wesentlich
ESRS S2-1 Strategien im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette Absatz 18	nicht wesentlich
ESRS S2-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 19	nicht wesentlich
ESRS S2-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 19	nicht wesentlich
ESRS S2-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette Absatz 36	nicht wesentlich
ESRS S3-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte Absatz 16	nicht wesentlich
ESRS S3-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 17	nicht wesentlich
ESRS S3-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 36	nicht wesentlich
ESRS S4-1 Strategien im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern Absatz 16	3.2.2.1
ESRS S4-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 17	3.2.2.1
ESRS S4-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 35	3.2.2.4
ESRS G1-1 Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption Absatz 10 Buchstabe b	4.1.2.1
ESRS G1-1 Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers) Absatz 10 Buchstabe d	4.1.2.1
ESRS G1-4 Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften Absatz 24 Buchstabe a	4.1.3.1
ESRS G1-4 Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung Absatz 24 Buchstabe b	4.1.3.1

Index

Disclosure Requirement	Kapitel
1. Allgemeine Informationen	
Grundlagen für die Erstellung	
DR BP-1: Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitsberichte	1.1.2.1
DR BP-2: Angaben im Zusammenhang mit spezifischen Umständen	1.1.2.2
Governance	
DR GOV-1: Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	1.1.3.1
DR GOV-2: Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Unternehmens befassen	1.1.3.2
DR GOV-3: Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	1.1.3.3
DR GOV-4: Erklärung zur Sorgfaltspflicht	1.1.3.4
DR GOV-5: Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	1.1.3.5

Strategie	
DR SBM-1: Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	1.1.4.1
DR SBM-2: Interessen und Standpunkte der Interessenträger	1.1.4.2
DR SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	1.1.4.3
Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen	
DR IRO-1: Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	1.1.5.1
DR IRO-2: In ESRS enthaltene vom Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten	1.1.5.2
2. Umweltinformationen	
Angaben nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung)	45659
ESRS E1: Klimawandel	
Governance	
DR E1.GOV-3: Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	2.2.1.1
Strategie	
DR E1-1: Übergangsplan für den Klimaschutz	2.2.2.1
DR E1.SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	2.2.2.2
Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen	
DR E1.IRO-1: Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen	2.2.3.1
DR E1-2: Strategien im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	2.2.3.2
DR E1-3: Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimastrategien	2.2.3.3
Parameter und Ziele	
DR E1-4: Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	2.2.4.1
DR E1-5: Energieverbrauch und -mix	2.2.4.2
DR E1-6: THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie und THG-Gesamtemissionen	2.2.4.3
3. Sozialinformationen	
ESRS S1: Eigene Belegschaft	
Strategie	
DR S1.SBM-2: Interessen und Standpunkte der Interessenträger	3.1.1.1
DR S1.SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	3.1.1.2
Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen	
DR S1-1: Strategien im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft	3.1.2.1
DR S1-2: Verfahren zur Einbeziehung der eigenen Belegschaft und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen	3.1.2.2
DR S1-3: Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die eigene Belegschaft Bedenken äußern kann	3.1.2.3
DR S1-4: Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze	3.1.2.4
Parameter und Ziele	
DR S1-5: Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	3.1.3.1
DR S1-6: Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens	3.1.3.2
DR S1-9: Diversitätsparameter	3.1.3.3
DR S1-10: Angemessene Entlohnung	3.1.3.4
DR S1-14: Parameter für Gesundheitsschutz und Sicherheit	3.1.3.5
DR S1-15: Parameter für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	3.1.3.6

DR S1-16: Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	3.1.3.7
ESRS S4: Verbraucher und Endnutzer	
Strategie	
DR S4.SBM-2: Interessen und Standpunkte der Interessenträger	3.2.1.1
DR S4.SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	3.2.1.2
Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen	
DR S4-1: Strategien im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern	3.2.2.1
DR S4-2: Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen	3.2.2.2
DR S4-3: Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können	3.2.2.3
DR S4-4: Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze	3.2.2.4
Parameter und Ziele	
DR S4-5: Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	3.2.3.1
Governance-Informationen	
DR G1.GOV-1: Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	4.1.1.1
Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen	
DR G1-1: Strategien in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur	4.1.2.1
DR G1-3: Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	4.1.2.2
Parameter	
DR G1-4: Bestätigte Korruptions- oder Bestechungsfälle	4.1.3.1
DR G1-5: Politische Einflussnahme und Lobbytätigkeiten	4.1.3.2

KONZERNABSCHLUSS

- 193 Konzernbilanz
- 194 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 195 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 196 Konzernkapitalflussrechnung
- 197 Anhang
- 268 Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 271 Konzernanlagenspiegel/Anlage I
- 273 Konzernrückstellungsspiegel/Anlage II
- 274 Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers
- 285 Vermerk zur nichtfinanziellen
Konzernerklärung
- 292 Versicherung der gesetzlichen Vertreter



3

LEG IMMOBILIEN SE
KONZERNBILANZ

AKTIVA			
Mio. Euro	ANHANG	31.12.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte		18.383,2	18.660,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	17.853,3	18.101,8
Sachanlagen	E.2	177,3	139,8
Immaterielle Vermögenswerte	E.3	6,2	5,0
Anteile an at Equity bilanzierten Unternehmen		23,5	13,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.4	300,3	355,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	10,3	5,2
Aktive latente Steuern	E.13	12,3	39,7
Kurzfristige Vermögenswerte		1.061,0	564,9
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte		5,0	4,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	734,9	272,8
Forderungen aus Ertragsteuern	E.13	14,2	9,8
Flüssige Mittel	E.6	306,9	277,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	E.7	141,0	77,9
Summe Aktiva		19.585,2	19.303,6
PASSIVA			
Mio. Euro	ANHANG	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	E.8	7.396,5	7.488,2
Gezeichnetes Kapital		74,5	74,1
Kapitalrücklage		1.283,3	1.255,3
Kumulierte sonstige Rücklagen		6.013,7	6.133,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		7.371,5	7.463,2
Nicht beherrschende Anteile		25,0	25,0
Langfristige Schulden		9.911,6	10.106,7 *
Pensionsrückstellungen	E.9	96,0	101,9
Sonstige Rückstellungen	E.10	4,2	3,4
Finanzschulden	E.11	7.796,6	8.004,4 *
Sonstige Schulden	E.12	76,3	81,7 *
Passive latente Steuern	E.13	1.938,5	1.915,3
Kurzfristige Schulden		2.277,1	1.708,7 *
Pensionsrückstellungen	E.9	6,8	6,7
Sonstige Rückstellungen	E.10	27,8	30,4
Steuerrückstellungen		0,0	0,0
Finanzschulden	E.11	1.922,0	1.371,4 *
Sonstige Schulden	E.12	312,2	292,2 *
Steuerschulden		8,3	8,0
Summe Passiva		19.585,2	19.303,6

* Vorjahreszahl angepasst

LEG IMMOBILIEN SE
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

Mio. Euro	AN- HANG	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.2	626,5	581,6
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		1.303,3	1.240,9
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		-676,8	-659,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	-6,4	-1,7
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		255,2	80,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-256,7	-80,6
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-4,9	-1,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.4	-225,3	-2.422,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-0,2	-0,5
Erlöse aus veräußerten Vorratsimmobilien		–	–
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		–	–
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		-0,2	-0,5
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	F.5	6,3	36,3
Erlöse aus sonstigen Leistungen		15,5	48,6
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		-9,2	-12,3
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	F.6	-75,5	-57,7
Andere Erträge		0,1	0,3
Operatives Ergebnis		325,5	-1.864,5
Zinserträge	F.7	23,6	16,4
Zinsaufwendungen	F.7	-196,8	-165,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	F.8	-33,0	39,5
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen		0,1	-0,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	F.9	3,4	-8,6
Ergebnis vor Ertragsteuern		122,8	-1.982,3
Ertragsteuern	F.10	-53,9	417,5
Periodenergebnis		68,9	-1.564,8
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)		-6,3	-28,5
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen		-8,3	-26,1
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		-10,1	-32,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		1,8	6,0
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen		2,0	-2,4
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		2,9	-3,6
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		-0,9	1,2
Gesamtperiodenergebnis		62,6	-1.593,3
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		2,9	3,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		66,0	-1.568,7
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		2,9	3,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		59,7	-1.597,2
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	F.11	0,89	-21,17
Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	F.11	0,88	-21,17

LEG IMMOBILIEN SE KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Mio. Euro	Kumulierte sonstige Rücklagen							
	Ge- zeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigen- kapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwert- anpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen	Konzern- gesell- schaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Konzern- eigen- kapital
Stand zum 01.01.2023	74,1	1.751,1	7.214,2	-16,4	35,6	9.058,6	25,3	9.083,9
Periodenergebnis	-	-	-1.568,7	-	-	-1.568,7	3,9	-1.564,8
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	-2,4	-26,1	-28,5	0,0	-28,5
Gesamtergebnis	-	-	-1.568,7	-2,4	-26,1	-1.597,2	3,9	-1.593,3
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	497,6	-	-	497,6	-	497,6
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-495,8	-	-	-	-495,8	-3,4	-499,2
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-0,8	-0,8
Stand zum 31.12.2023	74,1	1.255,3	6.143,1	-18,8	9,5	7.463,2	25,0	7.488,2
Stand zum 01.01.2024	74,1	1.255,3	6.143,1	-18,8	9,5	7.463,2	25,0	7.488,2
Periodenergebnis	-	-	66,0	-	-	66,0	2,9	68,9
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	2,0	-8,3	-6,3	0,0	-6,3
Gesamtergebnis	-	-	66,0	2,0	-8,3	59,7	2,9	62,6
Kapitalerhöhung	0,4	28,0	-	-	-	28,4	-	28,4
Sonstiges	-	-	1,8	-	-	1,8	-	1,8
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-2,2	-2,2
Ausschüttungen	-	-	-181,6	-	-	-181,6	-0,7	-182,3
Stand zum 31.12.2024	74,5	1.283,3	6.029,3	-16,8	1,2	7.371,5	25,0	7.396,5

Siehe zu den Erläuterungen Kapitel E.8 im Anhang.

LEG IMMOBILIEN SE
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Mio. Euro	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Operatives Ergebnis	325,5	-1.864,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	21,5	17,2
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	225,3	2.422,8
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,5	0,3
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,2	2,5
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-1,9	-2,7
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	14,6	16,6
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-4,1	-37,4
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	-14,3	20,5
Zinsauszahlungen	-159,7	-140,8
Zinseinzahlungen	21,6	9,5
Erhaltene Beteiligungserträge	8,8	6,9
Erhaltene Ertragsteuern	2,8	4,0
Gezahlte Ertragsteuern	-5,3	-7,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	436,5	447,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-306,9	-387,1
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	203,7	84,7
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-18,8	-15,5
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,5	0,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-3,5	-15,9
Auszahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-0,2	-
(Auszahlung) / Einzahlung der Geldanlagen in Wertpapiere	-479,0	-87,7
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-604,2	-421,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	121,8	546,4
Tilgung von Bankdarlehen	-614,7	-294,6
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-12,9	-8,3
Begebung von Wandel-/Unternehmensanleihen	873,0	152,9
Tilgung von Wandel-/Unternehmensanleihen	-	-500,0
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-2,4	-2,5
Ausschüttungen an Aktionäre	-153,2	-
Übrige Auszahlungen	-14,5	-5,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	197,1	-111,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	29,4	-84,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	277,5	362,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	306,9	277,5
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	306,9	277,5
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	306,9	277,5

Siehe zu den Erläuterungen Kapitel G. im Anhang.

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der LEG Immobilien SE

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf, und deren Tochterunternehmen, gemeinsam die „LEG“, zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2024 hielt die LEG 165.510 (31. Dezember 2023: 168.096) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (davon 163.876 (31. Dezember 2023: 167.326) Einheiten ohne IFRS 5-Objekte).

Die LEG verfolgt als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: die Optimierung des Kerngeschäfts, den Ausbau der Wertschöpfungskette sowie die Repositionierung der Bewirtschaftungsplattform.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 6. März 2025 vom Vorstand der LEG Immobilien SE zur Veröffentlichung genehmigt.

Konzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 der LEG Immobilien SE wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten IFRS® Accounting Standards (IFRS Accounting Standards), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315e Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Einzelne Posten der Gesamtergebnisrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Millionen Euro (Mio. Euro) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wertpapiere und derivative Finanzinstrumente, die zum am Bilanzstichtag geltenden Zeitwert angesetzt werden.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Unternehmensregister offengelegt.

Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS Accounting Standards stehenden Konzernabschlüssen erfordert Schätzungen und Wertungen des Managements. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder Bereiche, in denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter Erläuterung D.22 und D.23 aufgeführt.

Der Konzernabschluss der LEG Immobilien SE ist für die LEG Holding GmbH und LEG NRW GmbH wie auch für die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, LEG Grundstücksverwaltung GmbH, LEG Wohnen NRW GmbH, Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH und für die Wohnungsgesellschaft Münsterland GmbH ein befreiender Konzernabschluss im Sinne des § 291 HGB. Diese Gesellschaften brauchen keinen Teilkonzernabschluss aufzustellen, da sie in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE einbezogen werden und kein Antrag von Minderheitsgesellschaftern zur Aufstellung eines Konzernabschlusses

und eines Konzernlageberichts nach § 291 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 HGB vorliegt sowie die weiteren Voraussetzungen des § 291 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 HGB erfüllt sind.

Die Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB werden von der LEG Wohnen NRW GmbH, der LEG Rheinland Köln GmbH, der LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, der LEG Management GmbH, der Ravensberger Heimstät-
tengesellschaft mbH, der WohnServicePlus GmbH, der Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, der Ruhr-Lippe
Wohnungsgesellschaft mbH, der Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH, der LEG Siebte
Grundstücksverwaltungs GmbH, der EnergieServicePlus GmbH, der TSP-TechnikServicePlus GmbH, der SW
Westfalen Invest GmbH, der LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, der LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs
GmbH, der LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, der LWS Plus GmbH, der LEG Niedersachsen GmbH,
der LEG Jade GmbH, der LEG Niedersachsen Süd GmbH, der Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesell-
schaft mbH, der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH und der LEG Rhein Neckar
GmbH in Anspruch genommen. Die Befreiungsvorschrift des § 264b HGB wird von der Biomasse Heizkraftwerk
Siegerland GmbH & Co. KG in Anspruch genommen.

B. Neue Rechnungslegungsstandards

1. Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS Accounting Standards und IFRIC® Interpretations

Das IASB hat folgende zurzeit noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS Accounting Standards und IFRIC Inter-
pretations veröffentlicht, welche für die LEG Relevanz haben werden:

Inhalt		Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend ab
neue Standards		
IFRS 19	„Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben“	01.01.2027*
IFRS 18	„Darstellung und Angaben im Abschluss“	01.01.2027*
Änderungen von Standards		
Diverse Standards	„Jährliche Verbesserungen Band 11“	01.01.2026*
IFRS 9 / IFRS 7	„Verträge über naturabhängige Stromversorgung“	01.01.2026*
IFRS 9 / IFRS 7	„Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstru- menten“	01.01.2026*

* (noch nicht endorsed)

Neue Standards werden von der LEG Immobilien SE grundsätzlich nicht vorzeitig angewendet. Auswirkungen auf
die Bilanzierung der LEG Immobilien SE werden untersucht.

2. Erstmals verpflichtend angewendete IFRS Accounting Standards und IFRIC Interpretations

Inhalt		Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen von Standards		
IAS 7 / IFRS 7	„Offenlegung: Finanzierungsvereinbarungen mit Lieferanten“	01.01.2024
IAS 1	„Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig“ „Langfristige Verbindlichkeiten mit Nebenbedingungen“	01.01.2024
IFRS 16	„Leasingverbindlichkeiten im Falle einer Sale and Leaseback-Transaktion“	01.01.2024

Es werden lediglich Standards sowie Interpretationen weiter erläutert, die Auswirkungen auf den Konzernabschluss
der LEG Immobilien SE haben können.

Die Änderungen des IAS 1 zur Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig führen zu einer Verschiebung der Fristigkeiten der Finanzschulden sowie der eingebetteten Derivate der Wandelanleihen vom mittelfristigen Bereich in den kurzfristigen Bereich. Gemäß der Änderung nach IAS 1.69 i.V.m. IAS 1.76 A/B wurden die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen als kurzfristige Schulden ausgewiesen, da eine Wandlung des Instruments jederzeit möglich ist. Die Änderung ist unabhängig von der ökonomischen Sichtweise vorzunehmen. Die Änderungen sind zudem retrospektiv auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 anzuwenden.

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungsmethoden

a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE wurden alle Tochterunternehmen einbezogen, über die die LEG Immobilien SE Beherrschung im Sinne des IFRS 10 ausüben kann und sofern diese nicht von untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss sind.

Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die LEG Immobilien SE die Beherrschung erlangt, erstmals einbezogen. Sobald die Beherrschung durch die LEG Immobilien SE nicht mehr besteht, erfolgt die Entkonsolidierung.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss der LEG Immobilien SE.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Nicht beherrschende Anteile stellen den Teil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern der LEG Immobilien SE zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

b) Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind Beteiligungen, bei denen die LEG Immobilien SE einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik ausüben kann. Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Darüber hinaus werden einzelne assoziierte Unternehmen wegen der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert oder, sofern sich dieser für nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente nicht hinreichend verlässlich ermitteln lässt, zu Anschaffungskosten als Approximation zum beizulegenden Zeitwert bewertet und innerhalb der langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte ausgewiesen.

Gemeinschaftsunternehmen

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist ein Unternehmen, das auf Basis einer gemeinsamen Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Eine Übersicht zum Anteilsbesitz der LEG Immobilien SE findet sich im Kapitel J.

2. Veränderungen im Konzern

a) Tochterunternehmen

Der Konsolidierungskreis der LEG Immobilien SE hat sich wie folgt entwickelt:

ANZAHL VOLLKONSOLIDierter TOCHTERUNTERNEHMEN	2024	2023
Stand 01.01.	90	89
Zugänge	2	1
Abgänge	-3	0
Stand 31.12.	89	90

Die LEG Properties B.V. (vormals: Soldappart B.V.) wurde am 13. Dezember 2023 gegründet und zum 1. April 2024 erstkonsolidiert.

Die LEG-LEITWerk GmbH wurde am 29. August 2024 gegründet und zum 31. August 2024 erstkonsolidiert.

Die Hilstrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 27. August 2024 zum 31. Dezember 2024 auf die LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH verschmolzen.

Die LEG Rheinrefugium Köln GmbH wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 27. August 2024 zum 31. Dezember 2024 auf die LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH verschmolzen.

Die LEG Nord FM GmbH wurde veräußert und zum 31. Dezember 2024 entkonsolidiert.

b) Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Die Entwicklung der Unternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen sind, ergibt sich aus folgender Tabelle:

ANZAHL AT EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN	2024	2023
Stand 01.01.	4	3
Zu-/Abgänge	1	1
Stand 31.12.	5	4

Die Efficient Residential Heating GmbH wurde zum 31. Dezember 2024 erstmals als Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

3. Angaben zu IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Eine Übersicht der Tochterunternehmen, an denen die LEG Immobilien SE zum 31. Dezember 2024 (IFRS 12.10 ff.) beteiligt ist, findet sich im Kapitel J.

Die direkten und indirekten Kapitalanteile der LEG Immobilien SE an den Tochterunternehmen entsprechen auch dem Anteil der Stimmrechte. Die nicht konsolidierten Gesellschaften sind im Hinblick auf die wesentlichen Kennzahlen Jahresüberschuss, Bilanzsumme und Umsatz als unbedeutend einzustufen und werden daher nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen.

b) Angaben zu Tochterunternehmen, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen

Nachfolgend werden die Finanzinformationen zu den als wesentlich eingestuft, nicht beherrschenden Anteilen an Tochterunternehmen zusammengefasst (IFRS 12.B10). Bei den angegebenen Beträgen wurden konzerninterne Transaktionen nicht eliminiert.

Zum 31. Dezember 2024 ist die TSP-TechnikServicePlus GmbH die einzige Tochtergesellschaft mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen.

Von dem Konzernergebnis entfallen in 2024 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) auf die wesentlichen Minderheiten der TSP-TechnikServicePlus GmbH. Der Buchwert im Konzern, der für die Minderheiten an der TSP-TechnikServicePlus GmbH zum 31. Dezember 2024 erfasst wurde, beträgt wegen einer bestehenden Garantiedividendenverpflichtung 0 Mio. Euro.

BILANZ		TSP-TechnikServicePlus GmbH	
Mio. Euro		2024	2023
Langfristig:			
Vermögenswerte		4,6	3,5
Schulden		-3,7	-2,8
Langfristiges Nettovermögen		0,9	0,7
Kurzfristig:			
Vermögenswerte		25,8	27,9
Schulden		-23,8	-25,3
Kurzfristiges Nettovermögen		2,0	2,6

ERGEBNISRECHNUNG		TSP-TechnikServicePlus GmbH	
Mio. Euro		2024	2023
Umsatzerlöse/sonstige betriebliche Erträge		91,7	87,0
Ergebnis vor Steuern		6,1	7,4
Ertragsteuern		0,1	0,1
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen		6,0	7,3
Jahresüberschuss		6,0	7,3
Gesamtergebnis		6,0	7,3
Davon entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss		1,8	1,8
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividenden		1,8	1,8

KAPITALFLUSSRECHNUNG		TSP-TechnikServicePlus GmbH	
Mio. Euro		2024	2023
Mittelzufluss/-abfluss aus:			
Betriebliche Geschäftstätigkeit		1,3	5,2
Investitionstätigkeit		-0,2	-0,2
Finanzierungstätigkeit		-1,8	-1,9
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		-0,7	3,1

c) Angaben zu at Equity bilanzierten Unternehmen

Die Kommunale Haus und Wohnen GmbH und Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH werden als assoziierte Unternehmen klassifiziert.

Die Renowate GmbH, dekarbo GmbH sowie Efficient Residential Heating GmbH werden als Gemeinschaftsunternehmen eingestuft.

Die Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz bzw. die Ergebnisrechnung der LEG Immobilien SE:

AUSWIRKUNG AT EQUITY BILANZIERTER UNTERNEHMEN		
Mio. Euro	2024	2023
Bilanzansatz	23,5	13,9
Gesamtergebnis (Gewinn/Verlust)	0,1	-0,1

Nachfolgend sind Angaben zu den at Equity bilanzierten Unternehmen aufgelistet.

AT EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital Mio. Euro	Ergebnis Mio. Euro
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	24,8	0,7
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	4,2	0,0
Renowate GmbH, Lindau	50,00	3,9	-0,3
dekarbo GmbH, Düsseldorf	50,00	0,3	-0,1
Efficient Residential Heating GmbH, München	78,46	-3,4	-3,0*

* Die Gesellschaft wurde zum 31. Dezember 2024 at Equity einbezogen.

Tätigkeit der Kommunale Haus und Wohnen GmbH sowie der Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH ist die Immobilienverwaltung. Tätigkeit der Renowate GmbH ist die serielle Sanierung. Tätigkeit der dekarbo GmbH ist die Entwicklung und der Vertrieb von Lösungen für die Beheizung, Kühlung und Klimatisierung von Wohngebäuden. Tätigkeit der Efficient Residential Heating GmbH sind die Entwicklung und der Betrieb von Softwarelösungen sowie die Entwicklung und der Verkauf von Hardware-Produkten für Heizungen von Wohngebäuden.

Die Beziehungen zu den at Equity bilanzierten Unternehmen sind operativer Natur. Alle oben aufgeführten Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert. Notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen der at Equity bilanzierten Unternehmen des Konzerns sind nachfolgend angegeben. Die angegebenen Finanzinformationen entsprechen den Beträgen der aufgestellten Abschlüsse der assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen.

BILANZ	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Renowate GmbH dekarbo GmbH		Efficient Residential Heating GmbH		Summe
	31.12.2024		31.12.2024		31.12.2024		31.12.2024		
Mio. Euro	31.12.2024		31.12.2024		31.12.2024		31.12.2024		31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte	76,8	12,4	0,5	0,0	0,1	89,8			
Kurzfristige Vermögenswerte	2,9	0,7	4,7	0,1	0,6	9,0			
Flüssige Mittel	3,7	0,9	9,0	0,2	1,2	15,0			
Sonstige Vermögenswerte	–	–	–	–	–	–			
Langfristiges Fremdkapital	42,5	8,2	0,4	–	–	51,1			
Kurzfristiges Fremdkapital	16,1	1,6	9,9	0,0	5,3	32,9			
Finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–			
Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–			
Nettovermögen	24,8	4,2	3,9	0,3	-3,4	29,8			

BILANZ	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Renowate GmbH dekarbo GmbH		Efficient Residential Heating GmbH		Summe
	31.12.2023		31.12.2023		31.12.2023		31.12.2023		
Mio. Euro	31.12.2023		31.12.2023		31.12.2023		31.12.2023		31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte	68,4	11,1	0,4	–	–	79,9			
Kurzfristige Vermögenswerte	2,6	0,4	3,4	–	–	6,4			
Flüssige Mittel	0,8	1,0	2,5	–	–	4,3			
Sonstige Vermögenswerte	–	–	–	–	–	–			
Langfristiges Fremdkapital	36,1	7,4	–	–	–	43,5			
Kurzfristiges Fremdkapital	11,6	0,9	3,4	–	–	15,9			
Finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–			
Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–			
Nettovermögen	24,1	4,2	2,9	–	–	31,2			

ERGEBNISRECHNUNG						
	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungs- gesellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	Efficient Residential Heating GmbH	Summe
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Umsatzerlöse	8,0	1,5	10,9	0,0	–	20,4
Abschreibungen	1,9	0,3	0,4	0,0	0,0	2,6
Zinserträge	0,0	0,0	0,0	–	–	–
Zinsaufwendungen	0,5	0,1	–	–	0,1	0,7
Ertragsteuern	0,0	–	0,0	–	–	–
Jahresüberschuss aus fortge- führten Geschäftsbereichen	0,7	0,0	-0,3	-0,1	-3,0	-2,7
Nachsteuerergebnis aufgegebe- ner Unternehmensbereiche	–	–	–	–	–	–
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–	–
Gesamtergebnis	0,7	0,0	-0,3	-0,1	-3,0	-2,7

ERGEBNISRECHNUNG						
	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungs- gesellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	Efficient Residential Heating GmbH	Summe
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Umsatzerlöse	7,6	1,4	0,0	–	–	9,0
Abschreibungen	1,7	0,3	–	–	–	2,0
Zinserträge	–	–	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	0,3	0,1	–	–	–	0,4
Ertragsteuern	0,1	–	–	–	–	0,1
Jahresüberschuss aus fortge- führten Geschäftsbereichen	1,0	0,1	-1,1	–	–	–
Nachsteuerergebnis aufgegebe- ner Unternehmensbereiche	–	–	–	–	–	–
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–	–
Gesamtergebnis	1,0	0,1	-1,1	–	–	–

Überleitungsrechnung von den zusammengefassten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen:

ÜBERLEITUNG						
	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungs- gesellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	Efficient Residential Heating GmbH	Summe
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	24,1	4,2	2,9	0,0	-0,4	30,8
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,7	0,0	-0,3	-0,1	-3,0	-2,7
Einstellung in Rücklagen	–	–	1,3	0,4	–	1,7
Dividenden	–	–	–	–	–	–
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	24,8	4,2	3,9	0,3	-3,4	29,8
Beteiligungsquote des Konzerns	40,62%	33,37%	50,00%	50,00%	78,46%	–
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	10,1	1,4	2,7	0,1	–	14,3
Sonstige Anpassungen	–	–	–	–	9,2	9,2
Buchwert der Beteiligung	10,1	1,4	2,7	0,1	9,2	23,5

ÜBERLEITUNG						
	Kommunale Haus und Wohnen GmbH	Beckumer Wohnungs- gesellschaft mbH	Renowate GmbH	dekarbo GmbH	Efficient Residential Heating GmbH	Summe
Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	23,1	4,1	0,0	0,0	0,0	27,2
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1,0	0,1	-1,1	0,0	0,0	–
Einstellung in Rücklagen	–	–	4,0	–	–	4,0
Dividenden	–	–	–	–	–	–
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	24,1	4,2	2,9	–	–	31,2
Beteiligungsquote des Konzerns	40,62%	33,37%	50,00%	50,00%	0,00%	–
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	9,8	1,4	1,4	–	–	12,6
Sonstige Anpassungen	–	–	1,1	0,2	–	1,3
Buchwert der Beteiligung	9,8	1,4	2,5	0,2	0,0	13,9

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 liegt für die Gesellschaften noch nicht vor, darum werden für 2024 die Zahlen zum 31. Dezember 2023 genannt.

Die Efficient Residential Heating GmbH wurde zum 31. Dezember 2024 als Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Die LEG hielt zum Geschäftsjahresende 78,46 % der Anteile an der Efficient Residential Heating GmbH. Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen erlangt die LEG trotz einer Beteiligungsquote größer als 50 % keine Beherrschung über die Efficient Residential Heating GmbH. Der Buchwert der Beteiligung beträgt 9,2 Mio. Euro.

d) Angaben zu sonstigen Gesellschaften

Darüber hinaus besitzt die LEG zum 31. Dezember 2024 einen Anteil an der Brack Capital Properties N.V., Amsterdam, Niederlande, in Höhe von 35,66 % (Vorjahr: 35,66 %). Aufgrund der Anteilsstruktur kann die LEG keinen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der Brack Capital Properties N.V. ausüben. Daher wird die Brack Capital Properties N.V. nicht als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE einbezogen.

Hinsichtlich des Erwerbs von weiteren 52,68 % der Anteile an der Brack Capital Properties N.V. verweisen wir auf das Kapitel Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der LEG ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, unbebaute Grundstücke, Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, Stellplätze und Garagen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert.

Bei gemischt genutzten Immobilien erfolgt eine Trennung in eigen- und fremdgenutzte Teile, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich ist. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden – sofern nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben – bei Zugang mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 i.V.m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, den man im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswerts („Exit Price“). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Veräußerungsabsicht und -fähigkeit. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wird von der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie („Konzept des Highest and Best Use“ IFRS 13.27ff.) ausgegangen. Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung des Vermögenswerts, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist. Wir verweisen hierzu auf Kapitel D.18. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe werden grundsätzlich unter den Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

Spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) werden aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Energetische Modernisierungsmaßnahmen werden durchgeführt, wenn sich die Maßnahme wirtschaftlich rechnet oder diese dem Substanzerhalt der Immobilie dient. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des beizulegenden Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Im Rahmen von Optimierungen des Portfolios werden Einheiten an Mieter, Eigennutzer sowie an Kapitalanleger verkauft.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt intern durch die LEG. Parallel zu den intern ermittelten beizulegenden Zeitwerten der LEG wird das Immobilienportfolio durch einen unabhängigen externen Gutachter zum 30. Juni und zum 31. Dezember eines Jahres bewertet. Die externe Bewertung dient der LEG zur Plausibilisierung der eigenen Wertermittlung sowie zur grundsätzlichen Bestätigung des Gesamtportfoliowerts durch eine Zweitmeinung.

Die Objekte werden durch die LEG auf der Ebene einzelner Hauseingänge unter individueller Berücksichtigung von Lage, baulichem und energetischem Zustand, Ausstattung, der aktuellen Vertragsmiete und ihrer

Entwicklungspotenziale betrachtet. Die so ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den gemäß IFRS definierten Marktwerten, zu welchen Immobilien zwischen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnten (IAS 40.5 i.V.m. IFRS 13.15).

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode). Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird der Marktwert durch ein Liquidationswertverfahren ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Bei der DCF-Bewertung wird ein Detailplanungszeitraum von zehn Jahren berücksichtigt. Nach dem Ende des zehnten Jahres wird ein Verkaufswert angesetzt, der sich durch Kapitalisierung des prognostizierten, langfristig erzielbaren Jahresreinertrages unter Berücksichtigung der endlichen Restnutzungsdauer der Immobilie im Kapitalisierungszinssatz errechnet. Aufgrund der Annahme einer endlichen Restnutzungsdauer wird dem Immobilienwert der bis zum Ende der Restnutzungsdauer inflationsierte und anschließend auf den Bewertungsstichtag diskontierte Bodenwert abzüglich Abrisskosten zugeschlagen. Zu Beginn des Detailplanungszeitraums wird von den vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen der jeweiligen Immobilie und weiteren objektspezifischen Wertparametern ausgegangen.

Die der Bewertung zugrunde gelegte durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestandes in Gebäuden mit der überwiegenden Nutzungsart Wohnen beträgt zum Stichtag 6,80 Euro je qm pro Monat (Vorjahr: 6,59 Euro je qm pro Monat). Diese Objekte können auch vereinzelt gewerbliche Einheiten enthalten. Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wird auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wird zwischen Mieteinnahmen aus Bestandsmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Für Neuvermietungen wird ein Mietzins in Höhe der angenommenen Marktmiete zugrunde gelegt. Die angesetzten Marktmietsteigerungen basieren auf markt- und objektspezifischen Einschätzungen. Die Mieten der Bestandsverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Objekt- und Markteinschätzung entwickelt und im Zeitablauf der allgemeinen Marktentwicklung angenähert. Die für die Bewertung zugrunde gelegte Leerstandsquote nach Wohn- bzw. Nutzfläche wird über einen Zeitraum von vier Jahren an einen stabilisierten, marktüblichen Leerstand, der ebenfalls Lage und ggf. spezifische Eigenschaften des Objekts berücksichtigt, herangeführt.

Öffentlich geförderte Immobilien werden je nach Vorliegen und Dauer einer möglichen Mietpreisbindung unterschiedlich behandelt. Wenn die Mietpreisbindung innerhalb des zehnjährigen Detailplanungszeitraums endet, wird für das Folgejahr eine Mietanpassung in Richtung Marktmiete unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben angenommen. Für die restlichen geförderten Objekte wird ein Abschlag auf den Kapitalisierungszinssatz in Abhängigkeit der verbleibenden Mietpreisbindungsdauer vorgenommen.

Für Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten der überwiegend zum Wohnen genutzten Immobilien werden Ansätze gewählt, die sich an der II. Berechnungsverordnung (II. BV) orientieren. Die angenommenen reaktiven und periodischen Instandhaltungskosten werden auf Basis der technischen Einschätzung des Objekts und des Baujahrs abgeleitet, während für die Verwaltungskosten Pauschalen je Wohneinheit bzw. je Stellplatz angesetzt werden. Darüber hinaus finden die Kosten für CO₂-Emissionsrechte unter Annahme eines Preispfades und der Verteilungsquote zwischen Mieter und Vermieter sowie die LEG-CO₂-Bilanz Eingang in die Kostenannahmen.

Bei Wohngebäuden mit Gewerbeanteil oder sonstiger Nutzung werden die Verwaltungskosten für den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Anteil mit 1 % (Vorjahr: 1 %) des Gewerberohertrags berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten der II. BV werden seit dem Jahr 2005 nur alle drei Jahre im Verhältnis zur Veränderung des Verbraucherpreisindexes angepasst. Im Bewertungsmodell wird daher zwischen den Anpassungszeitpunkten zur Verstetigung eine marktkonforme, über drei Jahre verteilte jährliche Steigerung der Bewirtschaftungskosten, welche sich an der voraussichtlichen Entwicklung der II. BV orientiert, berücksichtigt.

Die Entwicklung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten unterliegt darüber hinaus im Betrachtungszeitraum einer Dynamik. Die erwartete Kostensteigerung ist aufgrund der aktuellen Marktsituation für jede Jahrescheibe und aufgeteilt nach Kostenarten differenziert abgeleitet worden. Für allgemeine Kostensteigerungen wird die Veränderung des Verbraucherpreisindexes angesetzt. Grundlage bildet dabei weiterhin das Inflationsziel (2 %) der Europäischen Zentralbank (EZB). Die kurzfristigen Inflationserwartungen spiegeln das derzeitige Niveau wider.

Die Baupreisentwicklungen werden aufgrund der besonderen Dynamik getrennt davon aufgrund der erwarteten Kostensteigerung gemäß Statistischem Bundesamt abgeleitet. Weiterhin wird der Anstieg der Verwaltungskosten auf Basis der Kernrate der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes prognostiziert.

Rund 1,21 % (Vorjahr: 1,29 %) der Gebäudeeinheiten im Bestand sind als gewerbliche Objekte klassifiziert worden. Diese Objekte können vereinzelt Wohnungen enthalten, sind aber durch den überwiegend gewerblichen Charakter geprägt. Für diese Objekte werden aufgrund der zum Wohnungsbestand abweichenden Mietvertragsgestaltungen und abweichender Marktgegebenheiten auch abweichende Annahmen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern getroffen. Die durchschnittliche Miete der überwiegend gewerblich genutzten Objekte beträgt 9,23 Euro je qm (Vorjahr: 8,64 Euro je qm).

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungs- sowie marktübliche Kapitalisierungssätze zugrunde gelegt, die das tatsächliche Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berücksichtigen und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der Immobilien widerspiegeln. Hierbei findet in den Kapitalisierungssätzen die Restnutzungsdauer der Immobilien Berücksichtigung.

Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben der Berücksichtigung des allgemeinen Zinsumfelds auch Lagekriterien, insbesondere der Objekttyp, der Objektzustand (inkl. energetischer relevanter Merkmale wie z. B. das Vorhandensein einer Wärmedämmung), das Alter, das potenzielle Mietwachstum, die Standortprognose und mögliche öffentliche Förderungen, eingeflossen.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Marktdaten bzw. nicht direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparametern, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Wir verweisen hierzu auf Kapitel D.18.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt die Einteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die nutzungsartabhängigen Klassen:

- Wohnimmobilien,
- Gewerbeimmobilien,
- Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätze / Sonstige Objekte,
- Erbbaurechte und
- unbebaute Flächen

gemäß der bilanzrelevanten Anlageklasse. Unter Sonstige Objekte werden im Wesentlichen Einheiten mit Außenwerbeträgern und Mobilfunkantennen verstanden.

Weiterhin erfolgt eine Einteilung mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster: Wachstumsmärkte („Orange“), Stabile Märkte („Green“) und Märkte mit höheren Renditen („Purple“).

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechnik sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu den angegebenen Bewertungsstichtagen verwendet wurden.

INFORMATION ÜBER DIE DER BEWERTUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN WESENTLICHEN, NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN (LEVEL 3)			Bewertungsparameter								
			Marktmiete Wohnen/ Gewerbe €/qm/Monat			Instandhaltungs- kosten Wohnen/ Gewerbe €/qm			Verwaltungs- kosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit		
31.12.2024											
	Brutto- vermögens- wert der als Finanz- investition gehaltenen Immobilien Mio. €	Bewertungs- technik ²									
			min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	7.161	DCF	4,04	9,55	17,48	5,60	13,00	18,00	141	347	528
Stabile Märkte	6.465	DCF	1,89	8,25	16,93	7,90	13,00	17,90	205	345	528
Märkte mit höheren Renditen	3.319	DCF	1,56	7,05	10,68	6,80	13,30	17,80	173	350	528
Gewerbeimmobilien	304	DCF	1,00	7,97	27,00	4,00	6,90	13,40	1	316	11.308
Erbbaurechte	188	DCF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	372	DCF	0,00	0,00	0,00	39,00	83,20	102,50	45	45	46
unbebaute Flächen	44	Ertragswert- /Vergleichs- wertver- fahren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	17.853	DCF	1,00	8,15	27,00	4,00	20,00	102,50	0	317	11.308

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 141,0 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2024 zum Bewertungsstichtag 31.12.2024.

31.12.2024	Bewertungsparameter											
	stabilisierte Leerstandsquote %			Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max
Wohnimmobilien												
Wachstumsmärkte	1,0	1,7	6,0	3,3	4,9	11,2	2,5	5,1	12,1	1,3	1,6	2,0
Stabile Märkte	1,5	2,6	7,0	2,6	5,3	11,5	2,1	5,7	12,2	1,2	1,5	1,9
Märkte mit höheren Renditen	1,5	4,4	9,0	1,6	5,0	12,1	3,1	5,9	13,2	1,1	1,4	1,7
Gewerbeimmobilien	1,0	2,3	8,0	3,0	6,9	11,5	3,2	7,5	11,8	1,2	1,6	1,9
Erbbaurechte	0,0	0,0	0,0	3,5	4,8	9,5	3,5	6,2	12,9	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	0,0	0,0	0,0	4,0	5,1	7,5	3,5	8,0	13,5	0,0	0,0	0,0
unbebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	3,7	5,1	6,1	10,9	11,4	12,2	0,0	0,0	0,0
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	1,0	3,0	9,0	1,6	5,1	12,1	2,1	5,9	13,5	1,1	1,5	2,0

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 141,0 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2023 verwendet wurde:

INFORMATION ÜBER DIE DER BEWERTUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN WESENTLICHEN, NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN (LEVEL 3)			Bewertungsparameter								
			31.12.2023			Marktmiete Wohnen/ Gewerbe €/qm/Monat			Instandhaltungs- kosten Wohnen/ Gewerbe €/qm		
	Brutto- vermögens- wert der als Finanz- investition gehaltenen Immobilien Mio. €	Bewertungs- technik ²									
			min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	7.302	DCF	3,87	9,29	15,70	9,28	12,91	18,01	201	344	522
Stabile Märkte	6.563	DCF	1,91	7,85	14,79	8,48	12,89	17,70	210	342	522
Märkte mit höheren Renditen	3.377	DCF	0,51	6,68	16,62	8,22	13,18	18,27	194	346	522
Gewerbeimmobilien	240	DCF	1,00	7,91	27,00	4,00	6,89	13,21	1	335	11.308
Erbbaurechte	213	DCF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	378	DCF	0,00	0,00	0,00	38,72	82,14	100,88	44	44	45
unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	4	10
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	18.102	DCF	0,51	7,79	27,00	4,00	19,86	100,88	0	314	11.308

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 77,9 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2023 zum Bewertungsstichtag 31.12.2023.

31.12.2023	Bewertungsparameter											
	stabilisierte Leerstandsquote %			Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max
Wohnimmobilien												
Wachstumsmärkte	1,0	1,8	6,0	3,1	4,7	8,7	2,3	4,9	11,7	1,3	1,6	1,9
Stabile Märkte	1,5	2,7	9,0	3,3	4,8	9,9	1,8	5,5	12,2	1,1	1,4	1,9
Märkte mit höheren Renditen	1,5	4,5	9,0	3,5	4,6	8,0	2,9	5,9	13,0	1,0	1,3	1,6
Gewerbeimmobilien	1,0	2,4	8,5	3,0	6,8	11,5	3,2	7,4	11,7	1,0	1,5	1,9
Erbbaurechte	0,0	0,0	0,0	3,3	4,6	9,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	0,0	0,0	0,0	4,2	4,7	6,1	3,0	7,5	12,7	1,0	1,4	1,9
unbebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	4,1	4,6	5,0	3,8	9,2	12,2	1,0	1,2	1,5
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	1,0	3,1	9,0	3,0	4,7	11,5	1,8	5,7	13,0	1,0	1,4	1,9

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 77,9 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

2. Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

NUTZUNGSDAUERN SACHANLAGEN	2024	2023
in Jahren		
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	60	60
Technische Anlagen und Maschinen / Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23	3 bis 23

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 250,00 Euro netto werden sofort im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter zwischen 250,01 Euro und 800,00 Euro netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

3. Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten um Softwarelizenzen, welche eine bestimmte Nutzungsdauer aufweisen. Die Softwarelizenzen werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über eine erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

4. Wertminderung von Vermögenswerten

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt, wenn ein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Werthaltigkeitsprüfungen im Rahmen des Asset-Impairment-Tests sind grundsätzlich auf Ebene einzelner Vermögenswerte durchzuführen. Sofern für einzelne Vermögenswerte keine weitgehend unabhängigen zukünftigen Cashflows festgestellt werden können, sind CGUs als Aggregation von Vermögenswerten, deren zukünftige Cashflows voneinander abhängen, zu bilden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind aufgrund ihrer Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Eine Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt innerhalb der LEG grundsätzlich zum Handelstag.

Die LEG hält Aktienbeteiligungen ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss sowie weitere Beteiligungen, die gemäß IFRS 9 für Bewertungszwecke in die Kategorie „Fair value through profit and loss“ klassifiziert worden sind. Zum Zeitpunkt des Zugangs erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Ergebnisse aus der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert werden erfolgswirksam erfasst. Hinsichtlich der Zeitwertermittlung wird auf Kapitel D.18 verwiesen.

Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen, die aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht konsolidiert und nicht at Equity bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die Anteile an nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen sind nicht börsennotiert. Der Zeitwert dieser Anteile kann aufgrund des nicht vorhandenen aktiven Marktes nicht verlässlich bestimmt werden. Derzeit besteht nicht die Absicht, derartige Beteiligungen zeitnah zu veräußern.

6. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Gemäß IFRS 16 werden ab dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand der LEG zur Nutzung zur Verfügung steht, grundsätzlich ein Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit zum Barwert bilanziert. Die Leasingrate unterteilt sich in einen Tilgungs- und Finanzierungsanteil. Die Erfassung der Finanzierungsaufwendungen erfolgt erfolgswirksam über die Laufzeit der Leasingverhältnisse.

Die Nutzungsrechte werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses oder, sofern kürzer, über die Nutzungsdauer des Vermögenswerts abgeschrieben. Da die LEG die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Folgebewertung gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet, hat die Folgebewertung der Nutzungsrechte der Erbbaurechte ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert zu erfolgen.

Die Leasingverbindlichkeiten der LEG können den Barwert der festen Mietzahlungen abzüglich zu erhaltender Leasinganreize sowie variabler Leasingzahlungen, die an einen Index gekoppelt sind, beinhalten. Die Diskontierung der Leasingzahlungen erfolgt mit dem implizierten Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, sofern dieser bestimmbar ist. Ansonsten wird der laufzeitadäquate Grenzfremdkapitalzinssatz für die Abzinsung verwendet. Für die Ermittlung wurde ein risikoloser Zinssatz mit Laufzeiten zwischen einem und 30 Jahren verwendet und ein laufzeitspezifischer Risikoaufschlag berücksichtigt. Diese Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes findet auch für die Folgebewertung Anwendung.

Die Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit sowie aus sämtlichen bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen abzüglich aller etwaig erhaltener Leasinganreize zusammensetzen können. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mit Ausnahme der Erbbaurechte, die gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von unter zwölf Monaten wird von den Anwendungserleichterungen kein Gebrauch gemacht. Für Leasinggegenstände von geringem Wert, wie Mobiltelefone, werden die Erleichterungsvorschriften in Anspruch genommen. Die Zahlungen werden linear als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Außerdem wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, auf eine Trennung der

Leasingkomponente und Nicht-Leasingkomponente zu verzichten. Dies trifft im Wesentlichen bei den Leasingverhältnissen für Pkws zu.

Einige Immobilienleasingverträge der LEG enthalten Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Diese Vertragskonditionen sichern dem Konzern die höchstmögliche betriebliche Flexibilität in Hinsicht auf den Vertragsbestand zu. Die Bestimmung der Vertragslaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung aller Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz für die Ausübung oder Nichtausübung einer Option bieten. Eine Anpassung der Vertragslaufzeit wird nur durchgeführt, wenn die Ausübung oder Nichtausübung einer Option hinreichend sicher ist.

7. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

Mietverträge für die Wohnimmobilien räumen Mietern grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Regelungen eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit ein. Diese Verträge sind gemäß IFRS 16 als Operating-Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie bei der LEG verbleiben. Gleiches gilt für die derzeitigen Verträge für Gewerbeimmobilien.

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

8. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die LEG wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen fällige und noch nicht fällige Mietforderungen umfassen, sowie für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, die in den übrigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind, das Modell der erwarteten Kreditverluste an. Dabei wird der vereinfachte Ansatz nach IFRS 9 gewählt und die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste werden berücksichtigt.

9. Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten werden in der LEG unter den sonstigen Forderungen angesetzt und um den Betrag der erhaltenen Mietervorauszahlungen für Betriebskosten gemindert. Aktivierbare, umlagefähige Kosten und erhaltene Mietervorauszahlungen werden saldiert ausgewiesen. Im Falle eines Passivüberhangs wird eine finanzielle Verbindlichkeit angesetzt.

10. Flüssige Mittel

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten sowie Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

11. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich die Vermögenswerte ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss sowie aktive Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.

12. Pensionsrückstellungen

Pensionsverpflichtungen und ähnliche Verpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien bewertet. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2018G von Dr. Klaus Heubeck.

Die betriebliche Altersversorgung erfolgt im Konzern sowohl beitrags- als auch leistungsorientiert. Die Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen bei den leistungsorientierten Plänen richtet sich dabei nach der anrechnungsfähigen Dienstzeit und dem ruhegeldfähigen Einkommen.

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz, dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Die LEG trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das Langlebigkeits-, das Zins- und das Inflationsrisiko. Weitere planspezifische Risiken liegen bei der LEG nicht vor.

Die Neubewertungskomponente in Zusammenhang mit den leistungsorientierten Plänen, welche u. a. die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen umfasst, wird in der Periode, in der sie anfällt, erfolgsneutral im Eigenkapital unter den kumulierten Rücklagen erfasst. Nachzuverrechnende Dienstzeitaufwendungen haben weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr bestanden.

Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinseffekt wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Der Dienstzeitaufwand wird in den einzelnen Funktionsbereichen im operativen Ergebnis gezeigt.

13. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung der LEG aus einem vergangenen Ereignis besteht, die bezüglich Erfüllung und/oder Höhe ungewiss ist. Der Ansatz erfolgt zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrages.

Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender laufzeitadäquater risikoloser Zinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag diskontierten Erfüllungsbetrag bilanziert.

14. Finanzschulden

Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst. Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen, wird nach IFRS 9 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

15. Derivative Finanzinstrumente

Die LEG hat zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Die Bilanzierung der Zinssicherungsgeschäfte erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderung der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt. Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme.

Zu Beginn der Sicherungsbeziehung und jeweils zum Abschlussstichtag wird die Effektivität von Sicherungsbeziehungen durch prospektive Beurteilungen bestimmt. Dabei wird überprüft, ob die vertraglichen Bedingungen des Grundgeschäfts mit denen des Sicherungsinstruments übereinstimmen und damit eine wirtschaftliche Beziehung besteht.

Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität wird mithilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt. Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der bilanziell eine wirksame Sicherung gegen das Zahlungsstrom-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst.

Ineffektivitäten können aus eingebetteten Floors in Darlehensverträgen entstehen, welche nicht im zugehörigen Swap mit abgebildet werden, sowie aus der Berücksichtigung des Kreditrisikos im Rahmen der Derivatebewertung.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung vereinnahmt und im Finanzergebnis ausgewiesen. Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden immer dann erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Bei einer vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge erfolgswirksam vereinnahmt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem noch bestehenden Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch im sonstigen Ergebnis (Other Comprehensive Income – OCI) stehenden Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

Des Weiteren liegen bei den Wandelschuldverschreibungen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat behandelt und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

16. Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die beizulegenden Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze zuzüglich des eigenen bzw. des Kontrahentenrisikos ermittelt.

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der beizulegende Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen über die „Discounted Cash-Flow Methode“ ermittelt, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 13.72ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten). Siehe hierzu Kapitel D.18.

Bei der Ermittlung des Fair Values der Derivate werden sowohl das eigene Risiko als auch das Kontrahentenrisiko nach IFRS 13 berücksichtigt.

17. Put-Optionen

Die LEG ist Stillhalter mehrerer Put-Optionen, aufgrund derer nicht beherrschende Gesellschafter ihre Minderheitsanteile an von der LEG Immobilien SE beherrschten Unternehmen an die jeweilige Gesellschaft der LEG andienen können.

Der Ansatz als finanzielle Verbindlichkeit als Put-Option erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Die Bildung erfolgt grundsätzlich gegen das Eigenkapital der Stillhalter, sofern wesentliche Chancen und Risiken der Geschäftsanteile weiterhin bei den Minderheitsgesellschaftern liegen. Ein zusätzlicher Ansatz der Put-Optionen als eigenständige Derivate entfällt in diesem Fall. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode.

18. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.16 sowie Kapitel I.3.

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

FAIR-VALUE-HIERARCHIE			
	Level 1	Level 2	Level 3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			X
Finanzschulden		X	
Sonstige Schulden (insbesondere Derivate)		X	
Aktienbeteiligungen ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss		X	
Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss			X
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		X	

Zwischen den Fair-Value-Hierarchien haben im Berichtsjahr Transfers stattgefunden.

Aktienbeteiligungen ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss werden grundsätzlich dem Level 1 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet, soweit diese an einem aktiven Markt gehandelt werden.

Die im Vorjahr als Level 1 der Fair-Value-Hierarchie zugeordneten Anteile wurden im Berichtsjahr auf Level 2 umgegliedert (IFRS 13.77). Da nicht wie bisher eine verlässliche Preisbildung auf Basis des Börsenkurses erfolgen kann, werden für die Bewertung der Anteile die Konditionen des Anteilserwerbs der Brack Capital Properties N.V im Jahr 2025 zugrunde gelegt.

Der Fair Value der weiteren Beteiligungen wird mittels anerkannter Bewertungsverfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten, nicht am Markt beobachtbaren Parameter.

19. Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen der LEG zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die folgenden Ansatzkriterien differenziert nach Erlösarten erfüllt sein.

a) Erlöse aus Vermietung und Verpachtung

Die LEG erwirtschaftet Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien. Mieterlöse von Immobilien fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 16 Leasing und stellen keine Kundenverträge im Sinne von IFRS 15 dar.

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating-Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrags berücksichtigt.

Darüber hinaus beinhalten die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung Zahlungen der Mieter für Nebenkosten, sofern die Leistungen erbracht worden sind. Im Rahmen der umlegbaren Betriebskosten bestehen vereinzelte Sachverhalte, in denen sich die LEG nach IFRS 15 als Agent qualifiziert. Die Betriebskosten Kaltwasserversorgung, Entwässerung und Straßenreinigung, bei denen die LEG überwiegend als Agent handelt, werden netto ausgewiesen. Die übrigen Betriebskosten werden brutto ausgewiesen. Siehe hierzu Kapitel F.1.

Die Umsatzerlöse aus Betriebskosten werden auf Basis der angefallenen Kosten ermittelt und entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten sind zum jeweils 3. des laufenden Monats fällig. Die Erlöse werden zeitraumbezogen über den Monat erfasst. Im Folgejahr erfolgt die Verrechnung der geleisteten Vorauszahlungen auf Betriebskosten mit den tatsächlich entstandenen Ist-Werten. Überschüsse aus erhaltenen Anzahlungen werden unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen. Unterschreiten die erhaltenen Anzahlungen die tatsächlich angefallenen Betriebskosten, erfolgt ein Ausweis unter den Forderungen aus Vermietung und Verpachtung.

Die Betriebskosten Grundsteuer und Versicherungen werden als Bestandteil der Erträge aus Vermietung und Verpachtung aus operativen Leasingverträgen linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

b) Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien

Die LEG erzielt Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die Verfügungsgewalt über die Immobilie an den Erwerber übergegangen ist.

Sofern Renditegarantien, Rückgaberechte des Käufers bzw. andere wesentliche Verpflichtungen der LEG gegenüber dem Käufer bestehen, welche einem Kontrollübergang auf den Käufer entgegenstehen, erfolgt demgegenüber keine Umsatzrealisierung.

Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. In seltenen Fällen können aufgeschobene Zahlungen vereinbart werden, die jedoch 12 Monate nicht überschreiten. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

c) Erlöse aus sonstigen Leistungen

Die Erlöse aus sonstigen Leistungen umfassen Erlöse aus Dienstleistungen und Fremdverwaltung sowie Erlöse aus der Erzeugung von Strom und Wärme.

Erlöse aus sonstigen Leistungen werden zeitraumbezogen als Erlöse erfasst, da dem Kunden direkt der Nutzen aus der Leistung zufließt und er diese gleichzeitig nutzt. Der Transaktionspreis sowie dessen Fälligkeit richten sich nach den vereinbarten Vertragsmodalitäten.

d) Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

20. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die LEG erhält Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von zinsbegünstigten Darlehen, Tilgungs- und Investitionszuschüssen.

Die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzschulden ausgewiesen. Diese weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrigere Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die bestehenden Darlehen sind zum Marktwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Der Erstantritt neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Schulden (siehe Kapitel E.12) eingestellt. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Für die Zuwendungen der öffentlichen Hand für Vermögenswerte in Form von Tilgungs- und Investitionszuschüssen (Fördermittel) erfolgt der Ausweis in der Bilanz ebenfalls als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Schulden. Die Zuwendungen beziehen sich in der Regel auf Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Somit wird die erfolgswirksame Auflösung des passiven Abgrenzungspostens unmittelbar erfasst, wenn alle mit Gewährung der Zuwendung verbundenen Hauptbedingungen erfüllt sind. Sofern Hauptbedingungen in Form von Mietbindungen vorliegen, erfolgt eine ratierliche erfolgswirksame Auflösung des passiven Abgrenzungspostens über die Dauer der Zweckbindung.

21. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwands und des latenten Steueraufwands dar.

Die LEG unterliegt der Steuerpflicht in Deutschland. Bei der Beurteilung der Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten müssen teilweise Einschätzungen getroffen werden. Eine abweichende steuerliche Beurteilung der Finanzbehörden kann nicht ausgeschlossen werden. Der damit verbundenen Unsicherheit wird dadurch

Rechnung getragen, dass ungewisse Steuerforderungen und -verpflichtungen dann angesetzt werden, wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit aus Sicht der LEG höher als 50 % ist. Eine Änderung der Einschätzung, z. B. aufgrund von finalen Steuerbescheiden, wirkt sich auf die laufenden und latenten Steuerpositionen aus. Für die Bilanzierung unsicherer Ertragsteuerpositionen erfolgt eine Schätzung der erwarteten Steuerzahlungen.

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Geschäftsjahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerpflichtig bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns für die laufenden Steuern werden auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden für die temporären Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerbilanziellen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerpflichtige Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können oder latente Steuerverbindlichkeiten bestehen. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuererminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlust- oder Zinsvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside-Basis-Differenzen (sog. „OBDS“) angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Gemäß IAS 12 hat ein Unternehmen für zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen zwischen dem konsolidierten IFRS-Nettovermögen und dem steuerbilanziellen Buchwert von Anteilen an Tochterunternehmen und an assoziierten Unternehmen sowie an gemeinsamen Vereinbarungen unter gewissen Voraussetzungen latente Steuern anzusetzen.

Latente Steuerschulden und -ansprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall ist die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Rechtsanspruch hat, tatsächliche Steuererstattungsansprüche gegen seine tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen, und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und dasselbe Steuersubjekt betreffen. Zusätzlich werden nur latente Steuern saldiert, die Bilanzposten mit gleicher Fristigkeit betreffen.

22. Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und, sofern vorhanden, die dazugehörigen Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen bzw. zu bewerten.
- Bei Immobilien ist in Abhängigkeit von der Nutzungsintention zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind.
- Gebäude, welche Eigen- und Fremdnutzung aufweisen, sind grundsätzlich als getrennte Vermögenswerte gem. IAS 16 und IAS 40 zu bilanzieren, sofern der eigengenutzte Teil nicht unwesentlich ist.

- Im Rahmen von Portfolioankäufen werden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ausgewiesen, sofern wesentliche Chancen und Risiken beim Minderheitsgesellschafter liegen.
- Leasingverträge der LEG können Verlängerungs- und Kündigungsoptionen enthalten. Die Bestimmung der Vertragslaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung aller Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz für die Ausübung oder Nichtausübung einer Option bieten. Eine Anpassung der Vertragslaufzeit wird nur durchgeführt, wenn die Ausübung oder Nichtausübung einer Option hinreichend sicher ist.
- Die LEG kann aufgrund der Anteilsstruktur keinen maßgeblichen Einfluss auf die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen der Brack Capital Properties N.V. ausüben (IAS 28.6). Die Anteile der Brack Capital Properties N.V. werden daher nach den Vorschriften des IFRS 9 für Eigenkapitalinstrumente zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die im Vorjahr als Level 1 der Fair-Value-Hierarchie zugeordneten Anteile werden im Geschäftsjahr auf Level 2 umgegliedert (IFRS 13.77). Da nicht wie bisher eine verlässliche Preisbildung auf Basis des Börsenkurses erfolgen kann, werden für die Bewertung der Anteile die Konditionen des Anteilserwerbs der Brack Capital Properties N.V vom 4. November 2024 zugrunde gelegt.
- Zwischen der EnergieServicePlus GmbH und lokalen Energieversorgern bestehen zum Bilanzstichtag Rahmenverträge für die Gasversorgung der Wohnbestände. Diese Verträge sind zum Stichtag gemäß IFRS 9 als Ausnahme für den Eigenbedarf (Own-Use-Exemption) klassifiziert und werden daher als schwebende Liefer- und Absatzverträge gemäß IAS 37 behandelt.
- Die Wandelschuldverschreibungen werden infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin vollständig als kurzfristiges Fremdkapital klassifiziert und bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

23. Verwendung von Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich wesentlich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken.

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem auf die:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote, die Restnutzungsdauer der Immobilien sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Soweit keine Marktwerte unmittelbar aus Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z. B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters INWIS etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse der LEG in den jeweiligen regionalen Teilmärkten. Aufgrund der gesunkenen Zahl an Vergleichstransaktionen kann es auch bei der Ableitung der anzusetzenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zu Schätzungen kommen.
- Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen: Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage von Annahmen zu Zinssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterbetafeln und künftigen Rentensteigerungen.
- Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie bezüglich der Höhe, des Zeitpunkts und der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.
- Bewertung von Finanzschulden: Bei der Bewertung der Finanzschulden sind insbesondere die Einschätzung künftiger Zahlungsströme und etwaige Konditionsänderungen von Bedeutung. Darüber hinaus sind Einschätzungen zum unternehmensspezifischen Risikoaufschlag erforderlich.

- Bewertung von Leasingverbindlichkeiten: Bei der Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes sind Einschätzungen zum Risikoaufschlag erforderlich.
- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und die damit tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Der Ansatz von latenten Steueransprüchen für steuerliche Verlust- und Zinsvorträge erfolgt aufgrund von zukünftig zu versteuerndem Einkommen im Rahmen eines Planungszeitraums von fünf Geschäftsjahren.
- Anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2): Hinsichtlich der Bilanzierung von Aktienoptionsplänen sind Annahmen und Schätzungen zu treffen bezüglich der Entwicklung der Leistungsindikatoren und Fluktuation. Die Ermittlung erfolgt mittels Optionspreismodellen.
- Bei der Bilanzierung von Unternehmenserwerben werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Bezüglich der Bestimmung dieser beizulegenden Zeitwerte bestehen Schätzungsunsicherheiten. Die interne Bewertung der Grundstücke und Gebäude wird auf Basis unabhängiger Gutachten plausibilisiert. Die technischen Anlagen und Maschinen werden mit ihren geschätzten Wiederbeschaffungskosten angesetzt. Die Identifizierung und Bewertung immaterieller Vermögenswerte erfolgt in Abhängigkeit von der Art der immateriellen Vermögenswerte und der Komplexität der Bestimmung ihrer beizulegenden Zeitwerte unter Verwendung angemessener Bewertungstechniken.
- Bei den weiteren Beteiligungen werden im Rahmen der Fair-Value-Ermittlung Schätzungen verwendet. Diese betreffen insbesondere die zugrunde liegenden Parameter zur Ermittlung des Immobilienvermögens.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag.

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen die LEG tätig ist, berücksichtigt.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

24. Anteilsbasierte Vergütung

Die LEG unterhält aktienorientierte Vergütungspläne für die Vorstände der LEG Immobilien SE. Bei dem Long-Term-Incentive-Programm handelt es sich gem. IFRS 2 um ein aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich. Die Rückstellungen für diese Verpflichtungen wurden in Höhe des zu erwartenden Aufwands gebildet. Der beizulegende Zeitwert der Optionen wird mithilfe anerkannter finanzwirtschaftlicher Modelle bestimmt.

Darüber hinaus gewährt die LEG den Führungskräften ein aktienbezogenes Vergütungsprogramm, welches gem. IFRS 2 als aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich zu klassifizieren ist. Die Rückstellungen für diese Verpflichtungen werden in Höhe des zu erwartenden Aufwands rätierlich über den Erdienungszeitraum gebildet.

Des Weiteren verfügt die LEG über ein Mitarbeiteraktienprogramm, welches gem. IFRS 2 als aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich zu behandeln ist. Der Aufwand wurde im laufenden Geschäftsjahr als Personalaufwand erfasst.

Siehe zu den aktienbasierten Vergütungen im Detail Kapitel I.6.

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2024 und 2023 wie folgt entwickelt:

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN								
Mio. Euro	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
	Summe	Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen				
Buchwert zum 01.01.2024	18.101,8	7.298,5	6.554,4	3.376,6	240,3	378,2	213,0	40,7
Zukäufe	51,4	22,1	25,0	-	4,3	0,0	-	0,0
Sonstige Zugänge	244,8	78,4	97,3	60,0	7,6	0,3	1,2	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-347,6	-173,7	-95,5	-51,4	-11,1	-14,8	-0,8	-0,3
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	29,6	-	-	-	25,8	1,9	-	1,9
Umgliederung in Sachanlagen	-1,7	-	-	-0,1	-1,6	-	0,0	-
Umgliederung aus Sachanlagen	0,3	0,1	-	0,1	-	0,2	-	-
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-225,3	-64,3	-68,1	-65,7	-9,9	6,2	-25,6	2,1
Abgänge	-	-	-	-	-	-	-	-
Umgliederung	-	0,0	-48,4	-	48,4	-0,1	0,1	-
Buchwert zum 31.12.2024	17.853,3	7.161,1	6.464,7	3.319,5	303,8	371,9	187,9	44,4
Bewertungsergebnis zum 31.12.2024 (in Mio. Euro)								-225,3
- hierauf entfallen auf per 31.12.2024 im Bestand befindliche Immobilien:								-232,9
- hierauf entfallen auf bis 31.12.2024 abgegangene Immobilien:								7,6

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN								
Mio. Euro	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten	Erbbaurechte	Unbebaute Flächen
	Summe	Wachstumsmärkte	Stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen				
Buchwert zum 01.01.2023	20.204,4	8.254,1	7.135,6	3.739,8	385,4	403,7	252,3	33,5
Zukäufe	169,7	91,4	61,6	0,0	4,2	6,5	5,4	0,5
Sonstige Zugänge	268,5	86,7	102,7	57,8	3,8	1,0	-	16,4
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-121,1	-5,7	-23,7	-42,6	-41,1	-4,1	0,0	-3,9
Umgliederung in Sachanlagen	-10,0	-2,3	-1,1	-	-6,5	-0,1	-	-
Umgliederung aus Sachanlagen	15,9	0,7	0,2	0,2	2,2	12,6	0,0	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-2.422,8	-1.143,3	-770,4	-376,3	-37,0	-45,2	-44,7	-5,8
Abgänge	-2,8	-	-0,5	-2,3	-	-	-	-
Umgliederung	-	16,9	50,0	0,0	-70,7	3,8	-	-
Buchwert zum 31.12.2023	18.101,8	7.298,5	6.554,4	3.376,6	240,3	378,2	213,0	40,7
Bewertungsergebnis zum 31.12.2023 (in Mio. Euro)								-2.422,8
- hierauf entfallen auf per 31.12.2023 im Bestand befindliche Immobilien:								-2.427,2
- hierauf entfallen auf bis 31.12.2023 abgegangene Immobilien:								4,4

Die sonstigen Zugänge des Geschäftsjahres betreffen überwiegend aktivierte Investitionen in die Bestandsimmobilien.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2024 und 2023 wie folgt auf:

AUFTEILUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN				
	31.12.2024		31.12.2023	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Mio. Euro				
Bebaute Grundstücke	17.318,4	136,4	17.598,8	71,0
Unbebaute Grundstücke	44,4	0,3	40,7	3,9
Sonstige	490,5	4,3	462,3	3,0
Summe	17.853,3	141,0	18.101,8	77,9

Die zum Bewertungsstichtag am Markt beobachtbaren Entwicklungen finden ihre Entsprechung bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte durch adäquate Bewertungsparameter und Diskontierungszinssätze.

Zum 31. Dezember 2024 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

SENSITIVITÄTEN								
	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik ²	Sensitivitäten in %					
			Verwaltungskosten +10%	Verwaltungskosten -10%	Stabilisierte Leerstandsquote +1%-Punkt	Stabilisierte Leerstandsquote -1%-Punkt	Instandhaltungskosten +10%	Instandhaltungskosten -10%
31.12.2024	Mio. €							
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	7.161	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,7	1,7
Stabile Märkte	6.465	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,1	2,2
Märkte mit höheren Renditen	3.319	DCF	-1,2	1,2	-1,9	1,9	-2,8	2,8
Gewerbeimmobilien	304	DCF	-0,2	0,2	-1,3	1,3	-0,8	0,8
Erbbaurechte	188	DCF	-	-	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	372	DCF	-0,8	0,6	-0,9	0,9	-1,8	1,7
unbebaute Flächen	44	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	17.853	DCF	-0,8	0,8	-1,6	1,6	-2,0	2,0

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 141,0 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2024 zum Bewertungsstichtag 31.12.2024.

Sensitivitäten in %									
	Kapitalisie- rungszi- nsatz		Diskon- tierungs- zinssatz		Marktmiete		Voraus- sichtliche Mietent- wicklung Wohnim- mobilien	Voraus- sichtliche Mietent- wicklung Wohnim- mobilien	
31.12.2024	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%	+2%	-2%	+0,2%	-0,2%	
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	-3,1	3,5	-5,1	5,5	0,9	-0,9	3,9	-3,6	
Stabile Märkte	-2,7	3,0	-4,5	4,8	1,7	-1,7	3,3	-3,1	
Märkte mit höheren Renditen	-2,5	2,8	-4,2	4,6	2,0	-1,8	3,0	-2,8	
Gewerbeimmobilien	-2,3	2,6	-2,1	2,2	1,0	-1,0	1,1	-1,1	
Erbbaurechte	-	-	-3,5	3,8	-	-	-	-	
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	-1,4	1,5	-4,6	4,9	1,7	-1,8	2,3	-2,2	
unbebaute Flächen	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	-2,8	3,1	-4,6	5,0	1,4	-1,4	3,4	-3,1	

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2024 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 141,0 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Zum 31. Dezember 2023 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

SENSITIVITÄTEN									
Sensitivitäten in %									
	Brutto- vermögens- wert der als Finanz- investition gehaltenen Immobilien Mio. €	Bewert- ungs- technik ²	Ver- wal- tungs- kosten +10%	Ver- wal- tungs- kosten -10%	Stabili- sierte Leer- stands- quote +1%- Punkt	Stabili- sierte Leer- stands- quote -1%- Punkt	Instand- haltungs- kosten +10%	Instand- haltungs- kosten -10%	
31.12.2023									
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	7.302	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,8	1,8	
Stabile Märkte	6.563	DCF	-1,0	1,0	-1,7	1,7	-2,3	2,3	
Märkte mit höheren Renditen	3.377	DCF	-1,3	1,3	-1,9	1,9	-2,9	2,9	
Gewerbeimmobilien	240	DCF	-0,2	0,2	-1,2	1,2	-0,8	0,8	
Erbbaurechte	213	DCF	-	-	-	-	-	-	
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	378	DCF	-0,9	0,8	-0,8	0,8	-2,0	1,9	
unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/Ver- gleichs- wertverfahren	-	-	-	-	-	-	
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	18.102	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,2	2,2	

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 77,9 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2023 zum Bewertungsstichtag 31.12.2023.

Sensitivitäten in %								
	Kapitalisie- rungszins- satz		Diskon- tierungszins- satz		Marktmiete		Voraus- sichtliche Mietent- wicklung Wohnim- mobilen	Voraus- sichtliche Mietent- wicklung Wohnim- mobilen
31.12.2023	+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%	+2%	-2%	+0,2%	-0,2%
Wohnimmobilien								
Wachstumsmärkte	-3,2	3,6	-5,3	5,7	0,9	-0,9	4,0	-3,6
Stabile Märkte	-2,8	3,1	-4,6	5,0	1,7	-1,7	3,4	-3,1
Märkte mit höheren Renditen	-2,5	2,8	-4,4	4,7	1,8	-1,8	3,1	-2,9
Gewerbeimmobilien	-1,7	1,8	-1,9	2,0	1,2	-1,2	1,2	-1,2
Erbaurechte	-	-	-4,0	4,2	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	-1,2	1,3	-4,9	5,2	1,5	-1,6	2,1	-2,0
unbebaute Flächen	-	-	-0,1	0,1	-	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40) ¹	-2,8	3,2	-4,8	5,2	1,4	-1,4	3,5	-3,2

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 77,9 Mio. €, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind teilweise im Rahmen gewerblicher Miet- bzw. Leasingverträge vermietet. Die Miet- bzw. Leasingverträge haben bei Abschluss in der Regel eine Laufzeit von fünf Jahren und beinhalten Verlängerungsoptionen von maximal zweimal fünf Jahren.

Daneben existieren Grundstücke mit Erbaurechten Dritter, deren ursprüngliche Vertragslaufzeit im Regelfall zwischen 75 und 99 Jahren liegt.

Die durch die LEG geschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. Aus den Mietverträgen für Wohnimmobilien werden feste Zahlungsströme in Höhe von mindestens drei Monatsmieten erwartet.

Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2024 bestehenden Verträge erwartet:

ZAHLUNGSANSPRUCH AUS MINDESTLEASINGRATEN VON LANGFRISTIGEN MIETVERTRÄGEN							Gesamt
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 2 Jahre	Restlaufzeit > 2 bis 3 Jahre	Restlaufzeit > 3 bis 4 Jahre	Restlaufzeit > 4 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	
31.12.2024	26,8	17,6	13,4	11,2	9,2	50,9	129,1
31.12.2023	25,9	16,9	14,1	10,3	8,5	53,8	129,5

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden – siehe hierzu Kapitel E.11.

2. Sachanlagen

Hinsichtlich der Entwicklung der Sachanlagen wird auf den Konzernanlagenspiegel (Anlage I) verwiesen.

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 31. Dezember 2024 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 46,7 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 15,3 Mio. Euro) ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, Pkw-Leasing, Wärmecontracting, Mess- und Meldetechnik,

IT-Peripheriegeräten sowie Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 41,7 Mio. Euro zugegangen.

NUTZUNGSRECHTE LEASING		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	1,5	1,4
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	37,9	9,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,1	4,5
Sachanlagen	45,5	14,9
Nutzungsrechte Software	1,2	0,4
Immaterielle Vermögenswerte	1,2	0,4
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	46,7	15,3

3. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist im Konzernanlagespiegel (Anlage I) aufgeführt.

4. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Anteile an verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	0,1
Anteile an Beteiligungen	287,0	328,8
Übrige finanzielle Vermögenswerte	13,2	26,5
Summe	300,3	355,4

Zu den Details der sonstigen finanziellen Vermögenswerte verweisen wir auf Kapitel I.3.

5. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Lieferung und Leistung - brutto	83,0	83,0
Wertberichtigungen	-42,1	-37,3
Summe	40,9	45,7
Davon aus Vermietung und Verpachtung	27,2	32,6
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	2,3	1,0
Davon aus sonstigen Forderungen	11,4	12,1
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	40,9	45,7
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	–	–
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	29,9	25,4
Ausleihungen	9,9	4,5
Übrige finanzielle Vermögenswerte	623,4	169,3
Übrige nichtfinanzielle Vermögenswerte	41,1	33,1
Summe	704,3	232,3
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	694,0	227,1
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	10,3	5,2
Summe Forderungen und sonstige Vermögenswerte	745,2	278,0

Die übrigen finanziellen Vermögenswerte enthalten kurzfristige Geldanlagen in Höhe von 607,4 Mio. Euro.

Zu den Details der Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen verweisen wir auf Kapitel I.7.

6. Flüssige Mittel

FLÜSSIGE MITTEL		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Guthaben bei Kreditinstituten	306,9	277,5
Kassenbestand	0,0	0,0
Flüssige Mittel	306,9	277,5
Verfügungsbeschränktes Guthaben	1,1	2,2

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf der LEG zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Die flüssigen Mittel enthalten Guthaben mit fester Zweckbestimmung. Diese werden als verfügbungsbeschränkte Guthaben angegeben.

7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE		
Mio. Euro	2024	2023
Buchwert zum 01.01.	77,9	35,6
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	347,6	121,1
Umgliederung in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-29,6	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	1,4	1,7
Umgliederung in Sachanlagen	-1,7	–
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-256,7	-80,5
Sonstige Zugänge	2,1	0,0
Buchwert zum 31.12.	141,0	77,9

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Geschäftsjahr als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert.

Hinsichtlich der Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf Kapitel E.1.

Die Position Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden beinhaltet sowohl bebaute und unbebaute Grundstücke als auch Wohn- und Gewerbebauten. Die Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrifft im Wesentlichen Einzelverkäufe sowie sieben größere Blockverkäufe. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen Einzelverkäufe sowie fünf größere Blockverkäufe (siehe hierzu Kapitel E.1).

Siehe auch Kapitel F.3.

8. Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

a) Gezeichnetes Kapital

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 (Genehmigtes Kapital 2020).

Das Grundkapital wurde um bis zu 35.689.918,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 35.689.918 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018/2020).

Aufgrund der in der Satzung vom 11. Mai 2020 / 19. August 2020 / 8. März 2021 erteilten Ermächtigung wurde im Geschäftsjahr 2021 die Erhöhung des Grundkapitals um 743.682,00 Euro auf 72.839.625,00 Euro durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 21. Juni 2021 wurden §§ 3 und 4 der Satzung (Höhe und Einteilung des Grundkapitals, Genehmigtes Kapital) geändert.

Aufgrund der in § 4 Abs. 1 der Satzung erteilten Ermächtigung wurde das Grundkapital um 1.269.651,00 Euro auf 74.109.276,00 Euro erhöht. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 14. Juni 2022 wurden §§ 3 und 4 der Satzung (Grundkapital und Aktien, Genehmigtes Kapital) geändert.

Aufgrund der in § 4 Abs. 1 der Satzung erteilten Ermächtigung wurde eine Erhöhung des Grundkapitals um 360.389,00 EUR auf 74.469.665,00 EUR durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 17. Juni 2024 wurden §§ 3 und 4 der Satzung (Grundkapital und Aktien, Genehmigtes Kapital) geändert.

Das Genehmigte Kapital 2020 beträgt somit 19.040.228,00 Euro.

Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Gesamtzahl der durchschnittlichen Aktien 74.296.478. Die Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2024 beträgt 74.469.665 (31. Dezember 2023: 74.109.276).

b) Kumulierte sonstige Rücklagen

Die kumulierten sonstigen Rücklagen des Konzerns umfassen das erwirtschaftete Konzerneigenkapital und sonstige Rücklagen.

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital setzt sich aus den in den vergangenen sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnissen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind, zusammen.

Die sonstigen Rücklagen enthalten die Zeitwertanpassungen von Derivaten in Sicherungsbeziehungen sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen.

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Jahr 2023 in Höhe von 181,6 Mio. Euro bzw. 2,45 Euro pro Aktie (davon 28,3 Mio. Euro durch die Ausgabe neuer Aktien) an die Aktionäre der Gesellschaft.

Für das Geschäftsjahr 2024 schlägt der Vorstand eine Ausschüttung als Dividende in Höhe von 201,1 Mio. Euro vor.

In den sonstigen Rücklagen ist die jährliche Garantiedividende in Höhe von 1,8 Mio. Euro an den Minderheitsgesellschafter der TSP-TechnikServicePlus GmbH enthalten.

Die Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis betragen 0,0 Mio. Euro.

MINDERHEITENANTEILE AM SONSTIGEN ERGEBNIS		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	0,0	0,0
Zeitwertanpassungen	0,0	0,0
Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis	0,0	0,0

9. Pensionsrückstellungen

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von 7,6 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 7,3 Mio. Euro) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Im Zusammenhang mit leistungsorientierten Plänen bedient sich die LEG versicherungsmathematischer Berechnungen von Aktuarien, um künftige Entwicklungen für die Berechnung der Aufwendungen und Verpflichtungen zu berücksichtigen. Diese Berechnungen beruhen u.a. auf Annahmen über den Abzinsungssatz und die künftigen Lohn- und Gehaltsentwicklungen.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für die leistungsorientierten Versorgungssysteme erfolgt nach IAS 19 auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen. In den Geschäftsjahren 2024 und 2023 wurden die folgenden Parameter angewendet:

BERECHNUNG DER PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN		
in %	31.12.2024	31.12.2023
Abzinsungssatz	3,44	3,20
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,20

Der Barwert der Verpflichtung zum 31. Dezember 2024 beträgt 102,8 Mio. Euro. Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung:

SENSITIVITÄTEN PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN 2024		
Mio. Euro	Zunahme	Abnahme
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	97,4	108,8
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	103,3	102,4
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	99,2	106,8
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	105,2	100,6

Der Barwert der Verpflichtung betrug zum 31. Dezember 2023 108,6 Mio. Euro. Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung:

SENSITIVITÄTEN PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN 2023		
Mio. Euro	Zunahme	Abnahme
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	102,6	115,2
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	109,2	108,1
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	104,7	113,0
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	110,7	105,7

Erhöhungen oder Senkungen des Abzinsungssatzes, des Gehaltstrends, des Rententrends sowie der Sterbewahrscheinlichkeit wirken sich bei der Ermittlung der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation - DBO) nicht mit dem gleichen Absolutbetrag aus.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss der Gesamtbetrag nicht notwendigerweise der Summe der Einzeleffekte aufgrund der Änderungen der Annahmen entsprechen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sensitivitäten eine Veränderung der DBO nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5 %-Punkte) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die DBO.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtungen. Aufgrund des Fehlens von Planvermögen entspricht der Barwert der Verpflichtung in beiden Jahren sowohl der bilanzierten Rückstellung als auch dem Fehlbetrag des Plans.

ENTWICKLUNG DER PENSIONSVERPFLICHTUNGEN		
Mio. Euro	2024	2023
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	108,6	107,2
Dienstzeitaufwand	0,7	0,7
Zinsaufwand	3,3	3,7
Abgang durch Verkäufe	–	–
Zahlungen	-6,6	-6,6
Neubewertung	-3,2	3,6
Davon Verluste (Gewinne) aus Erfahrungsanpassungen	1,6	-1,3
Davon Verluste (Gewinne) aus geänderten finanziellen Annahmen	-4,8	4,9
Davon Verluste (Gewinne) aus Veränderung der demografischen Entwicklung	–	–
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	102,8	108,6

Der Barwert der Verpflichtung entfällt auf aktive begünstigte Arbeitnehmer mit 22,8 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 25,3 Mio. Euro), auf unverfallbar ausgeschiedene Anwärter mit 6,6 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 6,9 Mio. Euro) und auf Rentner mit 73,4 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 76,4 Mio. Euro).

Für das Jahr 2025 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 6,8 Mio. Euro (Vorjahr: 6,7 Mio. Euro). Die Duration der Leistungsverpflichtung beträgt 11,0 Jahre (31. Dezember 2023: 11,4 Jahre).

10. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Rückstellungen für Tantiemen	1,4	0,5
Rückstellungen für Altersteilzeit	1,6	1,8
Rückstellungen für den Personalbereich	3,0	2,3
Baubuchrückstellungen	1,7	1,5
Rückstellungen für sonstige Risiken	24,5	26,7
Rückstellungen für Prozessrisiken	0,7	1,2
Rückstellungen für Pachtobjekte	0,1	0,1
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	1,4	1,3
Archivierungsrückstellungen	0,6	0,7
Übrige sonstige Rückstellungen	29,0	31,5
Sonstige Rückstellungen	32,0	33,8

Zu der Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf Anlage II.

Unter den Baubuchrückstellungen werden Beträge für ausstehende Maßnahmen oder Gewährleistungen aus Projektentwicklungen erfasst.

Die Rückstellungen für sonstige Risiken betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern sowie Entschädigungszahlungen und Veräußerungskosten im Rahmen von Verkäufen.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 27,8 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 30,4 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres und mit 6,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 4,8 Mio. Euro) längerfristig erfolgen.

11. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.576,1	9.264,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	142,5	110,9
Finanzschulden	9.718,6	9.375,8

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung dienen der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2024 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.576,1 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 9.264,9 Mio. Euro) ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nominal von 500,0 Mio. Euro ausgegeben, die noch im Jahr 2024 um 200,0 Mio. Euro erhöht wurde (655,0 Mio. Euro IFRS-Buchwert). Zwei bereits begebene Anleihen wurden um jeweils 100,0 Mio. Euro erhöht (172,4 Mio. Euro IFRS-Buchwert) sowie Darlehen in Höhe von 431,6 Mio. Euro valutiert. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 969,9 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

KAPITALMARKTINSTRUMENTE ZUM 31.12.2024		
Mio. Euro	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2024/2030	655,0	700,0
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	538,0	550,0
Wandelschuldverschreibung 2017/2025	399,5	400,0
Anleihe 2022/2029	677,3	700,0
Anleihe 2022/2026	500,6	500,0
Anleihe 2022/2034	502,2	500,0
Anleihe 2021/2033	680,7	700,0
Anleihe 2021/2031	673,5	700,0
Anleihe 2021/2032	493,9	500,0
Anleihe 2019/2034	296,6	300,0
Anleihe 2019/2027	498,2	500,0

Die Wandelschuldverschreibungen wurden infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin vollständig als kurzfristiges Fremdkapital klassifiziert und bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Bei einzelnen Darlehensverträgen liegen die Beteiligungen an den einzelnen Gesellschaften sowie die Mietforderungen als Sicherheit zugrunde. Die als Sicherheit zugrunde liegenden Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2024 532,6 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 578,3 Mio. Euro).

Zusätzlich zur Besicherung in Form von Grundschulden wurden die möglichen Forderungen aus den Gebäudeversicherungen an die Gläubiger der Grundschuld abgetreten. Der Sicherungsumfang der abgetretenen Mietforderungen erhöht sich dagegen noch um den Anspruch aus den Nebenkostenforderungen. Darüber hinaus bestehen bei einzelnen Darlehensverträgen zusätzliche Bürgschaften und gesamtschuldnerische Mithaftungen von LEG-Gesellschaften gegenüber der jeweiligen Bank. Für bestehende Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 3.352,4 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 3.792,3 Mio. Euro) bestehen Sicherungen durch Grundschulden.

Der Anstieg der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung um 31,6 Mio. Euro im Berichtsjahr resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Leasingverbindlichkeiten für das Wärmecontracting. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 1,3 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 1,1 Mio. Euro) ergeben.

a) Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Die Laufzeitangaben im Konzernabschluss richten sich nach den vertraglichen Laufzeiten.

Die Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit ≤ 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2024	1.912,1	3.660,9	4.003,1	9.576,1
31.12.2023	1.364,2*	3.525,0*	4.375,7	9.264,9

* Vorjahreszahl angepasst.

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2023 ist die Restlaufzeit von zwei Unternehmensanleihen, welche zu einer Erhöhung der Finanzschulden mit mittlerer Restlaufzeit und dementsprechend zu einer Verringerung der Finanzschulden mit langer Laufzeit führten. Gegenläufig erhöhte die Valutierung zweier Unternehmensanleihen und weiterer Darlehen sowohl die mittelfristigen als auch die langfristigen Finanzschulden. Die Valutierung einer Wandelanleihe führte zu einer Erhöhung der kurzfristigen Finanzschulden.

Aufgrund der Änderung des IAS 1 kam es zu einer Verschiebung der Fristigkeiten der Finanzschulden vom mittelfristigen Bereich in den kurzfristigen Bereich. Die Wandelanleihen werden aufgrund der Barausgleichsoption seitens der LEG als Fremdkapital klassifiziert. Gemäß der Änderung des IAS 1.69 i. V. m. IAS 1.76 A/B werden die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen demnach als kurzfristige Schulden ausgewiesen, da eine Wandlung des Instruments technisch jederzeit möglich ist.. Die Verschiebung der Fristigkeiten ist unabhängig von der ökonomischen Sichtweise vorzunehmen.

Dies führt aufgrund der emittierten Wandelanleihen zum 31. Dezember 2024 zu einer Verschiebung von 1.184,4 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 925,7 Mio. Euro) vom mittelfristigen und langfristigen Bereich in die kurzfristigen Finanzschulden.

Die Neuklassifizierung der Restlaufzeiten nach IAS 1 hat keinen Einfluss auf die vertraglich festgelegten Restlaufzeiten aus den eingegangenen Finanzverbindlichkeiten.

b) Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS LEASINGFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2024	9,9	20,4	112,2	142,5
31.12.2023	7,2	13,8	89,9	110,9

12. Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE SCHULDEN		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Derivative Finanzinstrumente	66,3	22,3
Erhaltene Anzahlungen	22,9	39,9
Schulden aus Lieferung und Leistung	122,4	150,2
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	36,7	25,2
Schulden gegenüber Mitarbeitern	23,8	20,5
Schulden aus Betriebskosten	1,6	-0,4
Passivierter Zinsvorteil	25,0	23,6
Übrige Schulden	89,8	92,6
Sonstige Schulden	388,5	373,9
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	312,2	284,4
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	41,6	43,0
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	34,7	46,6

Wesentlicher Treiber für den Anstieg der sonstigen Schulden sind die derivativen Finanzinstrumente. Hierin enthalten sind die eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen, deren Marktwerte insbesondere durch die Ausgabe der neuen Wandelschuldverschreibung angestiegen sind.

13. Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus temporären Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten und steuerlichen Buchwerten, aus steuerlichen Verlustvorträgen, aus dem Zinsvortrag sowie aus dem Zuwendungsbeitrag und verteilen sich wie folgt:

AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN				
Mio. Euro	31.12.2024		31.12.2023	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25,3	2.024,1	36,2	1.969,9
Übrige langfristige Vermögenswerte	4,2	16,4	3,0	11,9
Kurzfristige Vermögenswerte	7,6	5,1	3,4	4,3
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	10,5	–	12,7	–
Sonstige Rückstellungen	0,3	0,2	0,3	0,3
Übrige langfristige Schulden	38,7	10,8	35,9	12,7
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	0,1	0,6	0,1	0,4
Übrige kurzfristige Schulden	3,6	20,9	3,0	26,5
Summe latenter Steuern aus temporären Differenzen	90,3	2.078,1	94,6	2.026,0
Latente Steuern auf Verlust-, Zins- und Zuwendungsbeiträgen	61,6	–	55,9	–
Summe latenter Steuern	151,9	2.078,1	150,5	2.026,0
Saldierung	139,6	139,6	111,8	111,8
Bilanzausweis	12,3	1.938,5	38,7	1.914,2

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden gemäß obiger Tabelle nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

LATENTE STEUERN AUS VERLUST-, ZINS- UND ZUWENDUNGSVORTRÄGEN		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Körperschaftsteuer	19,9	16,9
Gewerbesteuer	41,7	39,0
Summe	61,6	55,9

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerschulden aus temporären Differenzen bestehen. Auf steuerliche Verlust- und Zinsvorträge in Höhe von 844,0 Mio. Euro wurde zum Bilanzstichtag kein latenter Steueranspruch angesetzt (31. Dezember 2023: 840,0 Mio. Euro).

Zinsaufwendungen sind bis zur Höhe der Zinserträge abziehbar. Über diesen Betrag hinausgehend ist die Abzugsfähigkeit auf 30 % des steuerlichen EBITDA des Geschäftsjahres begrenzt (sog. Zinsschrankenregelung), es sei denn, es greift die sog. Freigrenze oder die Eigenkapital-Escape-Klausel.

Auf den Zinsvortrag werden latente Steueransprüche in dem Umfang gebildet, in dem es wahrscheinlich ist, dass der Zinsaufwand in den folgenden Geschäftsjahren verwendet werden kann. Aufgrund des wirksamen Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen der bestandshaltenden Tochtergesellschaften mit der Konzerngesellschaft LEG NRW GmbH und der damit begründeten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft findet die Zinsschrankenregelung im Organkreis der LEG NRW GmbH wie im Vorjahr keine Anwendung.

LATENTE STEUERN AUF ZUWENDUNGSVORTRÄGE gemäß § 10b EStG		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Körperschaftsteuer	1,4	3,0
Gewerbesteuer	1,4	2,9
Summe	2,8	5,9

Auf einen Zuwendungsvortrag gem. § 10b EStG wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eine aktive latente Steuer in Höhe von 2,8 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 5,9 Mio. Euro) gebildet. Der Zuwendungsvortrag ist grundsätzlich unverfallbar.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten im Rahmen von Sicherungsbeziehungen 1,8 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend (31. Dezember 2023: 6,0 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 0,9 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (31. Dezember 2023: 1,1 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend) erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der direkt im Eigenkapital erfasste Bestand aktiver latenter Steuern 6,8 Mio. Euro (31. Dezember 2023 aktive latente Steuern: 5,9 Mio. Euro).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften und assoziierten Unternehmen, die sich gemäß IAS 12.39 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, wurden in Höhe von 118,9 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 118,1 Mio. Euro) keine passiven latenten Steuern angesetzt.

F. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

1. Umsatzerlöse

Die LEG erwirtschaftet Erlöse aus der Übertragung von Gütern und Dienstleistungen sowohl zeitraum- als auch zeitpunktbezogen aus den folgenden Bereichen:

ERLÖSE 2024	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
	Mio. Euro	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus sonstigen Leistungen
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	255,2	15,5
Über einen Zeitraum	1.303,3	–	–
Summe	1.303,3	255,2	15,5

ERLÖSE 2023	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
	Mio. Euro	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus sonstigen Leistungen
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	80,3	48,6
Über einen Zeitraum	1.240,9	–	–
Summe	1.240,9	80,3	48,6

Folgende Übersicht fasst die Beurteilung, ob ein Kundenvertrag i.S.v. IFRS 15 vorliegt und ob die LEG für eigene Rechnung (Prinzipal = Bruttoumsatz) oder für fremde Rechnung (Agent = Nettoumsatz) verkauft, zusammen:

UMLEGBARE BETRIEBSKOSTEN				
Mio. Euro	Prinzipal-Agent-Beziehungen nach IFRS 15			
		2024	2023	
Betriebskosten - Grundsteuern	-	31,9	32,1	
Betriebskosten - Kaltwasserversorgung	Agent/Prinzipal	49,5	45,1	
Betriebskosten - Entwässerung	Agent/Prinzipal	32,8	29,9	
Betriebskosten - Warmwasserversorgung	Prinzipal	0,7	0,6	
Betriebskosten - Aufzug	Prinzipal	3,9	4,3	
Betriebskosten - Müllbeseitigung	Prinzipal	55,5	51,6	
Betriebskosten - Ungezieferbekämpfung	Prinzipal	1,3	1,3	
Betriebskosten - Gartenpflege	Prinzipal	28,3	25,8	
Betriebskosten - Schornsteinfeger	Prinzipal	1,9	1,8	
Betriebskosten - Hausmeister	Prinzipal	1,3	1,3	
Betriebskosten - Sach- und Haftpflichtversicherung	-	90,9	78,6	
Betriebskosten - Wäschepflegeanlagen	-	0,0	0,0	
Betriebskosten - Rauchwarnmelder	-	0,0	0,1	
Betriebskosten - Heizkosten/ Wärmeversorgung	Prinzipal	46,5	52,2	
Betriebskosten - Straßenreinigung/ Winterdienst	Agent/Prinzipal	9,0	11,0	
Betriebskosten - Gebäudereinigung	Prinzipal	14,0	12,1	
Betriebskosten - Beleuchtung	Prinzipal	-0,4	2,0	
Betriebskosten - Kabel- und TV-Multimedia	Prinzipal	3,2	4,5	

Im Geschäftsjahr 2024 hat die LEG als Agent umlegbare Betriebskosten in Höhe von 79,3 Mio. Euro (Vorjahr: 78,0 Mio. Euro) erzielt.

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN		
Mio. Euro	2024	2023
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	29,5	25,4
Wertberichtigungen auf Betriebskosten	7,1	6,5
Summe Vertragsvermögenswerte	36,6	31,9
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	19,0	24,6
Summe Vertragsverbindlichkeiten	19,0	24,6

2. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. Euro	2024	2023
Nettokaltmieten	859,4	834,3
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-13,2	-21,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-106,1	-99,3
Personalaufwand - Vermietung und Verpachtung	-115,1	-109,0
Wertberichtigung Mietforderungen	-17,1	-16,4
Abschreibungen	-15,2	-13,5
Sonstiges	33,8	7,3
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	626,5	581,6
Net Operating Income-Marge (in %)	72,9	69,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Vermietung und Verpachtung	6,9	7,6
Abschreibungen	15,2	13,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	106,1	99,3
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-21,0	-2,2
Aktiviert Eigenleistungen	-15,0	-16,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	718,7	683,8
Net Operating Income-Marge (bereinigt in %)	83,6	82,0

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Geschäftsjahr um 44,9 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist der Anstieg der Nettokaltmieten um 25,1 Mio. Euro. Die Miete pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche konnte im Jahresvergleich um 3,4 % zulegen. Zudem führen unter anderem die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel zu einem Anstieg im Bereich Sonstiges um 26,5 Mio. Euro. Gegenläufig wirken sich die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen für extern bezogene Leistungen um 6,8 Mio. Euro sowie die Erhöhung der Personalaufwendungen aus Vermietung und Verpachtung um 6,1 Mio. Euro aufgrund von Tarifierhöhungen sowie zusätzlich gewährten Inflationsausgleichsprämien aus.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum von 82,0 % auf 83,6 % gestiegen.

Folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen sind im Berichtszeitraum im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung enthalten:

ABSCHREIBUNGS-AUFWAND LEASING		
Mio. Euro	2024	2023
Nutzungsrechte Gebäude	0,3	0,2
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	4,2	3,6
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,8	2,9
Abschreibungsaufwand Leasing	7,3	6,7

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro).

3. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN		
Mio. Euro	2024	2023
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	255,2	80,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-256,7	-80,6
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4,9	-1,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6,4	-1,7

Die Erlöse aus Verkäufen liegen bei 255,2 Mio. Euro (Vorjahr: 80,3 Mio. Euro) und betreffen u.a. einen größeren Blockverkauf, dessen Vertrag im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen wurde, aber dessen Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2024 erfolgte.

Darüber hinaus erfolgten vier größere Blockverkäufe, deren Verträge im Geschäftsjahr 2024 abgeschlossen wurden und deren Besitzübergang im Geschäftsjahr 2024 erfolgte.

Siehe auch Kapitel E.7.

4. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Geschäftsjahr -225,3 Mio. Euro (Vorjahr: -2.422,8 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (18.101,8 Mio. Euro) und unter Berücksichtigung der bewerteten Ankäufe (40,1 Mio. Euro ausschließlich auslaufender Neubaumaßnahmen) entspricht dies einem Rückgang im Geschäftsjahr von -1,2 % (Vorjahr: -11,9 %).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekten und Ankäufen) liegt zum 31. Dezember 2024 bei 1.629 Euro je qm (Vorjahr: 1.619 Euro je qm).

Als Reaktion auf die Inflationsentwicklung hat die Europäische Zentralbank im Verlauf des Jahres 2024 die Einlagefazilität als maßgeblichen Leitzins in vier Schritten von 4,00 % auf 3,00 % gesenkt. Die entsprechenden Auswirkungen auf die Kapitalkosten führten mit dem für Immobilienmärkte typischen Zeitversatz im Vergleich zum Vorjahr zu einem deutlich geringeren Anstieg der Diskontierungszinssätze bei der Wertermittlung für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Der durchschnittliche Diskontierungszinssatz für den Immobilienbestand liegt zum 31. Dezember 2024 bei 5,1 % (31. Dezember 2023: 4,7 %).

5. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN		
Mio. Euro	2024	2023
Erlöse aus sonstigen Leistungen	15,5	48,6
Bezogene Leistungen	-5,1	-7,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,3	-3,2
Personalaufwand	-1,2	-1,3
Abschreibungen	-0,6	-0,4
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-9,2	-12,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	6,3	36,3

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

Gegenüber dem Vorjahr konnte aufgrund des deutlich gesunkenen Preisniveaus das operative Ergebnis der Stromerzeugung nicht erreicht werden.

6. Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN		
Mio. Euro	2024	2023
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-31,3	-16,5
Personalaufwand - Verwaltung	-36,4	-35,2
Bezogene Leistungen	-2,1	-2,7
Abschreibungen	-5,7	-3,3
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-75,5	-57,7

Die in der obigen Tabelle enthaltenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

AUFTEILUNG DER SONSTIGEN BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN		
Mio. Euro	2024	2023
Rechts- und Beratungskosten	-12,3	-6,9
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	-2,5	-2,3
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-2,5	-2,3
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-0,3	-0,4
Zeitarbeit	-0,1	-0,1
Kraftfahrzeuge	-0,9	-0,6
Reisekosten	-1,2	-1,3
Werbekosten	-0,4	-0,3
Übrige Aufwendungen	-11,1	-2,3
Sonstiges	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-31,3	-16,5

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr resultiert unter anderem aus den im Rahmen des Ankaufs der BCP-Gesellschaften entstandenen Nebenkosten.

In den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen sind im Berichtszeitraum folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten:

ABSCHREIBUNGSaufWAND LEASING		
Mio. Euro	2024	2023
Nutzungsrechte Gebäude	0,4	0,4
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,3	0,3
Nutzungsrechte Software	2,5	0,3
Abschreibungsaufwand Leasing	3,2	1,0

Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) enthalten.

7. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

ZINSERTRÄGE		
Mio. Euro	2024	2023
Zinserträge aus Bankguthaben	14,5	5,4
Erträge aus Ausleihungen	0,7	0,1
Zinsertrag aus der Abzinsung	0,8	3,0
Übrige Zinserträge	7,6	7,9
Zinserträge	23,6	16,4

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 7,2 Mio. Euro auf 23,6 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg der Zinserträge beruht im Wesentlichen auf den höheren Zinsen für Geldanlagen.

ZINSAUFWENDUNGEN		
Mio. Euro	2024	2023
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-154,0	-135,7
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-32,1	-19,9
Vorfälligkeitsentschädigungen	–	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	–	-0,1
Zinsaufwendungen Änderung Pensionsrückstellungen	-3,4	-3,7
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Passiva	-1,7	-0,7
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-2,9	-2,5
Übrige Zinsaufwendungen	-2,7	-2,4
Zinsaufwendungen	-196,8	-165,0

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um -31,8 Mio. Euro auf -196,8 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den Zinsaufwendungen aus Valutierungen im Geschäftsjahr.

8. Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen

Das Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen ist in Höhe von -44,2 Mio. Euro auf die Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich die Fair Value-Änderung der weiteren Beteiligungen und Beteiligungserträge in Höhe von 11,2 Mio. Euro aus.

9. Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten

Im Ergebnis aus der Marktwertbewertung von Derivaten werden die Bewertungsergebnisse von freistehenden Derivaten sowie aus dem ineffektiven Teil von Zinssicherungsinstrumenten ausgewiesen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beträgt das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten 3,4 Mio. Euro (Vorjahr: -8,6 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum resultiert das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten vorrangig aus Marktwertänderung der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 3,4 Mio. Euro (Vorjahr: -7,4 Mio. Euro).

10. Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

ERTRAGSTEUERN		
Mio. Euro	2024	2023
Laufende Ertragsteuern	-2,4	-6,2
Steuerlatenzen	-51,5	423,7
Ertragsteuern	-53,9	417,5

Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern und den darauf erwarteten Ertragsteuern gestaltet sich die Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern wie folgt:

ERTRAGSTEUERN		
Mio. Euro	2024	2023
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	122,8	-1.982,3
Konzernsteuersatz in %	31,6	31,6
Erwartete Ertragsteuern	-38,9	627,3
Steuererminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	6,1	-149,1
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	-8,3	-18,1
Steuereffekt aufgrund von aktiven latenten Steuern auf Verlust-/ bzw. Zinsvorträge sowie nicht erfolgtem Ansatz von aktiven latenten Steuern mangels Werthaltigkeit	1,9	15,2
Steuereffekt aus Impairment auf den Geschäfts- oder Firmenwert	-	-
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	-1,6	1,5
Steuererminderungen/-erhöhungen wegen Steuersatzänderungen	-11,3	-64,2
Sonstiges	-1,8	4,9
Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung	-53,9	417,5
Effektiver Steuersatz in %	43,9	21,1

Der zur Ermittlung der zu erwartenden Ertragsteuern anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 %, für den Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer von 15,8 % aufgrund einer Messzahl in Höhe von 3,5 % und einem gewogenen durchschnittlichen Hebesatz in Höhe von 452 %.

Der Konzern hat die vom IASB im Mai 2023 veröffentlichte vorübergehende Ausnahme von den Rechnungslegungsvorschriften für latente Steuern in IAS 12 angewendet. Dementsprechend werden keine latenten Steuern in Bezug auf Ertragsteuern der Säule-2-Regeln ausgewiesen und keine diesbezüglichen Informationen angegeben.

Mit dem Gesetz zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für Unternehmensgruppen („Mindeststeuergesetz“) hat Deutschland die Säule-2-Regelungen mit Wirkung vom 1. Januar 2024 in nationales Steuerrecht transformiert. Mit dem Mindeststeuergesetz werden Unternehmen ab einer bestimmten Größenordnung verpflichtet, niedrig besteuerte Gewinne nachzuersteuern. Betroffen sind Unternehmensgruppen, die die Umsatzgrenze von 750 Mio. EUR in mindestens zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahre erreichen. Für die Unternehmensgruppen mit untergeordneter internationaler Tätigkeit ist allerdings eine 5-jährige Steuerbefreiung vorgesehen. Eine solche Tätigkeit liegt vor, wenn die Unternehmensgruppe in nicht mehr als sechs Steuerhoheitsgebieten über Geschäftseinheiten verfügt und der Gesamtwert aller materiellen Vermögenswerte aller nicht im Referenzsteuerhoheitsgebiet belegenen Geschäftseinheiten nicht mehr als 50 Mio. EUR beträgt.

Der LEG-Konzern verfügt im Jahr 2024 über einen Konzernumsatz von mehr als 750 Mio. EUR und über eine Tochtergesellschaft in den Niederlanden sowie über ein Gemeinschaftsunternehmen mit Betriebsstätten in Österreich und der Schweiz. Der LEG-Konzern fällt somit zwar grundsätzlich in den Anwendungsbereich des Mindeststeuergesetzes und ist steuerpflichtig nach § 1 Mindeststeuergesetz, aufgrund der untergeordneten internationalen Tätigkeit des LEG-Konzerns sollte jedoch in den ersten fünf Jahren keine Mindeststeuer anfallen, da zum jetzigen Stand die Steuerbefreiung nach § 83 Mindeststeuergesetz greift.

Der laufende Steueraufwand (-ertrag) des Konzerns im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der Säule-2-Regeln beträgt 0 Mio. EUR.

11. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das Periodenergebnis, welches den Anteilseignern zusteht, durch die durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres geteilt wird.

Aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2023 erfolgte am 24. Juni 2024 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden 360.389 neue Aktien ausgegeben.

ERGEBNIS JE AKTIE - UNVERWÄSSERT		
	31.12.2024	31.12.2023
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	66,0	-1.568,7
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.296.478	74.109.276
Ergebnis je Aktie unverwässert in Euro	0,89	-21,17

ERGEBNIS JE AKTIE - VERWÄSSERT		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	66,0	-1.568,7
Zinscoupon auf Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	4,2	4,5
GuV-Effekt-Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	-3,4	7,5
Amortisationsaufwand Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	6,5	4,8
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	73,3	-1.551,9
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	74.296.478	74.109.276
Anzahl potenziell neuer Aktien bei Ausübung der Wandelschuldverschreibungen	8.618.561	7.112.329
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	82.915.039	81.221.605
Zwischenergebnis in Euro	0,88	-19,11
Ergebnis je Aktie verwässert in Euro	0,88	-21,17

Die LEG Immobilien SE hat per 31. Dezember 2024 Wandelschuldverschreibungen ausstehen, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch in bis zu 8,6 Mio. neue Stammaktien ermächtigen.

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon, die Bewertung der eingebetteten Derivate sowie die Amortisation der Wandelschuldverschreibungen und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

EPRA-Ergebnis je Aktie – keine IFRS-Kennzahl

In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis je Aktie gemäß den Best-Practice-Recommendations der EPRA (European Public Real Estate Association) dargestellt:

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Mio. Euro		
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	66,0	-1.568,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	225,3	2.422,8
Ergebnis aus der Bewertung von anderen Finanzanlagen	41,8	-32,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	6,6	2,2
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	-0,5	4,4
Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	–	–
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-3,4	8,6
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,0	2,2
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	51,5	-423,7
Refinanzierungsaufwendungen	–	0,0
Übrige nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	0,0	-0,4
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	2,8	2,5
EPRA-Periodenergebnis	390,1	417,3
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	74.296.478	74.109.276
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	5,25	5,63
Potenziell verwässernde Aktien	–	–
Zinskupon auf Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	–	–
Amortisationsaufwand Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	–	–
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	390,1	417,3
Aktienanzahl für verwässertes EPRA-Ergebnis je Aktie	74.296.478	74.109.276
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	5,25	5,63

G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

1. Zusammenstellung des Finanzmittelfonds

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

2. Sonstige Angaben zur Kapitalflussrechnung

Aus der Begebung von Unternehmensanleihen sind der LEG Immobilien SE im Geschäftsjahr insgesamt 172,0 Mio. Euro und aus der Begebung von Wandelanleihen insgesamt 701,0 Mio. Euro zugeflossen.

Die Ausschüttungen an die Minderheitsgesellschafter betrifft mit 1,8 Mio. Euro die nicht beherrschenden Anteile an der TSP-TechnikServicePlus GmbH und mit 0,6 Mio. Euro die Minderheitsgesellschafter der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG.

Die übrigen Auszahlungen in Höhe von 14,5 Mio. Euro betreffen Einzahlungen in die Kapitalrücklage der Renowate GmbH (0,2 Mio. Euro), der Efficient Residential Heating (4,3 Mio. Euro) und der dekarbo GmbH (0,2 Mio. Euro) sowie die Ausreichung eines Darlehens (9,8 Mio. Euro).

Für die in den Vorjahren erworbenen 13 Gesellschaften der Adler-Gruppe hat die LEG Immobilien SE in diesem Geschäftsjahr nachträgliche Kaufpreiszahlungen von 3,5 Mio. Euro geleistet.

Durch den Verkauf der LEG Nord FM sind infolge überlassener Bankguthaben 0,2 Mio. Euro abgeflossen.

Die Auszahlung für Erwerbe von Unternehmen nach IFRS 3 werden als Auszahlungen für vollkonsolidierte Unternehmen, die Auszahlung für Erwerbe von den Unternehmen, die nicht nach IFRS 3 bilanziert werden, nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise als Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gezeigt.

Der Mittelabfluss aus der Tilgung von Bankdarlehen enthielt auch gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen und Zahlungen aus der Auflösung von Sicherungsgeschäften, welche aufgrund der vorzeitigen Rückführung von Darlehen angefallen sind.

Die Zinszahlungen werden im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ausgewiesen ebenso wie die im Berichtsjahr erhaltenen Fördermittel von 9,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,0 Mio. Euro).

Im Berichtsjahr beliefen sich die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse auf 15,7 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 10,8 Mio. Euro).

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZSCHULDEN							
Non-Cash Changes							
Mio. Euro	01.01.2024	Cashflows	Akquisition	Fair Value- Änderungen	Amortisierung aus der Effektivzins- methode	Sonstiges	31.12.2024
Finanzschulden	9.264,9	380,1	–	–	32,1	-101,0	9.576,1
Leasingverbindlichkeiten	110,9	-12,9	44,5	–	–	–	142,5
Summe	9.375,8	367,2	44,5	–	32,1	-101,0	9.718,6

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZSCHULDEN							
Non-Cash Changes							
Mio. Euro	01.01.2023	Cashflows	Akquisition	Fair Value- Änderungen	Amortisierung aus der Effektivzins- methode	Sonstiges	31.12.2023
Finanzschulden	9.347,9	-95,3	–	–	19,9	-7,6	9.264,9
Leasingverbindlichkeiten	112,9	-8,3	6,3	–	–	–	110,9
Summe	9.460,8	-103,6	6,3	–	19,9	-7,6	9.375,8

H. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die LEG ist seit dem Geschäftsjahr 2016 nur in einem Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte im Wesentlichen in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2024 hat die LEG mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 % der berichteten Gesamtumsätze erzielt.

Über die in IFRS 8 geforderten Mindestangaben hinaus werden nachstehend die wesentlichen Steuerungsgrößen des Unternehmens erläutert und dargestellt. Diese entsprechen dem Management- und Reportingsystem, welches die LEG für die Unternehmenssteuerung verwendet, und bieten einen tiefergehenden Einblick in die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Konzerns.

Die interne Berichterstattung der LEG weicht von Zahlen der IFRS-Rechnungslegung ab. Die LEG fokussiert ihre interne Berichterstattung insbesondere auf die bedeutsamsten Leistungsindikatoren AFFO, bereinigte EBITDA-Marge und LTV sowie auf die weiteren finanziellen Kennzahlen EPRA-NTA und Nettokaltmiete als wohnungswirtschaftliche Kennzahlen. Die nachfolgend dargestellten alternativen Leistungskennzahlen basieren mit Ausnahme der Ausführungen zum LTV nicht auf IFRS-Zahlen.

1. Überleitung zum AFFO

Einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung ist der AFFO. Die LEG unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I).

Die Ermittlung des AFFO, FFO I und FFO II stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

ERMITTLUNG DES FFO I, FFO II UND AFFO	01.01.-	01.01.-
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Nettokaltmieten	859,4	834,3
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-13,2	-21,8
Personalaufwand - Vermietung und Verpachtung	-115,1	-109,0
Wertberichtigungen Mietforderungen	-17,1	-16,4
Sonstiges	-2,2	-10,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Vermietung und Verpachtung	6,9	7,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	718,7	683,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	4,4	36,8
Personalaufwand - Verwaltung	-36,4	-35,1
Sachaufwand	-33,4	-19,3
Sondereffekte mit Einmalcharakter - Verwaltung	16,2	6,5
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-53,6	-47,9
Andere Erträge (bereinigt)	0,0	0,1
EBITDA (bereinigt)	669,5	672,8
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-138,0	-131,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-2,1	-4,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-106,1	-99,3
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	21,0	2,2
Aktivierte Eigenleistungen	15,0	16,0
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	459,3	455,7
Nicht beherrschende Anteile	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	457,5	453,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	1,2	2,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-0,3	-3,0
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	458,4	453,7
Capex (recurring)	-257,1	-272,7
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	200,4	181,2

Die direkte Ermittlung des FFO I orientiert sich am Umsatzkostenverfahren.

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

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

SONDEREFFEKTE MIT EINMALCHARAKTER	01.01.-	01.01.-
in Mio. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	2,2	4,3
Personalbezogene Sachverhalte	7,6	6,3
Ankaufs- und Integrationskosten	3,8	-1,1
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	1,6	1,3
Sonstige atypische Sachverhalte	5,4	3,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter	20,6	14,0

Das um diese Sondereinflüsse bereinigte EBITDA wird noch um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge, zahlungswirksame Ertragsteuern, Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel, aktivierte Eigenleistungen und um Minderheitsanteile am FFO I bereinigt.

Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden die Beteiligungserträge aus „Green Ventures“ aus dem jeweiligen Geschäftsjahr in der Überleitung vom EBITDA (bereinigt) zum FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen) berücksichtigt. Die „Green Ventures“ umfassen die Gesellschaften Renowate GmbH, dekarbo GmbH und Efficient Residential Heating GmbH.

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

ZAHLUNGSWIRKSAME ZINSAUFWENDUNGEN	01.01.-	01.01.-
in Mio. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	196,8	165,0
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-32,1	-19,9
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-1,7	-0,7
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-3,4	-3,7
Sonstige Zinsaufwendungen	0,0	0,1
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	159,6	140,8
Zahlungswirksame Zinserträge	21,6	9,5
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	138,0	131,3

Schließlich berücksichtigt der AFFO ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.

2. Überleitung zum AFFO (indirekt)

Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO nach der indirekten Methode stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

ERMITTLUNG DES FFO I, FFO II UND AFFO - INDIREKTE METHODE	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Mio. Euro		
Periodenergebnis	68,9	-1.564,8
Zinserträge	-23,6	-16,4
Zinsaufwendungen	196,8	165,0
Zinsergebnis (netto)	173,2	148,6
Sonstige finanzielle Aufwendungen	29,5	-30,8
Ertragsteuern	53,9	-417,5
EBIT	325,5	-1.864,5
Abschreibungen	21,4	17,2
EBITDA	346,9	-1.847,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	225,3	2.422,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter	20,6	14,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6,4	1,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,2	0,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	106,1	99,3
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	-21,0	-2,2
Aktiviert Eigenleistungen	-15,0	-16,0
EBITDA (bereinigt)	669,5	672,8
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-138,0	-131,3
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-2,1	-4,7
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-106,1	-99,3
Ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel	21,0	2,2
Aktiviert Eigenleistungen	15,0	16,0
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	459,3	455,7
Nicht beherrschende Anteile	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	457,5	453,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	1,2	2,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	-0,3	-3,0
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	458,4	453,7
Capex (recurring)	-257,1	-272,7
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	200,4	181,2

3. EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

Für die Immobilienwirtschaft und für die LEG relevante Kennzahlen sind der EPRA-NRV, -NTA und -NDV. Die LEG hat den EPRA-NTA als wesentliche finanzielle Kennzahl definiert.

Die LEG weist zum 31. Dezember 2024 einen EPRA-NTA in Höhe von 9.375,4 Mio. Euro bzw. 125,90 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis. Zum 31. Dezember 2024 werden keine Verwässerungseffekte aus den Wandelanleihen berücksichtigt, da zum Stichtag der Aktienkurs die aktuellen Wandlungspreise nicht übersteigt.

EPRA NET TANGIBLE ASSET	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Mio. Euro	EPRA-NRV	EPR-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	7.371,5	7.371,5	7.371,5	7.463,2	7.463,2	7.463,2
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	29,2	29,2	29,2	28,5	28,5	28,5
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	7.400,7	7.400,7	7.400,7	7.491,7	7.491,7	7.491,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.034,8	2.025,7	–	1.943,4	1.935,2	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-44,8	-44,8	–	-42,0	-42,0	–
Immaterielle Vermögenswerte	–	-6,2	–	–	-5,0	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	383,7	–	–	744,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	-168,6	–	–	-156,7
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.721,4	–	–	1.759,4	–	–
NAV	11.112,1	9.375,4	7.615,8	11.152,5	9.379,9	8.079,0
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.469.665	74.469.665	74.469.665	74.109.276	74.109.276	74.109.276
NAV pro Aktie	149,22	125,90	102,27	150,49	126,57	109,01

Bei der Ermittlung des EPRA-NTA orientiert sich die LEG an den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA).

Als Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital in Höhe von 29,2 Mio. Euro werden die passivierten Kaufpreisverpflichtungen aus Share Deals ausgewiesen.

Latente Steuern, die sich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus der Bewertung der öffentlich-geförderten Darlehen sowie der Bewertung von Derivaten ergeben, werden in Höhe der Eigenkapitalauswirkung korrigiert. Latente Steuern, die sich auf das geplante Verkaufsprogramm beziehen, werden bei der Ermittlung des EPRA-NTA nicht berücksichtigt. Die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate, die beim EPRA-NTA berücksichtigt werden, belaufen sich zum 31. Dezember 2024 insgesamt auf 2.025,7 Mio. Euro.

Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente werden ebenfalls bei der Ermittlung des EPRA-NTA eliminiert. Beziehen sich diese Effekte aus der Bewertung der Derivate auf den in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital“ ermittelten Eigenkapitalwert, werden diese in der Position „Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)“ nicht berücksichtigt. Zum 31. Dezember 2024 belaufen sich diese Effekte auf -44,8 Mio. Euro.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert. Diese betragen zum 31. Dezember 2024 insgesamt 6,2 Mio. Euro.

Die geschätzten Erwerbsnebenkosten werden auf der Grundlage der Netto-Verkehrswerte des Immobilienportfolios berechnet. Entsprechend der Immobilienbestände in den verschiedenen Bundesländern wird die Grunderwerbsteuer berücksichtigt. Außerdem werden Maklercourtage und Notargebühren bei der Ermittlung der geschätzten Erwerbsnebenkosten angesetzt.

4. Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Geschäftsjahr im Wesentlichen aufgrund von Immobilienverkäufen, bei gestiegener Fremdfinanzierung, zurückgegangen.

Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 47,9 % (31. Dezember 2023: 48,4 %).

LOAN TO VALUE RATIO		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Finanzschulden	9.718,6	9.375,8
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	47,4	15,9
Abzüglich Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	914,3	405,5
Nettofinanzverbindlichkeiten	8.756,9	8.954,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.853,3	18.101,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	141,0	77,9
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	298,7	340,1
Immobilienvermögen	18.293,0	18.519,8
Loan to Value Ratio (LTV) in %	47,9	48,4

5. Instandhaltung und Modernisierung

Der Instandhaltungsaufwand aus Sicht der bestandshaltenden Gesellschaften setzt sich aus dem Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen und dem konzernintern erbrachten Instandhaltungsaufwand durch die Servicegesellschaften der LEG zusammen. Bei den als wertverbessernden Maßnahmen aktivierten Modernisierungen werden die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und in Sachanlagen berücksichtigt. Die Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen (Capex) sowie Capex (recurring) enthalten Erweiterungsinvestitionen in Form von Neubauaktivitäten in Eigenregie, aber keine angekauften Projektentwicklungen. Für die Berechnung der bereinigten Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind Konsolidierungseffekte, die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, die aktivierten Eigenleistungen und die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG		
Mio. Euro	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-106,1	-99,3
Instandhaltungsaufwand für intern erbrachte Leistungen	-60,8	-57,5
Instandhaltungsaufwand	-166,9	-156,8
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	11,4	2,1
Instandhaltungsaufwand (bereinigt)	-155,5	-154,7
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-255,8	-275,1
Investitionen in Sachanlagen	-13,8	-8,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (Capex)	-269,6	-283,3
Bereinigungen Konsolidierungseffekte	12,5	10,6
Capex (recurring)	-257,1	-272,7
Bereinigungen (Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	46,3	47,6
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen (bereinigt)	-210,8	-225,1
Gesamtinvestition	-436,5	-440,1
Bereinigungen (Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen, ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel)	70,2	60,3
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	-366,3	-379,8
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,78	10,85
Durchschnittliche Investitionen je qm in Euro (bereinigt)	33,99	35,01
davon Instandhaltungsaufwand je qm in Euro	14,43	14,26
davon als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen je qm in Euro	19,56	20,75

I. Sonstige Angaben

1. Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

KOSTENARTEN		
Mio. Euro	2024	2023
Aufwendungen für bezogene Leistungen	506,1	494,7
Personalaufwand	153,7	146,3
Abschreibungen	21,5	17,2

Der Personalaufwand von 153,7 Mio. Euro setzt sich wie folgt zusammen:

PERSONALAUFWAND		
Mio. Euro	2024	2023
Löhne und Gehälter	130,0	121,7
Soziale Sicherheit	23,9	24,7
Altersversorgung	-0,2	-0,1
Summe Personalaufwand	153,7	146,3

2. Kapitalmanagement

Das Ziel der LEG im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist einerseits die Sicherstellung der Unternehmensfortführung als auch die Generierung von Erträgen für die Anteilseigner. Daneben sollen allen anderen Interessengruppen der LEG die ihnen zustehenden Leistungen bereitgestellt werden. Insgesamt wird die Wertsteigerung der LEG angestrebt.

Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die LEG überwacht branchenüblich das Kapital auf Basis des Netto-Verschuldungsgrades. Der Netto-Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Nettofremdkapital zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Hierbei ergibt sich das Nettofremdkapital aus dem Abzug der flüssigen Mittel von den Finanzschulden.

Unverändert zum Vorjahr bestand das Ziel der LEG im aktuellen Geschäftsjahr darin, einen angemessenen Verschuldungsgrad aufrechtzuerhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten nachhaltig sicherzustellen. Hinsichtlich der Ermittlung des Verschuldungsgrads zum 31. Dezember 2024 und zum 31. Dezember 2023 verweisen wir auf das Kapitel H.

Zu verfügungsbeschränkten Mitteln verweisen wir auf das Kapitel E.6.

3. Finanzinstrumente

a) Sonstige Angaben zu den Finanzinstrumenten

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und -klassen dargestellt. Dabei werden die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nichtfinanziellen Vermögenswerte und nichtfinanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 2024					
Mio. Euro	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2024	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
		(Fortge- führte)		Zeitwert	
		Anschaf- fungs- kosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		Zeitwert 31.12.2024
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	300,3				300,3
AC	0,5	0,5			0,5
FVtPL	287,0		287,0		287,0
Derivate in Sicherungsbeziehungen	12,8				12,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	745,2				–
AC	708,2	708,2			708,2
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	37,0				–
Flüssige Mittel	306,9				306,9
AC	306,9	306,9			306,9
Summe	1.352,4	1.015,6	287,0		607,2
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	1.015,6	1.015,6			1.015,6
FVtPL	287,0		287,0		–
Passiva					
Finanzschulden	-9.718,6				-9.192,0
FLAC	-9.576,1	-9.576,1			-9.192,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	-142,5			-142,5	
Sonstige Schulden	-388,5				-235,3
FLAC	-169,2	-169,2			-169,2
Derivate HFT	-55,5		-55,5		-55,5
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-10,6				-10,6
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	-153,2				–
Summe	-10.107,1	-9.745,3	-55,5	-142,5	-9.427,3
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	-9.745,3	-9.745,3			-9.361,2
Derivate HFT	-55,5		-55,5		-55,5

AC = Amortised Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Cost

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 2023				
Mio. Euro	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2023	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Zeitwert 31.12.2023
Aktiva				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	355,5			355,5
AC	0,9	0,9		0,9
FVtPL	328,9		328,9	328,9
Derivate in Sicherungsbeziehungen	25,7			25,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	277,9			–
AC	245,6	245,6		245,6
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	32,3			–
Flüssige Mittel	277,5			277,5
AC	277,5	277,5		277,5
Summe	910,9	524,0	328,9	633,0
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
AC	524,0	524,0		524,0
FVtPL	328,9		328,9	–
Passiva				
Finanzschulden	-9.375,8			-8.521,0
FLAC	-9.264,9	-9.264,9		-8.521,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	-110,9		-110,9	
Sonstige Schulden	-373,9			-176,6
FLAC	-159,1	-159,1		-158,9
Derivate HFT	-7,9		-7,9	-7,9
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-9,8			-9,8
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	-197,1			–
Summe	-9.749,7	-9.424,0	-7,9	-110,9
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9				
FLAC	-9.424,0	-9.424,0		-8.679,9
Derivate HFT	-7,9		-7,9	-7,9

AC = Amortised Cost

FLAC = Financial Liabilities at Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through profit and loss

Zum 31. Dezember 2024 beträgt der Fair Value einer Aktienbeteiligung 124,1 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 168,3 Mio. Euro). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr beträgt -44,2 Mio. Euro, davon wurden 44,2 Mio. Euro ergebniswirksam erfasst. Diese Beteiligung wird dem Level 2 der Bewertungshierarchie zugeordnet, da keine verlässliche Preisbildung auf Basis des Börsenkurses erfolgen kann. Daher werden für die Bewertung der Anteile die Konditionen des Anteils erwerbs der Brack Capital Properties N.V zugrunde gelegt.

Zusätzlich bestehen weitere Beteiligungen mit einem Fair Value in Höhe von 162,9 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 160,4 Mio. Euro). Hieraus ergibt sich eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 2,5 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 132,3 Mio. Euro), welche ergebniswirksam erfasst wurde.

Der Fair Value der weiteren Beteiligungen wird mittels anerkannter Bewertungsverfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten, nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Bei den übrigen Gesellschaften erfolgt die Bewertung anhand des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Der wesentliche Modellparameter beim vereinfachten Ertragswertverfahren ist der Kapitalisierungszins in Höhe von 8,8 %

(31. Dezember 2023: 7,1 %). Bei den bestandshaltenden Gesellschaften wird der Fair Value auf Basis der Immobilienwerte der jeweiligen Gesellschaften ermittelt. Die Ermittlung der Immobilienwerte erfolgt auf Basis von Angebotspreisen einer Marktdatenbank. Dabei wurde für den Wertansatz das 25%-Perzentil der Angebotspreise gewählt.

Der Stresstest der relevanten Bewertungsparameter bei den übrigen Gesellschaften erfolgt durch Anhebung bzw. Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte und bei den Immobiliengesellschaften durch Verwendung des 10%-Perzentils bzw. Medians der Angebotspreise. Der Stresstest dieser Parameter ergibt bei Verwendung des 10%-Perzentils sowie Anhebung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Senkung des Fair Values auf 124,7 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 100,3 Mio. Euro) und bei Verwendung des Medians sowie Senkung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte eine Erhöhung des Fair Values auf 221,9 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 210,1 Mio. Euro).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie die sonstigen Vermögenswerte haben wie die Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die bilanzierten Werte entsprechen näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

In der Klasse Finanzschulden werden originäre Finanzinstrumente geführt (Schulden aus Immobilien- und Unternehmensfinanzierung, Kategorie FLAC), deren beizulegender Zeitwert nicht dem Buchwert entspricht. Der beizulegende Zeitwert der Darlehensverbindlichkeiten ergibt sich als Barwert der zukünftigen Cashflows unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag gültigen risikolosen Zinssätze sowie des LEG-spezifischen Risikoaufschlages.

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

NETTOERGEBNISSE	
Mio. Euro	2024
AC	-39,6
FVtPL (assets)	32,6
FVtPL (liabilities)	3,3
FLAC	-188,9
Summe	-192,6

NETTOERGEBNISSE	
Mio. Euro	2023
AC	-24,5
FVtPL (assets)	39,4
FVtPL (liabilities)	-11,6
FLAC	-158,1
Summe	-154,8

Die Nettoergebnisse enthalten sowohl Bewertungseffekte als auch unterjährige Zinsaufwendungen und -erträge.

b) Risikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements:

Die LEG sieht sich durch den Einsatz von Finanzinstrumenten Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, besteht bei der LEG ein wirksames Risikomanagementsystem, das durch eine klare funktionale Organisation des Risikosteuerungsprozesses unterstützt wird.

Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig und unternehmensweit vom Bereich Revision und Compliance überprüft und bewertet; bei erforderlichen Anpassungsmaßnahmen oder erkannten Verbesserungsmöglichkeiten berät, prüft und überwacht der Bereich Revision und Compliance diese Tätigkeiten.

Der Rahmen der Finanzpolitik wird seitens des Vorstands festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik obliegt dem Bereich Corporate Finance und Treasury, das laufende Risikomanagement dem Bereich Controlling und Risikomanagement. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch eine

entsprechende Treasury-Richtlinie geregelt, die vom Vorstand verabschiedet und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wurde, und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte, zukünftiger Zahlungsströme sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Derivative Finanzinstrumente werden nur zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen.

c) Ausfallrisiken

Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter der von der LEG gehaltenen Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die LEG zu einem Verlust führen wird. Zur größtmöglichen Vermeidung sowie zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die LEG sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund der breiten und heterogenen Mieterschaft begrenzt.

Aus der Vermietung und Verpachtung ergeben sich Bruttoforderungen in Höhe von 66,6 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 69,6 Mio. Euro). Es sind Wertberichtigungen in Höhe von 39,4 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 37,0 Mio. Euro) gebildet, sodass zum 31. Dezember 2024 Nettomietforderungen in Höhe von 27,2 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 32,6 Mio. Euro) ausgewiesen werden. In diesem Rahmen existieren Mietsicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 42,4 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 54,5 Mio. Euro), die für die Verrechnung der offenen Forderungen nur unter restriktiven Bedingungen in Betracht kommen.

Eine Verrechnung ist nur möglich, wenn die Forderung, mit der verrechnet wird, entweder:

- * unstreitig ist oder
- * rechtskräftig durch ein Urteil festgestellt wurde oder
- * offensichtlich begründet ist.

Eine Verrechnung durch den Vermieter mit offenkundig streitigen oder mietvertragsfremden Forderungen (wie zum Beispiel Forderungen aus Betriebskosten) ist unzulässig. Zusätzlich sind insbesondere die Einschränkungen des § 9 Abs. 5 Satz 1 WoBindG zu beachten.

Bezüglich der flüssigen Mittel und der Derivate schließt die LEG entsprechende Verträge grundsätzlich nur mit Finanzinstituten mit sehr guter Bonität ab. Die Bonität der Vertragspartner ist Gegenstand einer laufenden Überwachung und Beurteilung seitens der LEG. Zur Beurteilung werden hierbei externe Ratings verschiedener Agenturen (etwa Standard & Poor's, Moody's, Fitch und andere), interne Research-Ergebnisse sowie eingeholte Finanzmarkt-Informationen herangezogen. Dabei bedient sich die LEG – je nach Verfügbarkeit aussagekräftiger Bonitätsinformationen – einer oder mehrerer der beschriebenen Datenquellen. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die LEG bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit den zuvor abgelösten Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen. Daher erfolgt keine Berücksichtigung eines erwarteten Kreditverlustes.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, abzüglich jeglicher Wertberichtigungen, das höchstmögliche Ausfallrisiko dar. Bei den finanziellen Vermögenswerten entspricht der Buchwert dem maximalen Ausfallrisiko. Das Ausfallrisiko der Zinsderivate ist auf den Betrag der bilanzierten positiven Zeitwerte der Derivate begrenzt.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag als wertgemindert bestimmt wurden:

WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE			
Mio. Euro Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2024	Buchwert vor der Wert- minderung	Wertminderung	Buchwert nach der Wert- minderung
Ausleihungen und Darlehen	10,4	–	10,4
Übrige finanzielle Vermögenswerte	665,2	-11,4	653,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83,0	-42,1	40,9
Flüssige Mittel	306,9	–	306,9
Summe	1.065,5	-53,5	1.012,0

WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE			
Mio. Euro Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2023	Buchwert vor der Wert- minderung	Wertminderung	Buchwert nach der Wert- minderung
Ausleihungen und Darlehen	4,7	–	4,7
Übrige finanzielle Vermögenswerte	208,6	-13,2	195,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83,0	-37,3	45,7
Flüssige Mittel	277,5	–	277,5
Summe	573,8	-50,5	523,3

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen fällige und noch nicht fällige Mietforderungen umfassen, sowie für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, die in den übrigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind, wendet die LEG den vereinfachten Ansatz des „Expected Credit Loss“-Modells nach IFRS 9 an, um eine potenzielle Wertminderung bereits bei Zugang der Forderung zu berücksichtigen. Demzufolge werden für alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie für aktive Vertragsposten die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste herangezogen.

In der Ermittlung der Wertberichtigungssätze für fällige Mietforderungen werden innerhalb der einzelnen Überfälligkeitslaufbänder auch lagespezifische Risikoprofile berücksichtigt. Hierin ist sowohl die historische Ausfallrate offener Mietforderungen als auch eine Einschätzung über die zukünftige Entwicklung einer Lage enthalten.

Die Lagen werden in drei Kategorien (gut, mittel, schlecht) unterteilt, sodass sich nach IFRS 9 im Berichtsjahr (unverändert zum Vorjahr) folgende Wertberichtigungsmatrix ergibt:

WERTBERICHTIGUNGSSÄTZE AUF MIETFORDERUNGEN - IFRS 9				
Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietver- hältnisses	Wertberichtigung in Prozent		
		gute Lagen	mittlere Lagen	schlechte Lagen
0 bis 60	aktiv	1,0	25,0	45,0
61 bis 90	aktiv	8,0	35,0	55,0
91 bis 120	aktiv	10,0	37,0	57,0
121 bis 180	aktiv	13,0	40,0	60,0
größer 180	aktiv	18,0	45,0	65,0
0 bis 60	ehemalig	43,0	70,0	90,0
größer 60	ehemalig	60,0	87,0	100,0

Die Bruttoforderungen, aufgeteilt nach Überfälligkeitslaufbändern und lagespezifischen Risikoprofilen, umfassen die fälligen Mietforderungen nach Verrechnung mit bestehenden Mieterguthaben. Unter Berücksichtigung der Wertberichtigungssätze ergeben sich zum Bilanzstichtag folgende Nettoforderungen:

WERTBERICHTIGUNG AUF MIETFORDERUNGEN - IFRS 9						
Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Miet- verhält- nisses	Bruttoforderungen			Wertberichtigung	Nettoforderungen 31.12.2024
		gute Lagen	mittlere Lagen	schlechte Lagen		
0 bis 60	aktiv	1,0	4,3	6,1	3,9	7,5
61 bis 90	aktiv	0,1	0,7	0,8	0,7	0,9
91 bis 120	aktiv	0,1	0,7	0,8	0,7	0,9
121 bis 180	aktiv	0,2	0,8	0,9	0,9	1,0
größer 180	aktiv	1,1	4,2	5,0	5,3	5,0
0 bis 60	ehemalige	0,2	1,1	1,3	2,0	0,6
größer 60	ehemalige	2,5	10,1	10,6	20,9	2,3
		5,2	21,9	25,5	34,4	18,2

WERTBERICHTIGUNG AUF MIETFORDERUNGEN - IFRS 9							
Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Miet- verhält- nisses	Bruttoforderungen			Wertberichtigung	Nettoforderungen 31.12.2023	
		gute Lagen	Mittlere Lagen	schlechte Lagen			
0 bis 60	aktiv	1,1	3,5	5,2	3,3	6,5	
61 bis 90	aktiv	0,2	0,6	0,8	0,6	1,0	
91 bis 120	aktiv	0,2	0,5	0,9	0,7	0,9	
121 bis 180	aktiv	0,2	0,9	1,1	1,0	1,2	
größer 180	aktiv	0,8	3,3	4,0	4,2	3,9	
0 bis 60	ehemalige	0,2	1,0	1,0	1,7	0,5	
größer 60	ehemalige	1,7	8,6	9,8	18,4	1,7	
		4,4	18,4	22,8	29,9	15,7	

Bei den Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie bei noch nicht fälligen Mietforderungen erfolgte im Berichtsjahr jeweils eine Wertberichtigung von 20,0 % (31. Dezember 2023: 20,0 %). Bei noch nicht fälligen Mietforderungen, denen eine Ratenzahlungsvereinbarung zugrunde liegt, wurde im Berichtsjahr eine Wertberichtigung von 25,0 % (31. Dezember 2023: 25,0 %) durchgeführt. Die erwartete Verlustquote ist anhand der historischen Ausfallrate von sämtlichen sollgestellten Posten geschätzt worden.

Mietforderungen und Forderungen aus Betriebskosten werden ausgebucht, wenn nach angemessener Einschätzung keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist.

Aufgegliedert ergeben sich folgende Wertberichtigungen im Berichtsjahr 2024 und im Vorjahr 2023:

WERTBERICHTIGUNGEN 2024				
Mio. Euro	Stand 1.1.2024	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37,3	34,7	-29,8	42,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13,2	10,0	-11,8	11,4
Summe	50,5	44,7	-41,6	53,6

WERTBERICHTIGUNGEN 2023				
Mio. Euro	Stand 1.1.2023	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28,6	36,6	-27,9	37,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14,3	10,1	-11,2	13,2
Summe	42,9	46,7	-39,1	50,5

d) Liquiditätsrisiken

Als Liquiditätsrisiko der LEG wird das Risiko bezeichnet, dass der Konzern seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität der LEG werden die Liquiditätsbedürfnisse des Konzerns fortlaufend durch den Unternehmensbereich Corporate Finance und Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können. Darüber hinaus bestehen bei der LEG Kreditlinien bzw. Kontokorrente in Höhe von 765,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 765,0 Mio. Euro).

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegendem Zeitwert der LEG ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

ART DER SCHULDEN AM 31.12.2024				
Mio. Euro	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten sowie Wandel- und Unternehmensanleihen	9.576,1	765,1	4.499,2	5.483,3
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	142,5	12,1	29,7	190,7
Zinsderivate	10,6	1,5	5,5	0,3
Eingebettete Derivate	55,5	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	23,8	23,5	0,0	0,3
Schulden aus Betriebskosten	1,6	1,6	–	–
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	36,7	36,7	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	122,4	116,3	6,1	–
Sonstiges	80,6	46,5	10,1	24,0
Summe	10.049,8	1.003,3	4.550,6	5.698,6

Aus den eingebetteten Derivaten der Wandelschuldverschreibungen ergeben sich keine direkten Mittelabflüsse.

ART DER SCHULDEN AM 31.12.2023				
Mio. Euro	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten sowie Wandel- und Unternehmensanleihen	9.264,9	498,0	4.784,4	5.119,8
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	110,9	9,3	21,9	166,1
Zinsderivate	9,8	0,6	-8,4	-2,3
Eingebettete Derivate	7,9	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	20,5	20,2	0,0	0,3
Schulden aus Betriebskosten	-0,4	-0,4	–	–
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	25,2	25,2	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	150,2	141,9	8,3	–
Sonstiges	87,4	52,2	10,8	24,4
Summe	9.676,4	747,0	4.817,0	5.308,3

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart wurden. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen in die dargestellten Zahlen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag festgeschriebenen Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

In Darlehensverträgen der LEG wurden regelmäßig Financial Covenants (LTV, DSCR, DRR und Vermietungsquote) vereinbart.

FINANCIAL COVENANTS		
Mio. Euro	2024	2023
LTV / Loan-to-Value (Marktwertauslauf)	1.935,1	2.088,7
DSCR / Debt-Service-Cover-Ratio (Zinsdeckungsgrad)	2.393,0	2.430,0
DRR / Debt-to-Rent (Verschuldungsquote)	1.740,3	1.887,5
Vermietungsquote	633,6	626,4

Die LEG hat bei Nichteinhaltung der vereinbarten Covenants im Regelfall die Möglichkeit zur Heilung der Verstöße; einzelne Verstöße können aber auch unmittelbar ein bankseitiges Kündigungsrecht des Kreditvertrages begründen. Des Weiteren besteht in einigen Verträgen bei einer Nichteinhaltung der Covenants die Möglichkeit für die Bank, Zins- und Tilgungsleistungen zu erhöhen oder weitere Sicherheiten zur Einhaltung der Covenants zu verlangen. In jedem Fall führen dauerhaft nicht geheilte Verstöße gegen vereinbarte Covenants zu einem Kündigungsrecht für die finanzierende Bank.

Im Rahmen von unbesicherten Finanzierungen, beispielsweise Anleihen, wurden Covenants (LTV, secured LTV, Unencumbered Assets und Interest Coverage Ratio) auf Konzernebene vereinbart, welche bei Nichteinhaltung zu Kündigungsrechten führen können. Das Gesamtvolumen der davon betroffenen Finanzierungen beläuft sich auf 6.396,9 Mio. Euro (31.Dezember 2023: 5.593,4 Mio. Euro). Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 wurden die mit den Finanzierungspartnern vereinbarten Regelungen zu den Finanzkennzahlen eingehalten.

e) Marktrisiken

Die LEG ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Zur Begrenzung des Zinsrisikos werden durch die LEG im Regelfall festverzinsliche Darlehen beziehungsweise variabel verzinsliche Darlehen, teilweise zusammen mit Zins-Payer-Swaps, abgeschlossen. Rund 97 % der Finanzverbindlichkeiten sind in dieser Weise wirtschaftlich zinsgesichert.

Bei der LEG werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2024 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

DERIVATE AM 31.12.2024		
Mio. Euro	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate - HFT - Assets	0,0	–
davon aus Zinsswaps	0,0	–
Derivate - HFT - Liabilities	-55,7	-55,5
davon aus Zinsswaps	-0,2	–
davon aus eingebetteten Derivaten	-55,5	-55,5
Derivate in Sicherheitsbeziehung	2,2	–

Zum 31. Dezember 2023 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

DERIVATE AM 31.12.2023		
Mio. Euro	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate - HFT - Assets	0,1	–
davon aus Zinsswaps	0,1	–
Derivate - HFT - Liabilities	-8,6	–
davon aus Zinsswaps	-0,7	–
davon aus eingebetteten Derivaten	-7,9	–
Derivate in Sicherheitsbeziehung	12,3	–

Die bei der LEG abgeschlossenen Derivate werden, soweit diese die Hedge Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gemäß IFRS 9 eingesetzt. Die im Rahmen des Cashflow-Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2025 bis 2030 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst bzw. aufgelöst wurde. Die Auflösung erfolgt gegen das Zinsergebnis. Dieser Betrag entspricht dem effektiven Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts:

EIGENKAPITALIMPLIKATIONEN		
Mio. Euro	2024	2023
Anfangsbestand per 01.01.	10,6	42,7
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	-24,0	-42,8
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung	13,9	10,7
Endbestand per 31.12.	0,5	10,6

Die Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

AUSWIRKUNG SICHERUNGSTRUMENTE		
Mio. Euro	2024	2023
Sicherungsquote	1:1	1:1
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	1,64	1,64
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts ausstehender Sicherungsinstrumente	-9,1	-32,6
Wertänderung des gesicherten Grundgeschäfts	9,7	33,2
Nominalbetrag der Sicherungsinstrumente zum 31.12.	668,5	672,6
davon fällig < 1 Jahr	3,1	1,9
davon fällig 1 - 5 Jahre	351,4	356,7
davon fällig > 5 Jahre	314,0	314,0

f) Sensitivitäten

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital der LEG zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die LEG die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnung-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte betrachtet. Die Cashflow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die LEG zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt:

FINANZINSTRUMENTE				
Mio. Euro am 31.12.2024	Eigenkapitaleffekt		Gesamtergebnisrechnungseffekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Netto-Position aller zins sensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	-	-	-1,4	1,4
Zinsderivate	12,0	-12,0	-	-
Eingebettete Derivate	-	-	-17,5	18,1

Für die eingebetteten Derivate ergibt sich neben dem Zinsänderungsrisiko auch das Aktienkursrisiko. Wäre am Abschlussstichtag aufgrund eines veränderten Aktienkurses der LEG Immobilien SE der Marktpreis für das Gesamtinstrument um 5 % höher (niedriger) gewesen, so wäre aus Sicht der Gesellschaft bei im Übrigen unveränderten Parametern der beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate um 30,4 Mio. Euro höher (um 30,4 Mio. Euro niedriger) gewesen.

g) Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte unterliegen einer Saldierung:

Mio. Euro	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	erhaltene Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2024						
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Unfertige Leistungen)	483,2	-453,7	29,5	–	–	29,5
Flüssige Mittel	306,9	–	306,9	-197,8	–	109,1
Summe	790,1	-453,7	336,4	-197,8	–	138,6
31.12.2023						
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Unfertige Leistungen)	444,4	-419,0	25,4	–	–	25,4 *
Flüssige Mittel	277,5	–	277,5	-78,0	–	199,5 *
Summe	721,9	-419,0	302,9	-78,0	–	224,9 *

* Vorjahreszahl angepasst

Die folgenden finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen einer Saldierung:

Mio. Euro	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der ausgewiesenen Vermögensgegenstände, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	erhaltene Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2024						
Erhaltene Anzahlungen	-472,7	453,7	-19,0	–	–	-19,0
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-9.567,1	–	-9.567,1	197,8	–	-9.369,3
Summe	-10.039,8	453,7	-9.586,1	197,8	–	-9.388,3
31.12.2023						
Erhaltene Anzahlungen	-443,6	419,0	-24,6	–	–	-24,6 *
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-9.264,9	–	-9.264,9	78,0	–	-9.186,9 *
Summe	-9.708,5	419,0	-9.289,5	78,0	–	-9.211,5 *

* Vorjahreszahl angepasst

4. Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in der LEG hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

ANZAHL DER MITARBEITER	2024		2023	
	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiterkapazität (FTE)	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiterkapazität (FTE)
Operations	1.106	1.037	1.107	1.035
Management	199	180	189	171
Spezialgesellschaften	622	591	612	574
Gesamt	1.927	1.808	1.908	1.780

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS		
Mio. Euro	2024	2023
Abschlussprüfungsleistungen	1,9	2,0
Andere Bestätigungsleistungen	0,5	0,3
Gesamthonorar	2,4	2,3

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten vor allem die Honorare für die Konzernabschlussprüfung sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen der LEG Immobilien SE und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die Erteilung eines Comfort Letters sowie die betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernklärung zur Erlangung begrenzter Sicherheit.

Durch das Netzwerk des Abschlussprüfers wurden keine weiteren Leistungen erbracht.

6. IFRS 2-Programme

Vergütungsprogramm des Vorstands

Die Anstellungsverträge der Vorstände beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Für das LTI gilt ein Performance-Zeitraum von vier Jahren. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung des finanziellen Erfolgsziels Entwicklung des relativen Total Shareholder Return im Vergleich zum relevanten Immobilien Index (EPRA NAREIT Germany) sowie nichtfinanzieller Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele).

Das im Geschäftsjahr 2021 ausgelobte Long-Term-Incentive-Programm gilt für einen Performance-Zeitraum von vier Jahren. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung der finanziellen Erfolgsziele Total Shareholder Return und Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA NAREIT Germany Index sowie nichtfinanzieller Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele).

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes und der Genehmigung durch den Aufsichtsrat über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 2024 auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ein Personalaufwand in Höhe von 4,0 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 6,2 Mio. Euro) erfasst. Die Rückstellung hinsichtlich der Long Term Incentive-Pläne betrug zum 31. Dezember 2024 11,3 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 7,4 Mio. Euro).

Für die LTI-Tranche 2025 beträgt der Fair Value einer Performance Share Unit 78,28 Euro, für die LTI-Tranche 2024 beträgt der Fair Value einer Performance Share Unit 94,48 Euro, für die LTI-Tranche 2023 beträgt der Fair Value einer Performance Share Unit 114,03 Euro und für die LTI-Tranche 2022 beträgt der Fair Value einer Performance Share Unit 134,48 Euro.

Für die LTI-Tranche 2021 wurde ein Zielerreichungsgrad von 117,71 % erreicht.

Der gesamte innere Wert der Schulden am Ende der Berichtsperiode, bei denen das Recht der Gegenpartei auf Erhalt flüssiger Mittel oder anderer Vermögenswerte zum Ende der Berichtsperiode ausübbar war, betrug zum 31. Dezember 2024: 1,8 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 0,2 Mio. Euro).

Vergütungsprogramm der Führungskräfte

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben für die LEG beschlossen, ab dem 1. Januar 2021 für die Führungskräfte der zweiten Führungsebene ein aktienbezogenes Vergütungsprogramm einzuführen, mit dem die Führungskräfte stärker am Unternehmenserfolg beteiligt werden sollen. Das Vergütungsprogramm wird in jährlich neuen Tranchen mit einer Einzelaufzeit je Tranche von jeweils vier Geschäftsjahren gewährt. Jede Tranche setzt sich aus einem Eigeninvestment der Führungskraft in LEG Immobilien SE-Aktien und einer teilweise erfolgsabhängigen Komponente in Euro zusammen. Voraussetzung für die Gewährung der erfolgsabhängigen Komponente des Programms ist das Eigeninvestment der Führungskraft in LEG Immobilien SE-Aktien verbunden mit einer Haltefrist von vier Jahren. Dieses Eigeninvestment führt zu einer höheren Aktienorientierung der Vergütung der Führungskräfte der zweiten Führungsebene.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Per 31. Dezember 2024 wurde ein Personalaufwand in Höhe von 0,9 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 0,1 Mio. Euro) erfasst. Die Rückstellung betrug zum 31. Dezember 2024 1,4 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 0,5 Mio. Euro).

Mitarbeiteraktienprogramm

Die LEG bietet darüber hinaus allen Mitarbeitern die Teilnahme an einem Mitarbeiteraktienprogramm an, um die Identifikation aller Mitarbeiter mit den Unternehmenszielen zu stärken.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Zum 31. Dezember 2024 wurde ein Personalaufwand in Höhe von 0,3 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 0,3 Mio. Euro) erfasst.

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeiten verfügen, die LEG zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. Unternehmen der LEG auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen der LEG Immobilien SE zählen der Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE.

Nahestehende Unternehmen

Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG Immobilien SE zählen sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG.

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

FORDERUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Bilanz		
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0,5	0,4
Forderungen gegen nicht konsolidierte Unternehmen	1,6	0,1
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0,2	0,1
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,3	0,3

ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN		
Mio. Euro	2024	2023
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0,1	-0,1
Erträge aus Beteiligungsunternehmen	8,8	6,9

Die Erträge gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen umfassen die anteiligen Jahresergebnisse der at Equity bilanzierten Unternehmen sowie Ausschüttungen der Beteiligungsunternehmen.

a) Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Nahestehende Unternehmen, die von der LEG Immobilien SE beherrscht werden oder auf die sie einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, sind in den Konzernabschluss einbezogen. Die Leistungen aus bestehenden Dienstleistungs- und Managementverträgen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Mit den weiteren nicht konsolidierten verbundenen sowie den assoziierten Unternehmen hat kein wesentlicher Austausch von Lieferungen und Leistungen stattgefunden.

b) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft waren im Berichtsjahr keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

GESAMTBEZÜGE DES VORSTANDS		
Tsd. Euro	2024	2023
Festvergütungen	2.130	2.056
Nebenleistungen	73	97
Summe fixe Vergütungsbestandteile	2.203	2.153
Einjährige variable Vergütung (STI)	2.325	2.249*
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	1.754	194
Summe variable Vergütungsbestandteile	4.079	2.443*
Versorgungsaufwand	225	236
Gesamtbezüge	6.507	4.832*

* Vorjahreszahl angepasst.

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung des jeweiligen konsolidierten IFRS-Geschäftsplans (Business Plan). Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender drei Ziele bemessen wird: AFFO (Capex-adjustierter FFO I) je Aktie, adjustierte EBITDA-Marge sowie nichtfinanzielle Environmental-, Social- und Governance-Ziele. Die ersten zwei Ziele machen jeweils 40 % und das letztgenannte Ziel 20 % des STI aus. Der Zielerreichungsgrad für den STI 2024 beträgt 140,5 %.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2024 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Für ehemalige Vorstandsmitglieder bestehen zum 31. Dezember 2024 Pensionsrückstellungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 0,2 Mio. Euro).

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien SE betragen in 2024 1,1 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 1,0 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2024 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Zusammenfassend ergibt sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstands und Aufsichtsrats gem. IAS 24.17 wie folgt:

LEISTUNGEN AN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT		
Tsd. Euro	2024	2023
Kurzfristig fällige Leistungen	5.899	5.636
Anteilsbasierte Vergütung	4.030	6.207
Summe	9.929	11.843

* Vorjahreszahl angepasst.

8. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse der LEG bestehen wie folgt:

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Bürgschaften	0,1	–

Darüber hinaus handelt es sich bei den Haftungs- und Eventualverbindlichkeiten ausschließlich um konzerninterne Sachverhalte, die im Regelfall bereits auf Ebene der Konzerngesellschaften als Verbindlichkeiten bilanziert wurden.

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der LEG setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN		
Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Energieeinkauf	59,2	83,7
Bestellobligo	78,7	73,7

Darüber hinaus bestehen Zahlungsverpflichtungen aus Neubauprojekten in Höhe von 28,5 Mio. Euro.

10. Vorstand

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

Herr Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender (CEO) der LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Frau Dr. Kathrin Köhling, Finanzvorstand (CFO) der LEG Immobilien SE, Mülheim an der Ruhr

Herr Dr. Volker Wiegel, Operativer Vorstand (COO) der LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Sitz der Gesellschaft:

Flughafenstraße 99
40474 Düsseldorf

Deutschland
Handelsregister: HRB 92791
Düsseldorf

11. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE besteht aus sechs Mitgliedern.
Von der Hauptversammlung wurden folgende Mitglieder gewählt:

Herr Michael Zimmer, Vorsitzender, Selbständiger Investor und Berater, Pulheim

Herr Dr. Claus Nolting, Stellvertretender Vorsitzender, Rechtsanwalt und Consultant, Frankfurt

Frau Dr. Sylvia Eichelberg, Vorstandsvorsitzende der Barmenia.Gothaer Finanzholding AG und Chief Operating Officer, Köln

Herr Dr. Jochen Scharpe, Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München – bis 23. Mai 2024

Frau Dr. Katrin Suder, Senior Advisor der TAE Advisory & Sparring GmbH, Hamburg

Herr Martin Wiesmann, Berater, Frankfurt

Herr Christoph Beumer, Beirats- und Kuratoriumsmitglied, Meerbusch – seit 23. Mai 2024

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 4. November 2024 hat die LEG zur Portfoliostärkung mit der Adler Real Estate GmbH (Adler) eine Vereinbarung über den Erwerb von 52,68 % der Anteile an der Brack Capital Properties N.V. (BCP), einem an der Börse Tel Aviv notierten Immobilienunternehmen, geschlossen. Zusammen mit den bereits 2021/2022 erworbenen 35,52 % der Anteile an der BCP stockte die LEG ihren Anteil mit Vollzug des Aktienkaufvertrags zunächst auf 88,2 % auf. Darüber hinaus hat sich Adler verpflichtet, die restlichen von ihr gehaltenen 10,1 % Anteile für den Fall eines öffentlichen Erwerbsangebots der LEG hinsichtlich der BCP einzuliefern (Tender Commitment). Für den Fall eines ausbleibenden öffentlichen Erwerbsangebots hat die LEG der Adler zu einem bestimmten Zeitpunkt eine Verkaufsoption hinsichtlich der 10,1 % der Anteile an der BCP eingeräumt.

Im Rahmen der Transaktion werden 34 Mitarbeiter übernommen. Die kartellrechtliche Freigabe liegt vor. Der Vollzug der Transaktion erfolgte zum 3. Januar 2025.

Der Erwerb dieser Gesellschaften wurde zum 3. Januar 2025 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die vorläufige Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

VORLÄUFIGE GEGENLEISTUNG IN MIO. EURO	3.01.2025 vorläufig
Netto-Barkaufpreiskomponente	184,0
Bilanzierte Aktienbeteiligungen	124,1
Gesamtgegenleistung	308,1

Der vorläufige Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

VORLÄUFIGE KAUFPREISALLOKATION IN MIO. EURO	3.01.2025 vorläufig
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	997,7
Sachanlagen - Finanzlease	1,3
Immaterielle Vermögenswerte	0,0
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	24,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,9
Forderungen und sonstige Aktiva	52,3
Liquide Mittel	75,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	8,8
Summe Vermögenswerte	1.164,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	564,8
Passive latente Steuern	59,7
Sonstige Rückstellungen	2,9
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	24,1
Sonstige Verbindlichkeiten	6,3
Summe Verbindlichkeiten	657,8
Nettovermögen zu Zeitwerten	506,5
Nicht beherrschende Anteile	69,2
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	437,3
Gesamtgegenleistung	308,1
Gewinne aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	-129,2

Die Gewinne aus dem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert werden im Geschäftsjahr 2025 erfolgswirksam unter andere Erträge erfasst.

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf 2,6 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten. Diese wurden aufwandswirksam erfasst.

Aus dem Unternehmenszusammenschluss werden für das Geschäftsjahr 2025 keine Synergien erwartet.

Aus dem Unternehmenszusammenschluss ergibt sich im Geschäftsjahr 2025 voraussichtlich eine neutrale Gesamtergebniswirkung auf den AFFO.

Weitere Angaben können derzeit nicht gemacht werden, da die Kaufpreisallokation noch nicht abgeschlossen ist.

Im Januar 2025 hat die LEG Immobilien SE im Rahmen des Debt Issuance Programms eine Anleihe über 300 Mio. Euro mit einer Laufzeit von 10 Jahre begeben. Der Coupon liegt bei 3,875 % p.a.

Weitere wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich für den Konzern nicht ergeben.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Konzernlagebericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/corporate-governance#c1952> zugänglich.

Düsseldorf, den 6. März 2025

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

Lars von Lackum

Dr. Kathrin Köhling

Dr. Volker Wiegel

J. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Der Umfang des Konsolidierungskreises der LEG ergibt sich aus folgender Aufstellung:

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN				
		Kapital- anteil in %	Eigen- kapital* T Euro	Ergeb- nis* T Euro
LEG Immobilien SE, Düsseldorf		Oberge- sellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	109.195	-104
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	880.763	0
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	2)	99,98	1.569.739	-15.452
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	559.031	0
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	112.639	0 ***
Solis GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	99.333	0
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	86.392	0
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	10.196	0
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	78.525	0
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	33.969	0 ***
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	2.616	0
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	2.556	0
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	2)	94,86	74.582	0 ***
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	2)	94,00	22.542	0
GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	0
LEG Properties B.V. (vormals Soldappart B.V.), Niederlande	2)	100,00	2.263	13
LEG Leitwerk GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0
Calor Carré GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	13.745	0
LEG Erste WI Bremen GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	25	0
LEG Zweite WI Bremen GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.151	0
LEG WI Oldenburg GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.324	0
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	531.979	0
Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	10.455	0
Germany Property Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.881	0
LEG Management GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	1.124	0 ***
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	395	0 ***
LEG LWS GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0
LWS Plus GmbH, Essen	4)	100,00	8.557	0 ***
LEG Bauen GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	66.718	0
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	450	10
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	13.753	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid	5)	94,86	7.575	4 ***
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	2)	100,00	89.970	0 ***
Ravensberger Heimstätten Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	0
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	2)	100,00	11.909	0
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	318.566	0 ***
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	7.452	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	2)	100,00	164.978	0 ***
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	114	0

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN		Kapital- anteil in %	Eigen- kapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0 ***
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0 ***
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0 ***
LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0 ***
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	78.957	0 ***
LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	22.737	0
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	10.926	0
LEG Niedersachsen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0 ***
LEG Rhein Neckar GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0 ***
LEG Wohngelegenheit Mitte GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Wohngelegenheit Süd GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Objekt Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	-217	-42
CeRo Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	89,88	-1.085	0
Cero Wohnen 2 GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	858	0
LEG II Germany GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	-6.099	0
LEG Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	2)	100,00	8.841	206
LEG Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	112	0
LEG Jade mbH, Düsseldorf	2)	100,00	1.708	0 ***
LEG 38. Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	104	0
LEG 45. Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	111	0
LEG Baltic GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	5.088	0
LEG West Immobilien GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	4.028	0
LEG Niedersachsen Nord GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	34	0
LEG Niedersachsen Süd GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	34	0 ***
LEG Wolfsburg GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG West VIII. GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.506	0
Zweite LEG-Real Estate Opportunities GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.144	80 **
LEG Nord Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	-4	0
Youtilly GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0 ***
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	7.568	0 ***
TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	51,00	827	0 ***
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	2)	94,90	3.058	0
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	34.426	0 ***
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.318	0
Vitus Service GmbH, Mönchengladbach	1)	100,00	29	0
BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	24.169	0
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	6.496	0 ***
LEG Bauen Zwei GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	24	0

* Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handels-rechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2024, Ausnahme: LEG Properties B.V. (IFRS-Einzelabschluss). Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

** Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung

*** Befreiung gemäß §264 Abs. 3 HGB / §264b HGB

Tätigkeiten der Tochterunternehmen:

- 1) Erbringung von Dienstleistungen und Verwaltung von Beteiligungen innerhalb der LEG
- 2) Immobilienverwaltung und Standortentwicklung
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten
- 4) Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen
- 5) Strom- und Wärmeerzeugung

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN				
		Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	2)	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	1)	100,00	1.060	-3
LEG Wohngelegenheit Nord GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	32	1
BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld	3)	15,00	101.859	4.932
Brack Capital Properties N.V., Niederlande **	2)	35,66	502.612	-75.629

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2023, mit Ausnahme der LEG Wohngelegenheit Nord GmbH (31.12.2024) und Brack Capital Properties N.V. (Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2024).

** Aufgrund der Anteilsstruktur kann die LEG keinen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der Brack Capital Properties N.V. ausüben. Somit handelt es sich bei der Brack Capital Properties N.V. nicht um ein assoziiertes Unternehmen.

Tätigkeiten der nicht konsolidierten Unternehmen:

- 1) Komplementär-GmbH
- 2) Mantelgesellschaft
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten

NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE UNTERNEHMEN				
		Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück		40,62	24.781	707
Renowate GmbH, Düsseldorf		50,00	3.941	-270
dekarbo GmbH, Düsseldorf		50,00	256	-69
Efficient Residential Heating GmbH, München		78,46	-3.411	-3.034
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum		33,37	4.234	32

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2023.

KONZERNANLAGENSPIEGEL / ANLAGE I

KONZERNANLAGENSPIEGEL 2024																
Mio. Euro	Anschaffungs- oder Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte							Buchwerte			
	Stand am 01.01. 2023	Abgang Konso- lidier- kreis	Zu- gang	Ab- gang	Umbu- chung	Zu- gang aus als Finanz- investi- halte- bilien	Ab- gang in die als Finanz- investi- halte- bilien	Ab- gang in zur Ver- äußer- tungen ge- halt- ene Ver- mö- gens- werte	Stand am 31.12. 2024	Stand am 01.01. 2023	Ab- gang Konso- lidier- kreis	Zu- gang	Ab- gang	Stand am 31.12. 2024	Stand am 31.12. 2024	Stand am 31.12. 2023
Sachanlagen	260,3	-1,1	55,0	-3,3	1,9	1,7	-0,3	-1,6	312,6	-120,5	0,5	-17,8	2,5	-135,3	177,3	139,8
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	103,2	-	2,7	-	1,9	1,7	-0,3	-1,6	107,6	-19,0	-	-2,3	-	-21,3	86,3	84,2
Technische Anlagen und Maschinen	122,7	-	45,4	-1,3	-	-	-	-	166,8	-76,5	-	-9,7	0,7	-85,5	81,3	46,2
Andere Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	34,4	-1,1	6,9	-2,0	-	-	-	-	38,2	-25,0	0,5	-5,8	1,8	-28,5	9,7	9,4
Anlagen im Bau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immaterielle Vermögens- werte	383,8	-	4,9	-	-	-	-	-	388,7	-378,8	-	-3,7	-	-382,5	6,2	5,0
Sonstige immaterielle Vermögens- werte	23,4	-	4,9	-	-	-	-	-	28,3	-18,4	-	-3,7	-	-22,1	6,2	5,0
Geschäfts- oder Firmen- wert	360,4	-	-	-	-	-	-	-	360,4	-360,4	-	-	-	-360,4	-	-
Summe	644,1	-1,1	59,9	-3,3	1,9	1,7	-0,3	-1,6	701,3	-499,3	0,5	-21,5	2,5	-517,8	183,5	144,8

KONZERNANLAGENSPIEGEL 2023																
Mio. Euro	Anschaffungs- oder Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte							Buchwerte			
	Stand am 01.01.2023	Zugang Konso- lidier- kreis	Zugang	Ab- gang	Um- bu- chung	Zu- gang aus als Finanz- investi- tionen	Ab- gang in die als Finanz- investi- tionen	Ab- gang in zur Ver- äußer- ung ge- halt- ene Ver- mö- gens- werte	Stand am 31.12.2023	Stand am 01.01.2023	Zugang Konso- lidier- kreis	Zu- gang	Ab- gang	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2022
Sachanlagen	254,1	-	17,9	-4,0	-	4,7	-10,7	-1,7	260,3	-106,5	-	-15,9	1,9	-120,5	139,8	147,6
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	103,2	-	3,2	-	4,5	4,7	-10,7	-1,7	103,2	-16,8	-	-2,2	-	-19,0	84,2	86,4
Technische Anlagen und Maschinen	115,6	-	9,3	-2,4	0,2	-	-	-	122,7	-68,6	-	-8,2	0,3	-76,5	46,2	47,0
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	30,8	-	5,2	-1,6	-	-	-	-	34,4	-21,1	-	-5,5	1,6	-25,0	9,4	9,7
Anlagen im Bau	4,5	-	0,2	-	-4,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,5
Immaterielle Vermögenswerte	383,3	-	0,5	-	-	-	-	-	383,8	-377,5	-	-1,3	-	-378,8	5,0	5,8
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	22,9	-	0,5	-	-	-	-	-	23,4	-17,1	-	-1,3	-	-18,4	5,0	5,8
Geschäfts- oder Firmenwert	360,4	-	-	-	-	-	-	-	360,4	-360,4	-	-	-	-360,4	-	-
Summe	637,4	-	18,4	-4,0	-	4,7	-10,7	-1,7	644,1	-484,0	-	-17,2	1,9	-499,3	144,8	153,4

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL / ANLAGE II

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2024											
Mio. Euro	Stand am 01.01. 2024	Ver- ände- rung Konso- lidier- ungs- kreis	Verbrauch	Auf- lö- sung	Um- buchung	Zu- führung	Aufzin- sung	Abzin- sung	Stand am 31.12. 2024	davon	
										Lang- fristig	Kurz- fristig
Personalsrück- stellung											
Rückstellung aus dem Personal- bereich	2,3	-	-1,3	0,0	-	1,9	0,1	0,0	3,0	2,1	0,9
Übrige Rückstellungen	31,5	-	-13,2	-7,8	-	18,5	-	-	29,0	2,1	26,9
Baubuchrück- stellungen	1,6	-	0,0	-0,1	-	0,3	-	-	1,8	-	1,8
Prozessrisiken	1,2	-	-0,5	-0,3	0,0	0,3	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
Sonstige übrige Rückstellungen	28,7	-	-12,7	-7,4	0,0	17,9	0,0	0,0	26,5	2,1	24,4
Summe	33,8	-	-14,5	-7,8	0,0	20,4	0,1	0,0	32,0	4,2	27,8

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2023											
Mio. Euro	Stand am 01.01. 2023	Ver- ände- rung Konso- lidier- ungs- kreis	Verbrauch	Auf- lö- sung	Um- buchung	Zu- führung	Aufzin- sung	Abzin- sung	Stand am 31.12. 2023	davon	
										Lang- fristig	Kurz- fristig
Personalsrück- stellung											
Rückstellung aus dem Personal- bereich	2,7	-	-1,2	-0,1	-0,2	1,1	-	-	2,3	1,1	1,2
Übrige Rückstellungen	34,5	-	-15,8	-2,1	-	14,8	0,1	-	31,5	2,3	29,2
Baubuchrück- stellungen	1,6	-	-	-	-	-	-	-	1,6	-	1,6
Prozessrisiken	1,0	-	-0,1	-	-	0,3	-	-	1,2	0,0	1,2
Sonstige übrige Rückstellungen	31,9	-	-15,7	-2,1	-	14,5	0,1	-	28,7	2,3	26,4
Summe	37,2	-	-17,0	-2,2	-0,2	15,9	0,1	-	33,8	3,4	30,4

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die LEG Immobilien SE, Düsseldorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS**Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, einschließlich des im Konzernlagebericht enthaltenen Vergütungsberichts nach § 162 AktG, inklusive der dazugehörigen Angaben, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Konzernlagebericht enthaltene nichtfinanzielle Konzernerklärung (Nachhaltigkeitsbericht) nach § 315b HGB und § 315c HGB, die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Zudem haben wir die im Konzernlagebericht als ungeprüft gekennzeichneten lageberichts-fremden Quartalszahlen nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS® Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärungen und der lageberichts-fremden Angaben.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)
- b) Prüferisches Vorgehen

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

- a) Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2024 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von Mio. EUR 17.853,3 (Vorjahr: Mio. EUR 18.101,8) ausgewiesen. Die LEG Immobilien SE bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Mio. EUR -225,3 (Vorjahr: Mio. EUR -2.422,8) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen im operativen Ergebnis der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes gehen die gesetzlichen Vertreter davon aus, dass die bestehende Nutzung der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted-Cashflow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss – es handelt sich im Wesentlichen um leerstehende Gebäude – wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Soweit möglich, verwendet die LEG am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z.B. Dokumente von Gutachterausschüssen sowie öffentlich zugängliche und kostenpflichtige Marktdatenbanken für Immobilien). Zusätzlich wird durch einen von den gesetzlichen Vertretern der LEG beauftragten unabhängigen externen Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche Parameter ein, die grundsätzlich mit Ermessensspielräumen und Schätzunsicherheiten verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Die erwarteten Zahlungsströme werden vor allem durch die angesetzten Mieten, Leerstände und Instandhaltungskosten beeinflusst. Der Diskontierungssatz wird insbesondere durch die am Markt getätigten Verkäufe bestimmt. Der Kapitalisierungszins steht unter anderem in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Objekte sowie der erwarteten Wachstumsrate der Zahlungsströme.

Aus unserer Sicht war dieser Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der Investment Properties grundsätzlich mit Ermessensspielräumen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung dieser Immobilien und zu den damit verbundenen Ermessensspielräumen und Schätzungen sind in Abschnitt D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernanhangs enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angemessenheit des Bewertungsverfahrens und die Bewertungsergebnisse gewürdigt. Zunächst haben wir die Aufbau- und Ablauforganisation der Immobilienbewertung gewürdigt. Soweit dabei identifizierte Kontrollen für unsere Prüfung relevant waren, haben wir eine Beurteilung ihrer Ausgestaltung vorgenommen und festgestellt, ob sie sachgerecht implementiert wurden. Darüber hinaus haben wir die prüfungsrelevanten Kontrollen einer Wirksamkeitsprüfung unterzogen.

In unserer Prüfung der Bewertung haben wir interne Spezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting einbezogen. Mit deren Unterstützung haben wir die Bewertungsmodelle sowie für zufallsbasiert ausgewählte Objekte die Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse beurteilt. Zudem haben wir für diese Stichprobe eine objektgenaue alternative Vergleichsrechnung anhand eines Discounted-Cashflow-Verfahrens oder auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen und diese mit den Bewertungsergebnissen der LEG Immobilien SE verglichen. Darüber hinaus haben wir in Stichproben Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um insbesondere die im Rahmen der Bewertung angesetzten Restnutzungsdauern bei der Ableitung der Kapitalisierungszinssätze zu beurteilen.

Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des von den gesetzlichen Vertretern der LEG Immobilien SE beauftragten externen Gutachters gewürdigt, die in dem Gutachten angewandten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und entsprechend genutzt.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und die Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für Investment Properties geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

Sonstige Informationen

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

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die im Konzernlagebericht enthaltene nichtfinanzielle Konzernerkklärung (Nachhaltigkeitsbericht),
- die im Konzernlagebericht enthaltene zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,
- die als „ungeprüft“ gekennzeichneten lageberichts-fremden Quartalszahlen,
- die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach §§ 297 Abs. 2 Satz 4 und 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Kodex und die weitere Berichterstattung über Corporate Governance innerhalb der zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren, oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind des Weiteren verantwortlich für die Aufstellung des im Konzernlagebericht in einem besonderen Abschnitt enthaltenen Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert 41d75c2a720e17e33233ae343fa021653cdfcee478d095e352a7b29163f8e3ca aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 23. Mai 2024 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 19. Juni 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2021 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses 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.



Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rolf Künemann.

Düsseldorf, den 6. März 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

André Bedenbecker
Wirtschaftsprüfer

Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer



LEG Immobilien SE Düsseldorf

Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die im Konzernlagebericht enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung (Nachhaltigkeitsbericht) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024



Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anlagen

Die im Konzernlagebericht der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung (Nachhaltigkeitsbericht)

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, 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 Kunden. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/de/UeberUns.

**PRÜFUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE
BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT
IN BEZUG AUF DIE IM KONZERNLAGEBERICHT ENTHALTENE NICHTFINANZIELLE KONZERNERKLÄRUNG (NACH-
HALTIGKEITSBERICHT)**

An die LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Prüfungsurteil

Wir haben die im Abschnitt „Nichtfinanzielle Konzernklärung (Nachhaltigkeitsbericht)“ des Konzernlageberichts enthaltene Konzernnachhaltigkeitsberichterstattung der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 („Nachhaltigkeitsbericht“) einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde zur Erfüllung der Anforderungen der Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der §§ 315b und 315c HGB an eine nichtfinanzielle Konzernklärung aufgestellt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass der beigefügte Nachhaltigkeitsbericht nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852, der §§ 315b und 315c HGB an eine nichtfinanzielle Konzernklärung sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt ist. Dieses Prüfungsurteil schließt ein, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen,

- dass der beigefügte Nachhaltigkeitsbericht nicht in allen wesentlichen Belangen den Europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) entspricht, einschließlich dass der vom Unternehmen durchgeführte Prozess zur Identifizierung von Informationen, die in den Nachhaltigkeitsbericht aufzunehmen sind (die Wesentlichkeitsanalyse), nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der im Abschnitt „Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen“ des Nachhaltigkeitsberichts aufgeführten Beschreibung steht, bzw.
- dass die Angaben im Nachhaltigkeitsbericht nicht in allen wesentlichen Belangen Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 entsprechen.

Wir geben kein Prüfungsurteil ab zu den oben genannten Bestandteilen des Nachhaltigkeitsberichts, die nicht Gegenstand unserer Prüfung waren.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) herausgegebenen International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterscheiden sich die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit in Art und zeitlicher Einteilung und sind weniger umfangreich. Folglich ist der erlangte Grad an Prüfungssicherheit erheblich niedriger als die Prüfungssicherheit, die bei Durchführung einer Prüfung mit hinreichender Prüfungssicherheit erlangt worden wäre.

Unsere Verantwortung nach ISAE 3000 (Revised) ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts“ 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards und des vom IAASB herausgegebenen International Standard on Quality Management (ISQM) 1 angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Nachhaltigkeitsbericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien und für die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Nachhaltigkeitsberichts in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen des Nachhaltigkeitsberichts) oder Irrtümern ist.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter umfasst die Einrichtung und Aufrechterhaltung des Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse, die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen und die Ermittlung von zukunftsorientierten Informationen zu einzelnen nachhaltigkeitsbezogenen Angaben.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts.

Inhärente Grenzen bei der Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts

Die CSRD sowie die einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Die gesetzlichen Vertreter haben im Nachhaltigkeitsbericht Auslegungen solcher Formulierungen und Begriffe vorgenommen. Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegungen. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit von Messungen oder Beurteilungen der Nachhaltigkeitssachverhalte auf Basis dieser Auslegungen unsicher. Auch die Quantifizierung von nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, die im Nachhaltigkeitsbericht angegeben wurden, unterliegt inhärenten Unsicherheiten.

Diese inhärenten Grenzen betreffen auch die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts

Unsere Zielsetzung ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass der Nachhaltigkeitsbericht nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt worden ist sowie einen Prüfungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Nachhaltigkeitsbericht beinhaltet.

Im Rahmen einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit gemäß ISAE 3000 (Revised) üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- erlangen wir ein Verständnis über den für die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts angewandten Prozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben im Nachhaltigkeitsbericht.
- identifizieren wir Angaben, bei denen die Entstehung einer wesentlichen falschen Darstellung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern wahrscheinlich ist, planen und führen Prüfungshandlungen durch, um diese Angaben zu adressieren und eine das Prüfungsurteil unterstützende begrenzte Prüfungssicherheit zu erlangen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können. Außerdem ist das Risiko, eine wesentliche falsche Darstellung in Informationen aus der Wertschöpfungskette nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen (Informationen aus der Wertschöpfungskette), in der Regel höher als das Risiko, eine wesentliche Falschdarstellung in Informationen nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die unter der Kontrolle des Unternehmens stehen, da sowohl die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens als auch wir als Prüfer in der Regel Beschränkungen beim direkten Zugang zu den Quellen von Informationen aus der Wertschöpfungskette unterliegen.

- würdigen wir die zukunftsorientierten Informationen, einschließlich der Angemessenheit der zugrunde liegenden Annahmen. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Informationen abweichen.

Zusammenfassung der vom Wirtschaftsprüfer durchgeführten Tätigkeiten

Eine Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die Nachhaltigkeitsinformationen. Art, zeitliche Einteilung und Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen liegen in unserem pflichtgemäßen Ermessen.

Bei der Durchführung unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit haben wir:

- die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern im Nachhaltigkeitsbericht dargestellten Kriterien insgesamt beurteilt.
- die gesetzlichen Vertreter und relevante Mitarbeiter befragt, die in die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben im Nachhaltigkeitsbericht, sowie über die auf diesen Prozess bezogenen internen Kontrollen.
- die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Methoden zur Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts beurteilt.
- die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern angegebenen geschätzten Werte und der damit zusammenhängenden Erläuterungen beurteilt. Wenn die gesetzlichen Vertreter in Übereinstimmung mit den ESRS die zu berichtenden Informationen über die Wertschöpfungskette für einen Fall schätzen, in dem die gesetzlichen Vertreter nicht in der Lage sind, die Informationen aus der Wertschöpfungskette trotz angemessener Anstrengungen einzuholen, ist unsere Prüfung darauf begrenzt zu beurteilen, ob die gesetzlichen Vertreter diese Schätzungen in Übereinstimmung mit den ESRS vorgenommen haben, und die Vertretbarkeit dieser Schätzungen zu beurteilen, aber nicht Informationen über die Wertschöpfungskette zu ermitteln, die die gesetzlichen Vertreter nicht einholen konnten.
- analytische Prüfungshandlungen bzw. Einzelfallprüfungen und Befragungen zu ausgewählten Informationen im Nachhaltigkeitsbericht durchgeführt.
- die Darstellung der Informationen im Nachhaltigkeitsbericht gewürdigt.
- den Prozess zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben im Nachhaltigkeitsbericht gewürdigt.



Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Verwendungsbeschränkung

Wir erteilen den Vermerk auf Grundlage unserer mit der Gesellschaft geschlossenen Auftragsvereinbarung (einschließlich der „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ vom 1. Januar 2024 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.). Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen.

Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

Düsseldorf, den 6. März 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

André Bedenbecker
Wirtschaftsprüfer

Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der LEG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der LEG beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 10. März 2025

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

LARS VON LACKUM

DR. KATHRIN KÖHLING

DR. VOLKER WIEGEL

4

WEITERE INFORMATIONEN

- 294 Einzelabschluss LEG Immobilien SE
- 296 Glossar
- 299 Finanzkalender / Kontakt & Impressum



Einzelabschluss LEG Immobilien SE

Die LEG Immobilien SE mit Sitz in Düsseldorf erbringt als geschäftsleitende Holdinggesellschaft der LEG-Gruppe steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG-Gruppe.

Die Einzelgesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs.3 Satz 2 HGB. Mit Beantragung der Börsenzulassung im Dezember 2012 gilt die LEG Immobilien SE gemäß § 264d HGB als kapitalmarktorientiert und fällt unter den Geltungsbereich des § 267 Abs. 3 HGB.

Am 1. Februar 2013 erfolgte der Börsengang der LEG Immobilien AG mit Erstnotiz der Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Die LEG Immobilien SE und ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen zählen zu einen der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2024 hielt die LEG-Gruppe 165.510 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Handelsrechtlicher Jahresabschluss 2024

Jahresüberschuss/ Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2024 beträgt 4,1 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresüberschuss 18,3 Mio. Euro).

Der Rückgang des Jahresüberschuss resultiert überwiegend aus einer Reduzierung der Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens um 20,2 Mio. Euro auf 76,5 Mio. Euro (Vorjahr: 96,7 Mio. Euro) durch das geänderte Zinsniveau sowie der Rückgang aus Gewinnabführungsverträge um 7,8 Mio. Euro auf 9,4 Mio. Euro (Vorjahr: 17,2 Mio. Euro). Dem steht im Wesentlichen ein Anstieg der Erträge aus Verzinsung von Forderungen des Cash Pooling um 7,5 Mio. Euro auf 8,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro) gegenüber.

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung war mit einem negativen Ergebnis 2024 gerechnet worden.

Verkürzte Bilanz

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Finanzanlagen	8.899,2	8.163,1	736,1
Forderungen	38,2	24,1	14,1
Flüssige Mittel	0,2	0,1	0,1
Rechnungsabgrenzung	138,1	82,7	55,4
Summe Aktiva	9.075,7	8.270,0	805,7
Eigenkapital	2.600,7	2.749,9	-149,2
Rückstellungen	106,8	50,5	56,3
Verbindlichkeiten	6.363,1	5.463,3	899,8
Passive latente Steuern	5,1	6,3	-1,2
Summe Passiva	9.075,7	8.270,0	805,7

Die Finanzanlagen steigen von insgesamt 8.163,1 Mio. Euro um 736,1 Mio. Euro auf 8.899,2 Mio. Euro. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen erhöhen sich von 4.418,0 Mio. Euro um 736,0 Mio. Euro auf 5.154,0 Mio. Euro im Wesentlichen durch Kapitalmarkttransaktionen, deren Erlös überwiegend im Rahmen der Konzernfinanzierung als Ausleihungen weitergegeben wurden.

Der Anstieg der Forderungen von 24,1 Mio. Euro um 14,1 Mio. Euro auf 38,2 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf gestiegene Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus dem Cash Pooling mit der LEG NRW GmbH zurückzuführen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von 138,1 Mio. Euro (Vorjahr: 82,7 Mio. Euro) besteht im Wesentlichen aus Disagien, welche als Unterschiedsbetrag aus Emissionserlös und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit von Schuldverschreibungen resultieren. Aus den im Berichtsjahr begebenen

Schuldverschreibungen und dem damit verbundenen Disagio ergibt sich ein Zugang zum aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 70,7 Mio. Euro. Dem gegenüber steht eine planmäßige Auflösung von 15,4 Mio. Euro.

Die Passivseite setzt sich aus dem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von 2.600,7 Mio. Euro, den Verbindlichkeiten in Höhe von 6.363,1 Mio. Euro, den passiven latenten Steuern in Höhe von 5,1 Mio. Euro und den Rückstellungen in Höhe von 106,8 Mio. Euro zusammen.

Das Eigenkapital der LEG Immobilien SE setzt sich zum 31. Dezember 2024 aus dem Gezeichneten Kapital in Höhe von 74,5 Mio. Euro, aus einer Kapitalrücklage in Höhe von 1.027,9 Mio. Euro, aus einer Gewinnrücklage von 1.214,4 Mio. Euro und dem Bilanzgewinn in Höhe von 283,9 Mio. Euro zusammen.

Der Rückgang des Eigenkapitals um 149,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Entnahme aus den freien Gewinnrücklagen von 225,0 Mio. Euro für eine mögliche Dividendenausschüttung, dem stehen eine Erhöhung des gezeichneten Kapitals sowie der Kapitalrücklage aus einer Sachkapitalerhöhung aus Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2023 (28,3 Mio. Euro) und eine Verbesserung des Bilanzergebnisses um 47,5 Mio. Euro gegenüber.

Zum 31.12.2024 setzen sich die Verbindlichkeiten in Höhe von 6.363,1 Mio. Euro, im Wesentlichen aus Wandelschuldverschreibungen über 950,0 Mio. Euro, Unternehmensanleihen über 4.400,0 Mio. Euro, sonstigen Finanzierungen über 280,0 Mio. Euro, sonstigen Verbindlichkeiten (31,1 Mio. Euro) sowie den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (700,7 Mio. Euro) zusammen.

Am 16. März 2021 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 30. März 2033 begeben, diese wurde am 05. Oktober 2021 um 100,0 Mio. Euro erhöht und am 17. Dezember 2024 durch die Begebung einer weiteren Tranche um nochmals 100,0 Mio. Euro erhöht. Die Emission einer Schuldverschreibung in Höhe von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 17. Januar 2029 erfolgte am 10. Januar 2022. Durch Begebung weiterer Tranchen wurden diese um 100,0 Mio. Euro am 22. November 2023 und um 100,0 Mio. Euro am 27. November 2024 erhöht.

Eine (mittelbare) Tochtergesellschaft der LEG SE hat am 4. September 2024 eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nennbetrag von 500 Mio. € Euro und einer Laufzeit bis 2030 emittiert. Am 5. Dezember 2024 wurde der Gesamtnennbetrag um 200 Mio. Euro auf 700 Mio. Euro aufgestockt. Die Tochtergesellschaft hat die Nettoerlöse aus den Wandelschuldverschreibungen an die LEG SE weitergegeben. Die LEG SE hat sich zudem mit Vertrag vom 5. Dezember 2024 verpflichtet, im Falle einer Wandlung der von einer Tochtergesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibungen, die Lieferaktien an die Anleihegläubiger auszugeben.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von Rückstellungen für die Wandlungsrechte der Anleihegläubiger für die Wandelschuldverschreibungen (89,2 Mio. Euro) sowie von Rückstellungen für Pensionen und sonstige Verpflichtungen für Mitglieder des Vorstandes (13,7 Mio. Euro) geprägt.

Abschluss

Der vollständige, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehene handelsrechtliche Jahresabschluss der LEG Immobilien SE wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Er kann auch als Sonderdruck bei der LEG Immobilien SE angefordert werden und wird auf der Internetseite der LEG Immobilien SE veröffentlicht.

Glossar

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)

Ergebnis aus der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios sowie aus sonstigen operativen Tätigkeiten. Verwaltungsaufwendungen werden nicht berücksichtigt. Im Englischen wird die Kennzahl als „Net Operating Income“ (NOI) bezeichnet.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung bereinigt um Abschreibungen und Sondereffekte mit Einmalcharakter. Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung werden ab dem Geschäftsjahr 2023 der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die bisher im Posten „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im bereinigten Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen.

EBITDA

Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation

Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen.

EBITDA (bereinigt)

(Bereinigtes) EBITDA

Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus Veräußerungen, Sondereffekten mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge. Die Cash-optimierte Konzernsteuerung erfordert zudem eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die aktivierten Eigenleistungen als Anpassung des EBITDA (bereinigt) erfasst.

oder

Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung abzüglich der um Sondereffekte bereinigten Verwaltungsaufwendungen.

EBIT

Earnings Before Interest and Tax

Operatives Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern.

FFO I

Funds From Operations I

Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit. LEG-Berechnung: Bereinigtes EBITDA korrigiert um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge sowie um zahlungswirksame Steuern, Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel und aktivierte Eigenleistungen.

FFO II

Funds From Operations II

FFO I zzgl. des Ergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

AFFO

Adjusted (bereinigter) FFO I oder Capex-adjustierter FFO I

Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbsterstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.

EPRA

European Public Real Estate Association

EPRA-Capex

Der EPRA-Capex gliedert die Aktivierungen der Investitionen des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vorjahr in mehrere Komponenten auf.

EPRA-Leerstandsquote**Leerstandsquote nach Definition der EPRA**

Die Verhältniszahl berechnet sich auf Basis der zu Marktmieten angesetzten entgangenen Mieterlöse, die in Relation zu der Marktmiete des Gesamtportfolios gesetzt werden.

EPRA-Ergebnis je Aktie**Ergebnis je Aktie nach Definition der EPRA**

Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis, angepasst um nicht liquiditätswirksame Bewertungseffekte des Immobilienvermögens sowie Derivate, Akquisitionskosten und aperiodische Finanzierungsaufwendungen und Ertragsteuern, die keine laufenden Ertragsteuern darstellen.

EPRA-NAV**Net Asset Value nach Definition der EPRA**

Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen (Wohnungsbauforderungsanstalt; NRW-Bank) entfallen.

EPRA-NRV**Net Reinstatement Value nach Definition der EPRA**

Wiederherstellungswert des Unternehmens unter der Annahme, dass keine Vermögenswerte veräußert werden. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen (Wohnungsbauforderungsanstalt; NRW-Bank) entfallen. Hinzugerechnet werden die Erwerbsnebenkosten.

EPRA-NTA**Net Tangible Assets nach Definition der EPRA**

Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens mit Erwerb und Veräußerung von Vermögenswerten. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf langfristig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen (Wohnungsbauforderungsanstalt; NRW-Bank) entfallen. Andere immaterielle Vermögenswerte werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

EPRA-NDV**Net Disposal Value nach Definition der EPRA**

Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme eines Veräußerungsszenarios. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals. Berücksichtigt werden die Effekte aus der Bewertung der Verbindlichkeiten zum aktuellen Zeitwert abzüglich der daraus resultierenden latenten Steuer.

EPRA-NIY**Anfängliche Nettomietrendite (Net Initial Yield) nach Definition der EPRA**

Jährliche Mieteinnahmen abzüglich der nicht umlegbaren Immobilienaufwendungen dividiert durch den Marktwert des Immobilienvermögens unter Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten.

EPRA-Kostenquote

Die Kostenquote ist ein Indikator für die operative Effizienz des Unternehmens. Operative und administrative Aufwendungen werden ins Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen gesetzt, angepasst um Erbbauzinsen und, sofern nicht anders gekennzeichnet, um direkte Leerstandskosten.

EPRA-LTV

Loan to Value nach Definition der EPRA

Im Vergleich zum Standard-LTV werden hybride Schuldinstrumente wie Wandelanleihen bis zum Zeitpunkt der Umwandlung als Finanzverbindlichkeiten behandelt. Des Weiteren werden Nettoverschuldung und Nettovermögen von Joint Ventures oder wesentlichen assoziierten Unternehmen mit einbezogen. Zahlungsmitteläquivalente analog zur LTV-Definition bleiben unberücksichtigt. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entsprechen der Definition der IFRS.

LTV

Loan to Value

Der LTV entspricht dem Verhältnis der Finanzschulden abzüglich flüssiger Mittel und Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 zur Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und der Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen. Er gibt damit Aufschluss über den Verschuldungsgrad eines Unternehmens.

Capex

Capital Expenditure

Aktiviere Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Wiederkehrende Capex-Maßnahmen

Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert.

Sondereffekte mit Einmalcharakter

Diese beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und unter vorgegebener Zeit erreicht werden soll.

Finanzkalender

LEG-Finanzkalender 2025

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2024	10. März
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2025	13. Mai
Ordentliche Hauptversammlung	28. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2025	7. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2025	12. November

Weitere Investor-Relations-Termine finden Sie auf unserer [Website](#).

Gelegentlich wird im Bericht von Mietern, Mitarbeitern, Aktionären, Geschäftspartnern, Kunden u. a. gesprochen. Dies dient zur Vereinfachung der Lesbarkeit und schließt alle Geschlechter ein.

Weiterführende Informationen

- [Aktie | LEG](#)
- [Nachhaltigkeit | LEG](#)
- [Compliance-Management | LEG](#)
- [Mediathek | LEG](#)

Kontakt & Impressum

Herausgeber

LEG Immobilien SE
Flughafenstraße 99
D – 40474 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-0
ir@leg-se.com
www.leg-se.com

Kontakt

Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

Fotos

Lukas Huneke, Selina Pfrüner, Peter Weihs, [istockphoto.com](https://www.istockphoto.com), [stock.adobe.com](https://www.stock.adobe.com), u. a.

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2024 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Interaktive PDF Nutzung

Das PDF-Dokument unseres Geschäftsberichts haben wir für PC und Tablet optimiert. Verlinkte Inhaltsverzeichnisse sollen eine einfache Navigation gewährleisten. Zudem gibt es folgende Funktionsbuttons:

- [🏠 Gesamtinhaltsverzeichnis](#) [> Seitenverweis](#)
- [🔍 Im Dokument suchen](#) [📄 Verweis auf externe Dokumente](#)

