



2022

Geschäftsbericht

LEG

Gesamtinhaltsverzeichnis

1 AUF EINEN BLICK

- 3 Kurzporträt LEG
- 4 Kennzahlen
- 5 ESG-Ratings
- 6 2022: Die LEG, ihre Töchter und ihre Stiftungen – gute Partner in unsicheren Zeiten

2 AN DIE AKTIONÄRE

- 9 Vorwort des Vorstands
- 14 Equity Story
- 15 Aktie
- 18 EPRA-Kennzahlen
- 19 Portfolio
- 24 Bericht des Aufsichtsrats
- 36 Compliance-Management

3 KONZERNLAGEBERICHT

- 38 Grundlagen des Konzerns
- 44 Wirtschaftsbericht
- 66 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
- 83 Vergütungsbericht
- 105 Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- 111 Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB
- 113 Nichtfinanzielle Konzernklärung nach § 315b HGB

4 NICHTFINANZIELLE INFORMATIONEN

- 115 EU-Taxonomie
- 122 Nichtfinanzieller Bericht
- 135 GRI-Kennzahlen
- 147 Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

5 KONZERNABSCHLUSS

- 150 Konzernbilanz
- 151 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 152 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 153 Konzernkapitalflussrechnung
- 154 Anhang
- 220 Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 223 Konzernanlagenspiegel / Anlage I
- 225 Konzernrückstellungsspiegel / Anlage II
- 226 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 232 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

6 WEITERE INFORMATIONEN

- 234 Vorstand
- 235 Einzelabschluss
- 237 Vermerk zum nichtfinanziellen Bericht
- 239 Glossar
- 241 Tabellen- und Grafikverzeichnis
- 244 Finanzkalender / Kontakt & Impressum



KURZPORTRÄT

Die LEG ist mit rund 167.000 Mietwohnungen und etwa 500.000 Mietern sowie 2.040 Mitarbeitern (zum 31. Dezember 2022) ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Hauptsitz in Düsseldorf. Das Unternehmen ist im MDAX gelistet und erzielte im Geschäftsjahr 2022 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 1.149 Mio. Euro. Als größte Vermieterin im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen sowie Anbieterin in weiteren deutschen Bundesländern bedient sie die steigende Nachfrage nach Wohnraum für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen. Das Unternehmen fokussiert sich dabei auf das Segment „bezahlbares Wohnen“.

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

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



Kennzahlen

T1

		2022	2021	+/- %/bp
Ertragslage				
Nettokaltmiete	Mio. €	799,1	683,9	16,8
Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	621,0	540,0	15,0
EBITDA	Mio. €	942,4	2.272,8	-58,5
EBITDA (bereinigt)	Mio. €	598,7	512,2	16,9
EBT	Mio. €	508,0	2.138,7	-76,2
Periodenergebnis	Mio. €	237,4	1.724,7	-86,2
FFO I	Mio. €	482,0	423,1	13,9
FFO I pro Aktie	€	6,56	5,84	12,3
FFO II	Mio. €	483,7	419,9	15,2
FFO II pro Aktie	€	6,58	5,79	13,6
AFFO	Mio. €	108,8	92,2	18,0
AFFO pro Aktie	€	1,48	1,27	16,5
Dividende pro Aktie	€	0,00	4,07	-
Bilanzielle Kennzahlen				
		31.12.2022	31.12.2021	+/- %/bp
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	20.204,4	19.178,4	5,3
Liquide Mittel	Mio. €	362,2	675,6	-46,4
Eigenkapital	Mio. €	9.083,9	8.952,9	1,5
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	9.460,8	8.884,3	6,5
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	252,4	1.518,1	-83,4
LTV	%	43,9	41,9	200
Eigenkapitalquote	%	42,5	43,5	-100
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	11.377,2	11.261,5	1,0
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	153,52	147,58	4,0
Weitere Kennzahlen				
		31.12.2022	31.12.2021	+/- %/bp
Wohneinheiten		167.040	166.189	0,5
Ist-Miete	€/qm	6,33	6,13	3,3
Ist-Miete (l-f-l)	€/qm	6,32	6,13	3,1
EPRA-Leerstandsquote	%	2,9	2,8	10
EPRA-Leerstandsquote (l-f-l)	%	2,4	2,6	-20
Mitarbeiter		2.040	1.770	15,3

bp = Basispunkte

482,0 Mio. €



Den FFO I konnte die LEG 2022 um 13,9 Prozent auf 482,0 Mio. Euro erhöhen. Der FFO I ist eine wesentliche Ertragsgröße von Immobilienunternehmen.

108,8 Mio. €



Den AFFO konnte die LEG 2022 um 18,0 Prozent auf 108,8 Mio. Euro steigern. Er reflektiert den frei verfügbaren Cashflow und ersetzt 2023 den FFO I als die Messgröße für den Unternehmenserfolg, um dem veränderten Zinsumfeld Rechnung zu tragen.

2.040



Die LEG beschäftigte am 31. Dezember 2022 mit insgesamt 2.040 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 270 Kolleginnen und Kollegen mehr als zum Vorjahresstichtag – insbesondere in Regionen Norddeutschlands, wo die LEG erst seit dem Jahreswechsel 21/22 aktiv ist.

2,4 %



Die Leerstandsquote der LEG sank erneut auf nunmehr 2,4 Prozent like-for-like (l-f-l). Ohne Berücksichtigung der zum Jahreswechsel 21/22 erworbenen Bestände läge die Leerstandsquote auf einem Allzeittief von lediglich 1,9 Prozent.

ESG-Ratings

Durch die aktive und kontinuierliche Teilnahme an ESG-Ratings legt die LEG vor allem dem Kapitalmarkt die Nachhaltigkeitsperformance des Unternehmens transparent dar und gibt Orientierung, inwieweit das Unternehmen die ESG-Kriterien der Nachhaltigkeitsagenturen in den einzelnen Bereichen der Geschäftsstrategie verankert hat.

Der Anspruch der LEG ist es, im Branchenvergleich sehr gut abzuschneiden bzw. eine kontinuierliche Verbesserung herbeizuführen. Angesichts der Vielzahl der Ratings achtet die LEG darauf, dass Ermittlungsaufwand und Erkenntnisgewinn in einem guten Verhältnis zueinander stehen. Dies ist gelungen:

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich die LEG im ESG-Risiko-Rating von Sustainalytics erneut verbessert. Die LEG hat ein aktualisiertes Rating von 6,7 erhalten und hat sich somit nochmals deutlich verbessern können. Die Einschätzung zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung bleibt unverändert in der niedrigsten Risikokategorie „Unwesentlich“ („Negligible“). Damit hat das Unternehmen mit dem Rating-Update das Governance-Ziel für das Geschäftsjahr 2022 erfüllt, welches auf die Aufrechterhaltung der 2021 erreichten, niedrigsten Risikokategorie ausgerichtet war.

Übersicht der Teilnahmen an Nachhaltigkeitsratings und Bewertungen



Im Herbst 2022 hat die LEG die Aktualisierung des Sustainalytics-ESG-Risk-Ratings angestoßen, welches sich nach Abschluss der Überprüfung erneut verbessert hat. Das Rating liegt nun bei 6,7. Die niedrigste Risikokategorie „Unwesentliches Risiko“ in Bezug auf wesentliche finanzielle Auswirkungen von ESG-Faktoren wurde wiederholt bestätigt und das kurzfristige Governance-Ziel für das Geschäftsjahr 2022 entsprechend erfüllt. Sustainalytics-ESG-Risiko-Ratings messen die Exposition eines Unternehmens gegenüber branchenspezifischen wesentlichen ESG-Risiken und wie gut ein Unternehmen diese Risiken managt.



Das MSCI ESG-Rating misst die Resilienz eines Unternehmens gegenüber langfristigen, branchenrelevanten Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken. Die MSCI ESG-Ratings reichen von „Leader“ (AAA, AA) über „Average“ (A, BBB, BB) bis hin zu „Laggard“ (B, CCC). MSCI hob das ESG-Rating im Dezember 2022 von AA auf AAA an. Somit hat die LEG das maximale Rating in der Kategorie „Leader“ erreicht.



Der Umgang eines Unternehmens mit ESG-Themen wird von ISS auf der Grundlage von bis zu 100 Bewertungskriterien analysiert, von denen die meisten branchenspezifisch sind. Das ESG-Corporate-Rating von ISS basiert auf einem zwölfstufigen Bewertungssystem von A+ (ausgezeichnete Leistung) bis D- (schlechte Leistung). ISS hat der LEG für ihre Nachhaltigkeitsperformance im Geschäftsjahr 2022 den Prime-Status verliehen. Unternehmen, die den Prime-Status erhalten, liegen laut ISS mit ihrer ESG-Performance über dem sektorspezifischen Schwellenwert. Somit bestätigt das Status-Upgrade, dass die LEG in ihren ESG-Bestrebungen führend in der Branche und sowohl im Umgang mit ESG-Risiken als auch beim Erkennen von Chancen gerüstet ist.



CDP ist eine gemeinnützige Organisation, die ein globales Offenlegungssystem für Investoren, Unternehmen, Städte, Staaten und Regionen betreibt, um deren Umweltauswirkungen zu steuern sowie die verbundenen Chancen und Risiken abzubilden. Im Jahr 2021 nahm die LEG erstmalig am Climate-Change-Programm von CDP teil. Da es sich um die Erstteilnahme handelte, wurde der erreichte Score nicht offengelegt. Beim zweiten Bewertungsdurchlauf im Geschäftsjahr 2022 wurde die LEG im Climate-Change-Rating mit einer „B“-Note („Management Level“) ausgezeichnet. Das Unternehmen hat in 9 von 11 Kategorien Fortschritte erzielt und den Durchschnitt der Branche in fast allen Kategorien übertroffen.



Der ESG-Score der LEG hat sich laut einer ESG-Bewertung von Moody's Analytics leicht von 51 im Jahr 2021 auf 52 im Jahr 2022 verbessert. Die ESG-Bewertungen von Moody's bewerten, wie Unternehmen mit ESG-Risiken und -Chancen umgehen, die für ihr Geschäft und ihre Stakeholder von Bedeutung sind.



Die EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) zielen darauf ab, die Transparenz und Vergleichbarkeit von öffentlichen ESG-Informationen zu erhöhen, indem sie eine Reihe wesentlicher Metriken über die drei Auswirkungskategorien Umwelt, Soziales und Governance bereitstellen. Zum dritten Mal in Folge wurden die Leistungen der LEG im Jahr 2022 mit dem Gold-Award anerkannt. Das Unternehmen legt großen Wert auf den EPRA-Bericht, da die EPRA sBPRs der einzige Industriestandard für die Offenlegung von ESG-Informationen in europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen sind.

Im Sommer 2021 hat die LEG gegenüber der Science Based Target Initiative (SBTi) geäußert, dass das Unternehmen innerhalb von 24 Monaten Science Based Targets (SBTs) gemäß dem Klimaschutzabkommen von 2005 zur Validierung durch die Initiative einreichen wird. Das hat die LEG im Berichtsjahr 2022 getan. SBTs sind ein Ansatz, Emissionsreduktionsziele aufgrund wissenschaftlicher Erkenntnisse belastbar und nachvollziehbar festzulegen. Mit einer Validierung der Ziele durch die Initiative rechnen wir im Sommer 2023. Durch die Berechnung von wissenschaftsbasierten Reduktionszielen für Treibhausgas-Emissionen hilft die SBTi Unternehmen, einen klaren Fahrplan hin zu mehr Nachhaltigkeit zu entwickeln beziehungsweise in unserem Fall weiter zu untermauern.

2022: Die LEG, ihre Töchter und ihre Stiftungen – gute Partner in unsicheren Zeiten

Unsere Welt scheint in Unordnung geraten zu sein: der Klimawandel und das Corona-Virus, ein Krieg mitten in Europa, Inflation und Energiekrise – das sind Themen, die viele Menschen verunsichern. Wir stehen unseren Stakeholdern in diesen schwierigen Zeiten verlässlich zur Seite und entwickeln Konzepte für eine gute Zukunft.

850.000
Euro



02/22 Schnelle Hilfe für geflüchtete Menschen aus der Ukraine

Am 28. Februar haben wir eine Anlaufstelle für Kommunen für die Unterbringung von geflüchteten Menschen eingerichtet. Bis Jahresende hat die LEG 1.700 Wohnungen in rund 60 Städten für Flüchtlinge hergerichtet und vergeben. Mit 850.000 Euro hat die „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ insbesondere die Erstausrüstung von 250 Wohnungen für ankommende Familien finanziert sowie spielerische Ablenkung für Kinder aus den Kriegsgebieten organisiert und gemeinsam mit der LEG Benefiz-Veranstaltungen durch Spenden und Sponsorings unterstützt.

01/22 Hochwasserfolgen weiter bekämpft

Anfang 2022 haben wir die restlichen Mittel aus dem im Sommer 2021 aufgelegten Hochwasser-Nothilfefonds der beiden LEG-Stiftungen („Stiftung – Dein Zuhause hilft“ und „LEG NRW Mieter-Stiftung“) an gemeinnützige Hilfsorganisationen ausgezahlt, die im Ahrtal und weiteren betroffenen Regionen kontinuierlich Wiederaufbauhilfe geleistet haben.

03/22 Gut leben in Duisburg-Hochfeld

Seit März unterstützen wir die Talentmetropole Ruhr bei der Etablierung zweier Bildungsprojekte in Duisburg-Hochfeld. Im Rahmen des Leuchtturmprojekts „Urbane Zukunft Ruhr“ des Initiativkreises Ruhr, einem Zusammenschluss von über 60 Unternehmen und Institutionen, die sich für den Strukturwandel in der Region einsetzen, soll Duisburg-Hochfeld zum Vorzeigestadtteil entwickelt werden.



04/22 Klimaschutzturbo eingeleitet mit Renowate

Am 1. April haben die LEG Immobilien SE und die österreichische Rhomberg Bau gemeinsam mit hochrangigen Vertretern aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik feierlich die Gründung ihres Gemeinschaftsunternehmens für serielle Lösungen zur Dekarbonisierung von Wohngebäuden begangen: Renowate. Das Unternehmen möchte in der gesamten DACH-Region dazu beitragen, die ambitionierten Klimaschutzziele der Europäischen Union zu erreichen. Mehrere Hundert Experten haben seither die „seriellen“ Baustellen von LEG und Renowate in Mönchengladbach besucht. Zwei Pilotprojekte für die LEG wurden im Herbst erfolgreich abgeschlossen; zudem konnte der erste externe Kunde aus der Wohnungswirtschaft gewonnen werden.



05/22 Neue, nachhaltige LEG-Hauptzentrale eingeweiht

Mit dem energiesparsamen Gebäudekonzept für unsere neue Hauptzentrale „F99“ in der Düsseldorfer Airport City setzen wir ein Zeichen für Klima- und Umweltschutz. Am 28. Mai wurde „F99“ geweiht, vom Düsseldorfer Oberbürgermeister gewürdigt und von vielen Mitarbeitern und ihren Familien gefeiert. Die Hauptzentrale ist präqualifiziert für die anspruchsvolle DGNB-Gold-Zertifizierung.



06–08/22
**Spiel und Spaß
in den Sommerferien**

Die LEG hat 2022 ein buntes Ferienprogramm für Familien geboten – und es gab viel Nachholbedarf nach zwei Jahren mit vielen Corona-Einschränkungen. In den Sommermonaten fanden Events an rund 50 LEG-Standorten statt – zur Hälfte in Zusammenarbeit mit der LEG NRW Mieter-Stiftung, der Kommune, dem Deutschen Roten Kreuz, der Arbeiterwohlfahrt oder anderen Wohnungsunternehmen.

08/22 **„Gemeinsam durch die Energiekrise“**

Rechtzeitig vor Beginn der Heizperiode hat der Vorstand der LEG alle Mieter angeschrieben, auf steigende Energiekosten vorbereitet und Unterstützung in Notfällen zugesagt. Zeitgleich ging unsere Kunden-Website „Gemeinsam durch die Energiekrise“ live. Hier finden sich seither alle wichtigen Informationen rund um die Themen Energiesparen, Heizungseinstellungen, staatliche Entlastungsmaßnahmen u. v. a. m. Gemeinsam mit ihrer Energietochter ESP sorgt die LEG für den bestmöglichen Energieeinkauf, für Ökostromangebote und nachhaltige Versorgungskonzepte wie z. B. grüne Fernwärme in Herne.

09/22 **Energiesparkampagne
„Verheiz nicht dein Geld“**

Bereits 2021 haben wir in Pilotquartieren verschiedene Ansätze zur Änderung des Energieverhaltens der Bewohner getestet. Die Erkenntnis: Schon einfache Maßnahmen wie Plakate mit klaren Claims wie „Verheiz nicht dein Geld“ und monatliche Verbrauchsauswertungen erbrachten CO₂-Einsparungen von bis zu neun Prozent. Im Herbst 2022 haben wir diese Maßnahmen weiter ausgerollt.

**TalentMetropole
Ruhr** 
53 Städte.
53.000 Möglichkeiten

10/22 **Langfristige Zusammenarbeit mit der
Talentmetropole Ruhr vereinbart**

Die LEG-eigene „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ arbeitet bereits seit 2020 im Rahmen einzelner Projekte mit der Stiftung Talentmetropole Ruhr gGmbH zusammen; im Herbst 2022 wurde zudem eine mehrjährige finanzielle Förderung vereinbart. Beide Stiftungen verfolgen gemeinsam das Ziel, benachteiligte Kinder und Jugendliche zu unterstützen. LEG-CEO Lars von Lackum engagiert sich im Kuratorium der gGmbH.

11/22 **Sozial- und Energieberatung
weiter ausgebaut**

Die steigenden Energiekosten bereiten den Menschen zunehmend Sorgen – das spüren zunehmend auch mildtätige Einrichtungen und unsere „Stiftung – Dein Zuhause hilft“. Die Sozialmanager der Stiftung haben daher ihre Zusammenarbeit mit Einrichtungen für Energie- und Schuldnerberatung kontinuierlich intensiviert und eigene Kompetenzen in diesen Bereichen ausgebaut, die sie jetzt gezielt einsetzen können.

12/22 **Nikolausmarkt mit Schlüssel-
übergabe in Ahrweiler**

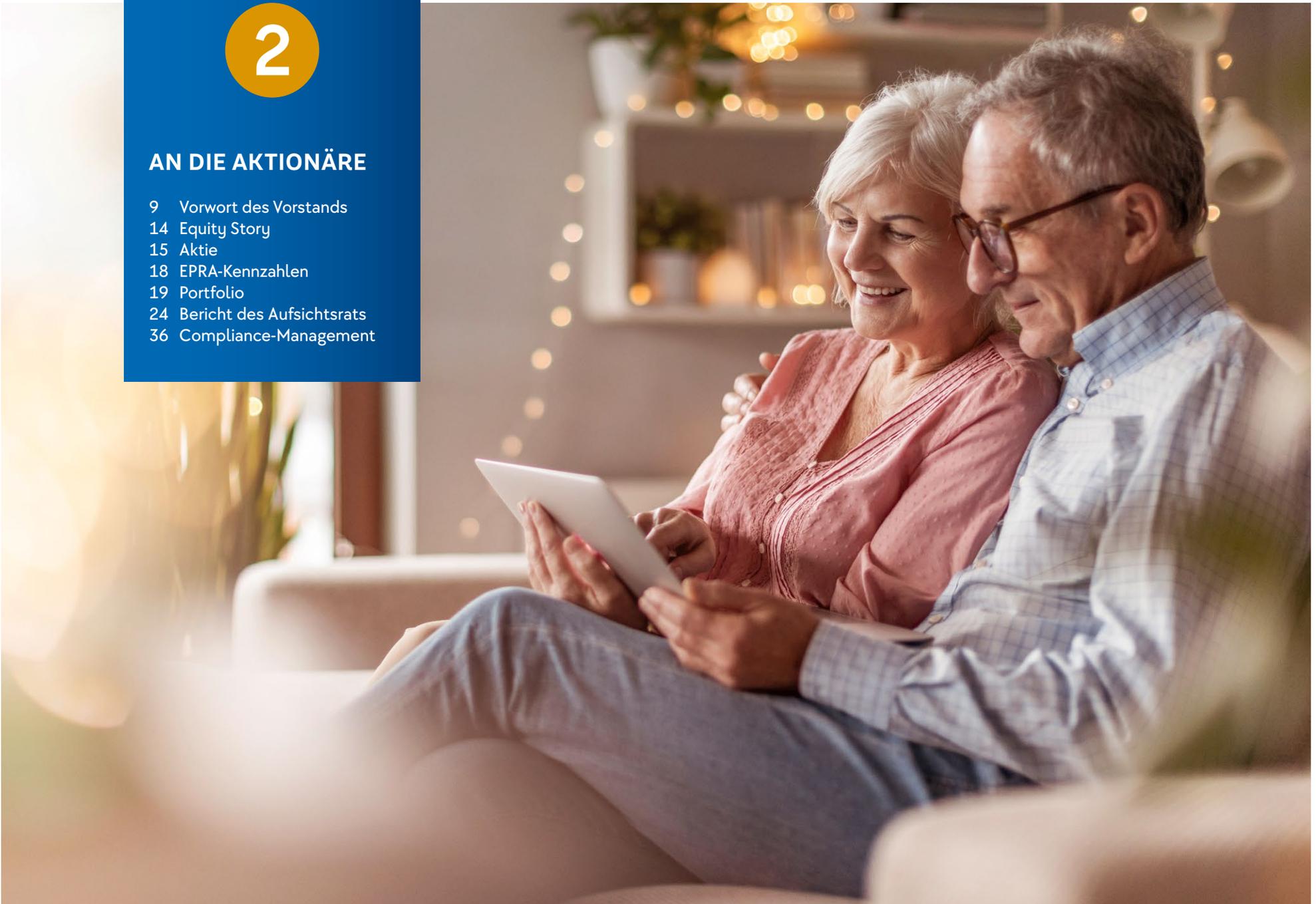
Mehrere LEG-Gebäude in Bad Neuenahr/Ahrweiler waren im Sommer 2021 von der großen Hochwasserkatastrophe betroffen. Die Siedlungen und die guten Nachbarschaften wieder herzustellen, war für uns eine noch nie dagewesene Herausforderung und hat länger gedauert, als wir uns dies für unsere Kunden gewünscht hätten. Als kleines Dankeschön für das Vertrauen und die Geduld der Mieter und die Unterstützung durch örtliche Hoteliers und Dienstleister haben LEG-Vorstand, LEG-Niederlassungen und die beiden LEG-Stiftungen am 6. Dezember ein kleines Fest ausgerichtet, um mit Groß und Klein vor Ort ins Gespräch zu kommen und gemeinsam den Nikolaus zu empfangen.



2

AN DIE AKTIONÄRE

- 9 Vorwort des Vorstands
- 14 Equity Story
- 15 Aktie
- 18 EPRA-Kennzahlen
- 19 Portfolio
- 24 Bericht des Aufsichtsrats
- 36 Compliance-Management



Vorwort des Vorstands

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

das Jahr 2022 markiert eine Zeitenwende in der Geschichte Europas. Die Aggression Russlands in der Ukraine macht uns fassungslos. Wir sind tief betroffen vom Leid der Menschen. Als großem Eigentümer von Wohnungen in Deutschland war es für uns selbstverständlich, umgehend Hilfen für Ukrainerinnen und Ukrainern anzubieten, die hierzulande Schutz suchen.

Die weltweiten geopolitischen und wirtschaftlichen Auswirkungen dieses völkerrechtswidrigen Angriffskrieges Russlands sind für jeden spürbar. Im Hinblick auf die gestiegenen Lebenshaltungs- und Energiekosten begrüßen wir die schnellen Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung, insbesondere das Wohngeld Plus, das gezielt einkommensschwächeren Haushalten zugutekommt. Wir flankieren die staatliche Unterstützung u. a. mit umfangreichen Energiesparmaßnahmen über die Hilfestellung bei Anträgen bis hin zum Angebot von Ratenzahlungen. Kurzum: Wie schon in den Hochzeiten der Pandemie setzen wir alles daran, unsere treuen Kunden zu halten. Das hat sich bewährt – für unsere Mieter und für uns.

Nicht zuletzt haben sich im Zuge von Zinsanstieg und Inflation die Rahmenbedingungen für unser Geschäft erheblich verändert. Wir begegnen dieser Entwicklung mit einer für die Dauer der Krise angepassten cash-fokussierten Geschäftsstrategie, um die LEG auch in schwierigen Zeiten nachhaltig zukunftsfest aufzustellen. Dabei stehen unsere sehr gute operative Performance, die immense Nachfrage nach und das stark kontrahierende Angebot von bezahlbarem Wohnraum für ein dauerhaft krisenresilientes Geschäftsmodell. In einem Umfeld hoher Volatilität haben wir uns daher auch 2022 erfolgreich weiterentwickelt:

- Unsere Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche ist erneut gesunken, in unseren angestammten Beständen ist sie so niedrig wie niemals zuvor in der mehr als 50-jährigen Geschichte der LEG.
- Wir haben rund 22.000 Wohnungen, die wir noch 2021 erworben hatten, innerhalb weniger Wochen vollständig auf unsere Bewirtschaftungsplattform integriert. Aus über 200 neuen Mitarbeitern sind begeisterte LEG-Kollegen geworden. Damit haben wir den größten Wachstumsschritt unserer Geschichte erfolgreich abgeschlossen.
- Renowate, unser Joint Venture für die serielle energetische Sanierung von Bestandsgebäuden, setzt Maßstäbe für effizienten Klimaschutz im Gebäudesektor.
- Unsere Mieter und unsere Mitarbeiter honorieren die Verlässlichkeit der LEG in schwierigen Zeiten mit steigenden Zufriedenheitswerten.

Für die LEG war 2022 also trotz aller Herausforderungen ein gutes Geschäftsjahr. Das zeigen auch die wichtigsten Kennzahlen.

Der Funds from Operations (FFO I) als bisher wesentliche finanzielle Kennzahl des Unternehmens legte 2022 um 13,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf rund 482,0 Millionen Euro zu. Wesentliche positive Effekte ergaben sich aus höheren Mieteinnahmen und den bereits erwähnten erfolgreich integrierten Zukäufen des Vorjahres. Damit lag der FFO I innerhalb der erwarteten Bandbreite von 475 bis 485 Millionen Euro.

Da Ausgabendisziplin und Liquiditätsvorsorge im veränderten Umfeld an Bedeutung gewinnen, lohnt sich an dieser Stelle ein Blick auf den bisher nachrangig berichteten AFFO als cash-orientierter Kennzahl, die wir für das bereits angelaufene Geschäftsjahr 2023 zur wesentlichen Steuerungskennzahl für die LEG gemacht haben. Der AFFO ist der um aktivierte Bestandsinvestitionen bereinigte FFO I. Er lag im Berichtsjahr mit 108,8 Millionen Euro um 18,0 Prozent über dem Vorjahr. Der AFFO profitierte neben dem gestiegenen FFO I auch von der Verlangsamung unserer Investitionsausgaben. Auch hier haben wir rasch auf das veränderte Umfeld reagiert und weniger als ursprünglich geplant investiert. Mit knapp 41 Euro je Quadratmeter lagen die Investitionen bereits signifikant unter den ursprünglich geplanten 46 bis 48 Euro je Quadratmeter und leicht unter dem Vorjahreswert von 42,50 Euro je Quadratmeter.

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche legte im Berichtszeitraum auf durchschnittlich 6,32 Euro pro Quadratmeter zu, was einem Anstieg von 3,1 Prozent innerhalb von zwölf Monaten entspricht. Damit haben wir unser Ziel für das Mietwachstum 2022 leicht übertroffen.

Zudem ging der Leerstand auf vergleichbarer Fläche von 2,6 Prozent im Vorjahr auf 2,4 Prozent im Berichtsjahr 2022 zurück. Er reduziert sich damit zum wiederholten Mal, obwohl die 2021 getätigten Ankäufe im Schnitt derzeit noch einen spürbar höheren Leerstand aufweisen als die angestammten LEG-Bestände. Ohne die Ende 2021 erworbenen Bestände läge die Leerstandsquote 2022 sogar lediglich bei 1,9 Prozent.



„Stabil in der Gegenwart, mutig in die Zukunft – dafür steht unsere LEG mit ihrem Geschäftsmodell ‚Gutes Wohnen zu fairen Preisen‘.“

Lars von Lackum (CEO)



„Dank verstärkter Cashflow-Orientierung und unserer vorausschauenden Finanzplanung fühlen wir uns auch in einem herausfordernden Kapitalmarktumfeld gut aufgestellt.“

Susanne Schröter-Crossan (CFO)



„Kontinuierliche Verbesserungen in unserem Kerngeschäft und Leidenschaft für Innovation bringen uns deutlich voran.“

Dr. Volker Wiegel (COO)



Der EPRA-NTA pro Aktie lag zum 31. Dezember 2022 bei 153,52 Euro. Dies ist auf einen leichten Wertzuwachs des Immobilienbestands im Gesamtjahr 2022 von 1,9 Prozent zurückzuführen. Dieser resultiert noch aus dem starken ersten Halbjahr 2022. Hier betrug er 6,1 Prozent, während die Bewertung im zweiten Halbjahr 2022 um 4 Prozent zurückging, was im Rahmen der Erwartungen des Unternehmens lag.

Umso wichtiger ist uns unsere konservative Finanzierungsstrategie. Sie ist und bleibt das Markenzeichen der LEG. Zum Stichtag am 31. Dezember 2022 wiesen die Verbindlichkeiten der LEG eine durchschnittliche Restlaufzeit von 6,5 Jahren auf. Die durchschnittlichen Zinskosten lagen bei niedrigen 1,26 Prozent. Bis Anfang 2024 verfügt die LEG über keine wesentlichen Refinanzierungsverpflichtungen. Wir haben schon in der Vergangenheit stets auf einen guten Mix zwischen verschiedenen Formen von besicherten und unbesicherten Fremdfinanzierungen geachtet. Wir genießen daher bei allen Akteuren am Finanzmarkt gleichermaßen hohes Ansehen und großes Vertrauen. Der LEG stehen daher auch unter den veränderten Rahmenbedingungen alle Formen der Fremdfinanzierung offen. Zur weiteren Liquiditätsvorsorge hat das Unternehmen im aktuell volatilen Marktumfeld im Herbst 2022 eine syndizierte Betriebsmittellinie über 600 Millionen Euro abgeschlossen und das bestehende Commercial-Paper-Programm um 100 Millionen Euro auf ein Gesamtvolumen von 600 Millionen Euro erhöht.

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen, kurz LTV bzw. Loan to Value genannt, lag zum Stichtag am 31. Dezember 2022 bei 43,9 Prozent. Unser mittelfristiges Ziel für den LTV liegt unverändert bei 43 Prozent.

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

Das gute Geschäftsjahr 2022 der LEG kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass unser Marktumfeld deutlich rauer geworden ist. Der rapide Zinsanstieg hat die Rahmenbedingungen der gesamten kapitalintensiven Immobilienbranche deutlich verändert. Steigende energetische Auflagen und unklare Förderbedingungen für Baumaßnahmen stellen den gesamten Wirtschaftszweig vor zusätzliche Herausforderungen. Investoren warten derzeit ab, wo sich ein neues Gleichgewicht aus Zinsen, Inflation, Mietrenditen und damit der Immobilienbewertung findet. Der Transaktionsmarkt ist in der Folge nahezu zum Erliegen gekommen. Eine besonders geringe Aktivität wurde nach Angaben des globalen Immobiliendienstleisters CBRE bei Transaktionen im Volumen von über 100 Mio. Euro verzeichnet. Derartige großvolumige Abschlüsse summierten sich 2022 auf lediglich 6,8 Mrd. Euro und lagen damit nicht nur weit unter dem Niveau des Jahres 2021 von 39,7 Mrd. Euro, sondern auch deutlich unter dem Fünfjahresdurchschnitt von 16,2 Mrd. Euro. Ausgabendisziplin ist daher das Gebot der Stunde. Wir blicken dennoch voller Zuversicht nach vorne. Denn unsere LEG bringt alles mit, um gestärkt aus dieser Krise hervorzugehen.

So zahlt sich unser klarer Fokus auf gutes Wohnen zu fairen Preisen in Deutschland derzeit ganz besonders aus. Die Nachfrage in unserem Marktsegment – dem bezahlbaren Wohnen – ist ungebrochen. Schon heute übersteigt der Bedarf an vielen Stellen das Angebot. In der Folge sind wir bei der LEG strukturell voll vermietet, und unser Portfolio erzielt mit mehr als 4 Prozent eine auch im aktuellen Umfeld attraktive Mietrendite.

Der notwendige Zuzug von Facharbeitern und die Aufnahme geflüchteter Menschen verstärkt den Bedarf an Wohnraum ebenso wie die rückläufige Zahl der Fertigstellungen in diesem Segment. Namhafte Studien gehen davon aus, dass in Deutschland rund 700.000 Wohnungen fehlen. Zugleich werden deutlich weniger Wohnungen neu gebaut als ursprünglich geplant. Die von der Bundesregierung ursprünglich anvisierten 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr sind angesichts stark gestiegener Bau- und Finanzierungskosten und wirklichkeitsfremder Förderbedingungen in weite Ferne gerückt.

Auf den Punkt gebracht lässt sich sagen: Unser Geschäftsmodell ist kerngesund und krisenresilient; die Performance im operativen Geschäft hervorragend. Zugleich haben wir den Ehrgeiz, unser Kerngeschäft in Zukunft noch weiter zu optimieren.

Das geht nur mit einem engagierten, begeisterten Team, dass sich jeden Tag aufs Neue für unser Produkt, unsere Kunden und unser Unternehmen einsetzt. Und das haben wir bei der LEG. Das ist für uns alles andere als selbstverständlich. Wir möchten uns an dieser Stelle deshalb in besonderer Weise für die großartige Leistung aller unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bedanken.

Angepasste Geschäftsstrategie fokussiert auf Kapitaleffizienz

Wir haben von Haus aus beste Voraussetzungen, um gut durch die aktuell schwere See für die Wohnungswirtschaft zu kommen. Zusätzlich wollen wir die LEG möglichst intelligent durch den Sturm navigieren. Daher hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, die Geschäftsstrategie für die Dauer des ungünstigen Marktumfelds wie folgt anzupassen:

- **Erstens: Verbesserung der Kostenstrukturen und Stärkung des operativen Geschäfts**

Ein wesentlicher Treiber der angepassten Strategie ist die Reduktion der Bestandsinvestitionen je Quadratmeter. Für 2023 haben wir uns vorgenommen, nur noch 35 Euro je Quadratmeter auszugeben. Gegenüber der ursprünglichen Planung für 2022 in Höhe von 46 bis 48 Euro je Quadratmeter entspricht das einer realen Reduktion von mehr als 40 Prozent. Gleichzeitig erwarten wir für 2023 ein robustes Mietwachstum von 3,3 bis 3,7 Prozent auf vergleichbarer Fläche. Zudem werden wir unsere Kostenbasis um mehr als 10 Millionen Euro verringern.

- **Zweitens: Run-off des kapitalbindenden Projektentwicklungsgeschäfts**

Die Entwicklung von Neubauprojekten ist kapitalintensiv und vor dem Hintergrund steigender Baukosten und -zinsen, unsicherer Förderbedingungen und steigender Umweltauforderungen vor allem im Segment „bezahlbarer Wohnraum“ nicht mehr darstellbar. Unsere Kunden, vorwiegend Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen, können sich Neubaumieten damit nicht mehr leisten. Folgerichtig stellen wir unsere Neubaumaßnahmen nach der Fertigstellung begonnener Projekte ein. Da unser Projektentwicklungsgeschäft recht überschaubar ist und schon bisher nicht zum Kerngeschäft der LEG zählt, können wir diesen Run-off zügig umsetzen.

- **Drittens: Positionierung als Nettoverkäufer**

Im aktuellen Umfeld tätigen wir keine Ankäufe mehr. Zudem läuft die Vermarktung von mehr als 5.000 Wohnungen. So können wir uns, sobald der Transaktionsmarkt zurückkommt, als Nettoverkäufer positionieren. Momentan lassen sich aufgrund der abwartenden Haltung eines Großteils der Investoren nur kleine Losgrößen wertbestätigend veräußern. Wir haben daher 2022 rund 600 Wohnungen veräußert – insgesamt zu Buchwerten bzw. leicht darüber. Per saldo sind wir deshalb im Berichtsjahr noch um wenige Wohnungen gewachsen.

- **Viertens: Innovationsfreude und Nachhaltigkeit bewahren und stärken**

Uns ist es wichtig, über den Tag hinaus zu denken und gerade auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten smarte Zukunftsprojekte zu forcieren und nachhaltig zu handeln.

Sehr erfreulich entwickelt sich Renowate, das LEG-Gemeinschaftsunternehmen für serielle Sanieren. Das junge Joint Venture konnte die Arbeiten an zwei von insgesamt 14 geplanten Sanierungsobjekten für die LEG bereits erfolgreich abschließen. Über ein Jahr früher als geplant hat Renowate zudem den ersten externen Auftrag eines anderen Wohnungsunternehmens erhalten und begibt sich somit auf den vorgesehenen Pfad als ein führender Anbieter für serielle Sanieren in der gesamten DACH-Region.

Gelohnt hat sich auch unser Einsatz in der Politik für bessere Förderbedingungen für das serielle Sanieren, für das es nun einen 15-prozentigen Sanierungsbonus gibt.

Überhaupt haben wir 2022 unser Engagement in den Branchenverbänden sowie den direkten Austausch auf kommunal-, landes- und bundespolitischer Ebene weiter intensiviert. Wir setzen uns dabei vor allem für bezahlbaren Klimaschutz im Gebäudesektor ein und fordern im Sinne von Mietern und Vermietern ein verbessertes Investitionsklima und die angemessene Senkung von Baustandards, Technologieoffenheit und die Stärkung der Energiewende in der Wohnungswirtschaft sowie den Abbau von mietrechtlichen Hürden.

Doch zurück zu den Innovationen aus dem Hause der LEG. Auch Youtilly, die digitale LEG-Plattform für transparente Dienstleistungsverwaltung und deutschlandweite Auftragsvergabe in den Bereichen Grünpflege, Reinigung und Winterdienst, etabliert sich zunehmend als Branchenlösung und wird vom kleinen Gartenbaubetrieb bis hin zum großen Wettbewerber genutzt. Durch die Möglichkeit der direkten Bewertung erbrachter Dienstleistungen können die Mieter aktiv auf die Qualität erbrachter Dienstleistungen Einfluss nehmen.

Keine Abstriche machen wir an unseren Klimaschutzzielen – trotz geringerer Modernisierungsinvestitionen. Zuversichtlich stimmen uns die sehr guten Erfolge unserer smarten Klimaprojekte, wie zum Beispiel unsere Energiesparkampagne „Heizen Sie noch oder sparen Sie schon?“. Noch bevor der Krieg in der Ukraine Energiesparen zu einem der wichtigsten Themen in Deutschland machte, haben wir 2021 in einigen Pilotquartieren fünf Ansätze zur Änderung des Energieverhaltens der Bewohner getestet (sog. Nudging bzw. Verhaltensbeeinflussung). Selbst einfache Maßnahmen wie Energiesparplakate im Treppenhaus oder monatliche Verbrauchsauswertungen erbrachten CO₂-Einsparungen von bis zu neun Prozent. Das Ergebnis, das durch eine Studie vom Hasso-Plattner-Institut und der Universität St. Gallen wissenschaftlich belegt ist, hat uns selbst überrascht. Nach dem Motto „Kostet wenig – spart viel“ haben wir die Maßnahmen weiter ausrollt.

Nun haben wir einiges über den Klimaschutz bei der LEG berichtet. Als verantwortungsvollem Vermieter sind uns die Nachhaltigkeitsdimensionen „Soziales“ und „Gute Unternehmensführung“ nicht minder wichtig. Beides haben wir 2023 weiter ausgebaut. So stieg die Kundenzufriedenheit mit der LEG und damit der sogenannte Customer Satisfaction Index (CSI) gegenüber der Nullmessung im Jahr 2020 um rund sechs Prozentpunkte. Die Mitarbeiterzufriedenheit legte sogar von 66 auf 73 Prozent zu – gemessen mittels des Trust Index nach der anerkannten „Great Place to Work“-Methode. Die LEG zählt damit zu den besten Arbeitgebern in Deutschland. Darauf sind wir sehr stolz. Beide Werte sind wichtige Gradmesser für eine nachhaltige Aufstellung im Bereich Soziales und uns Ansporn für weitere Verbesserungen in der Zukunft.

Ein besonderes Herzensanliegen war uns im Berichtsjahr, Menschen aus der Ukraine zu helfen. Wenige Tage nach Kriegsbeginn haben wir eine LEG-Koordinierungsstelle für die Unterbringung von Kriegsflüchtlingen eingerichtet. Viele Mitarbeiter haben sich seither mit großem persönlichem Engagement um geflüchtete Menschen aus der Ukraine gekümmert. Bis Jahresende hatten wir 1.700 Wohnungen in rund 60 Städten für Flüchtlinge hergerichtet und vergeben. Die Kosten für die Erstausrüstung von 250 Wohnungen wurden über einen Sonderfonds der LEG-eigenen „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ finanziert. Überhaupt lohnt sich ein Blick auf die großartige Arbeit der beiden LEG-eigenen Stiftungen, die wir beispielhaft auf der > Seite 134 näher beschreiben.

Die Integrität von Managementhandlungen und Geschäftsmodellen, also eine gute Corporate Governance, ist gerade für den wirtschaftlichen Erfolg von kapitalintensiven Unternehmen von entscheidender Bedeutung. Dabei geht es nicht nur um die Vermeidung von erheblichen Rechts- und Reputationsrisiken, sondern vielmehr auch um die Akzeptanz des Unternehmens bei Investoren, Kunden und Mitarbeitern. Daher lassen wir unser Compliance-Management-System bereits seit 2018 regelmäßig vom Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft (ICG) überprüfen.

Als Indikator für eine gute Corporate Governance haben wir 2022 ein starkes ESG-Risk-Rating durch die Experten der unabhängigen Nachhaltigkeitsagentur Sustainalytics angestrebt, in deren Rating rund 80 kontinuierlich angepasste ESG-Faktoren einfließen mit einer hohen Gewichtung von governanceorientierten Kriterien. Konkret hatten wir uns vorgenommen, nach 2021 erneut die niedrigste ESG-Risikokategorie „Unwesentlich/Negligible“ zu erreichen. Mit einem nochmals deutlich verbesserten Scoring haben wir nicht nur diese Zielvorgabe übertroffen. Wir sind aktuell die Nummer 1 unter den Bestandshaltern und Nummer 30 von 15.600 weltweit bewerteten Unternehmen. Dies unterstreicht unsere Ambitionen im Bereich der Nachhaltigkeit eindrucksvoll, zumal es sich hierbei um nur eines von vielen ESG-Ratings handelt, bei denen wir uns 2022 verbessern konnten > siehe Seite 5.

Außerdem haben wir unsere eigenen ESG-Governance-Strukturen ausgebaut. Zum einen hat der Aufsichtsrat einen ESG-Ausschuss gebildet. Zum anderen haben wir zur optimalen unternehmensweiten Bündelung und Steuerung unserer Nachhaltigkeitsmaßnahmen eine eigene ESG-Abteilung mit direkter Berichtslinie zum Vorstandsvorsitzenden etabliert. Damit unterstreichen wir einmal mehr, welche hohe Bedeutung wir dem Thema Nachhaltigkeit beimessen.

Ausblick 2023

Die Anpassung der Geschäftsstrategie hat auch Auswirkungen auf die wesentlichen Steuerungsgrößen, an denen sich die LEG künftig orientieren wird. Wie bereits eingangs beschrieben, profitiert die bisher wichtigste Kennzahl, der FFO I, von einer hohen Aktivierungsquote der getätigten Investitionen. In Zeiten gestiegener Finanzierungskosten wiegt jede Ausgabe besonders schwer. Wir wollen daher nur so viel ausgeben, wie wir verdienen, und fahren die Bestandsinvestitionen – wie andere Ausgaben auch – deutlich zurück. Entsprechend knüpft die LEG den Unternehmenserfolg für 2023 an den AFFO, der unabhängig von der Höhe der Aktivierungsquote ist und damit deutlich besser den erwirtschafteten und frei verfügbaren Cashflow reflektiert. Für 2023 erwarten wir einen AFFO in der Bandbreite von 125 bis 140 Millionen Euro. Dies entspricht einer Erhöhung gegenüber der ursprünglichen Erwartung von 110 bis 125 Millionen Euro und ist im Wesentlichen getrieben durch verringerte Ausgaben im Neubaubereich.

Infolge der angepassten Geschäftsstrategie wird die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2023 ebenfalls an der neuen cash-orientierten Kennzahlensystematik ausgerichtet werden. Dabei ist geplant, die Ausschüttung der Dividende an zwei Komponenten zu messen: So sollen zum einen 100 Prozent des AFFO und zum anderen ein Anteil aus von Immobilienverkäufen erzielten Nettoerlösen ausgeschüttet werden.

Die Zukunft mit allen Stakeholdern mutig gestalten

Als wir unsere angepasste Geschäftsstrategie im November 2022 verabschiedet haben, fanden wir die Überschrift „Cash is king“ sehr passend. Mit etwas Abstand zeigt sich aber: Dieser Titel wird unserem Programm nicht vollständig gerecht. Wir wollen nicht nur die Auswirkungen der aktuellen Krise abmildern. Unser Fahrplan umfasst auch Maßnahmen, um unsere LEG noch widerstandsfähiger, nachhaltiger, digitaler und damit erfolgreicher aufzustellen. Wir haben das Programm daher jetzt unter den Titel gestellt: „Die Krise entschlossen bewältigen, die Zukunft mutig gestalten.“

Wir freuen uns, dass Sie uns auf diesem Weg begleiten. Wir möchten dieses Schreiben nicht beenden, ohne Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für Ihr Vertrauen und Ihre Treue gerade in diesen schwierigeren Zeiten zu danken. Ebenso bedanken wir uns bei unseren Kundinnen und Kunden, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unserem Aufsichtsrat sowie unseren Geschäftspartnern.



LARS VON LACKUM
Vorstandsvorsitzender (CEO)



SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN
Finanzvorstand (CFO)



DR. VOLKER WIEGEL
Operativer Vorstand (COO)

Equity Story

Führend im attraktiven Marktsegment bezahlbares Wohnen

Mit rund 167.000 Einheiten ist die LEG das zweitgrößte deutsche Wohnungsunternehmen. 80% der Wohnungen befinden sich in Nordrhein-Westfalen und bei 20% des gesamten Wohnungsbestandes handelt es sich um preisgebundene Wohnungen. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,33 Euro pro Quadratmeter liegt der Fokus ausschließlich auf dem Segment des bezahlbaren Wohnens. Die hohe Nachfrage in diesem Marktsegment verbunden mit dem Angebot eines attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnisses ließ die Leerstandsquote im Portfolio über die letzten Jahre kontinuierlich auf derzeit 2,4% sinken (auf vergleichbarer Portfoliobasis).

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird auch in den kommenden Jahren vor allem durch den Kostendruck aufgrund höherer Inflationsraten, die erwartete Zuwanderung nach Deutschland und den Trend zu bezahlbaren Wohnungen in einem wirtschaftlich schwierigeren Umfeld zunehmen. Gleichzeitig entsteht deutlich zu wenig zusätzlicher Wohnraum in diesem Preissegment. Dies ist auf hohe Baukosten – insbesondere aufgrund stetig steigender energetischer Anforderungen an Neubauten –, zeitintensive und aufwendige Baugenehmigungsverfahren sowie stark gestiegene Finanzierungskosten infolge des hohen Zinsniveaus zurückzuführen. Verzögerungen oder Einstellungen von Neubauprojekten sind die Folge, sodass der Nachfrageüberhang im deutschen Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren noch deutlich zunehmen wird.

Geringe Komplexität und hohe Flexibilität

Durch den Fokus auf das Segment des bezahlbaren Wohnraums und den klaren regionalen Schwerpunkt West- und Nordwestdeutschland positioniert sich die LEG als einer der führenden Anbieter bezahlbaren Wohnraums in dieser Region. Die LEG stellt ihr Produktangebot und ihre Services damit auf eine klar definierte Kundengruppe ab, sodass einheitliche Prozesse implementiert



und Effizienzgewinne realisiert werden können. Zudem ermöglicht der fokussierte Ansatz die Bündelung und den zielgerichteten Einsatz von Investitionen. Die LEG verfügt derzeit im Neubau, der durch höhere Komplexität und eine längerfristige Kapitalbindung geprägt ist, nur über eine sehr überschaubare Projektpipeline mit einem verbleibenden Volumen von weniger als 300 Mio. Euro bis zum Jahr 2026. Bestehende Projekte werden fertiggestellt, aber keine neue Projekte mehr begonnen oder angekauft.

Diese schlanke, fokussierte Aufstellung ermöglicht es der LEG, flexibel und schnell auf externe Veränderungen, wie bspw. den starken Anstieg der Inflation und der Zinsen, reagieren und neue Geschäftschancen, z. B. in der energetischen Sanierung von Bestandsobjekten, realisieren zu können. So hat die LEG als erstes Unternehmen im Sektor sowohl ein umfassendes Maßnahmenpaket veröffentlicht, um auf das geänderte Inflations- und Zinsumfeld zu reagieren, als auch ein Unternehmen mit dem Fokus der seriellen Sanierung gegründet, um die eigenen als auch fremde Bestände schnell und kostengünstig dekarbonisieren zu können. Die agile Aufstellung der LEG erlaubt auch die schnelle Umsetzung weiterer Maßnahmen, falls sich das externe Umfeld verbessern oder weitere innovative Ideen identifiziert werden.

Führend bei Nachhaltigkeit und Innovation

Die LEG sieht sich als ein führender Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in West- und Norddeutschland. Damit kommt ihr eine hohe soziale Verantwortung zu, da Wohnraum nicht irgendein Gut ist, sondern das Zuhause der Mieter. Um entsprechende Produkt- und Servicequalität bieten zu können, investiert die LEG kontinuierlich in ihre Mitarbeiter, was sich in einer sehr hohen Mitarbeiterzufriedenheit widerspiegelt. Gleichzeitig zählt der Immobiliensektor zu einem der großen CO₂-Emittenten. Im Rahmen ihrer ESG-Agenda hat sich die LEG deshalb zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 verpflichtet und einen klaren Pfad zu deren Erreichung vorgelegt. Die LEG hat im Jahr 2022 das selbst gesetzte Ziel der Dekarbonisierung erreicht.

Die LEG möchte nicht nur über die Effizienzverbesserung ihrer eigenen Bestände einen Beitrag zur CO₂-Reduktion leisten, sondern hat sich insbesondere über Renowate, einem Gemeinschaftsunternehmen mit der österreichischen Baugruppe Romberg, als Lösungsanbieter für den Sektor der seriellen energetischen Sanierung positioniert. Ziel ist es, über einen industriellen Ansatz in den Dimensionen Zeit, Kosten und Qualität zu einer besseren Sanierung als im traditionellen Ansatz zu kommen. Damit wird nicht nur ein Beitrag für die Umwelt, sondern auch für die Mieter geleistet, da niedrigere Investitionen für Mieter geringere Mietsteigerungen bei gleichzeitig deutlich gesenkten Energiekosten bedeuten.

Die LEG wurde von führenden ESG-Ratings und -Initiativen mit Bestnoten bewertet, wie zum Beispiel bei MSCI (AAA), Sustainalytics (vernachlässigbares Risiko), CDP (B) oder ISS (C).

Ebenso wichtig wie Fortschritte bei der energetischen Verbesserung der Bestände ist die Digitalisierung innerhalb der Immobilienwirtschaft. Die LEG hat hier mit Youtilly ein erstes digitales B2B2C-Geschäftsmodell gestartet, das den Einkauf von externen Leistungen, wie z. B. dem Grünschnitt, koordiniert und gleichzeitig die unmittelbare Interaktion mit den Mietern zu diesen Leistungen ermöglicht. Ähnlich wie Renowate nutzt die LEG Youtilly für die Bewirtschaftung eigener Bestände, hat seine Plattform aber auch für andere Wohnungsunternehmen geöffnet.

Innenfinanzierungsfähigkeit im Fokus

Die LEG hat auf das neue Inflations- und Zinsumfeld rasch reagiert und einen noch stärkeren Fokus auf die Generierung von Liquidität aus dem operativen Geschäft gesetzt. Im Rahmen der angepassten Ausrichtung wird sichergestellt, dass sowohl die Mittel für die Investitionen in den Bestand als auch die Ausschüttung an die Aktionäre durch den erzielten Liquiditätszufluss gedeckt sind. Dementsprechend wurde die interne Steuerung vom FFO I auf den AFFO umgestellt und der AFFO als Hauptkennzahl in der externen Berichterstattung abgebildet. Gleichzeitig können Erlöse aus dem Verkauf von Beständen zu einer weiteren Entschuldung der Gesellschaft beitragen.

Konservative Bilanz

Die LEG profitiert von einem gut diversifizierten und langfristig ausgelegten Finanzierungsprofil. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1,26 %, die durchschnittliche Fälligkeit bei 6,5 Jahren. Lediglich 11 % der Finanzverbindlichkeiten sind innerhalb der nächsten 24 Monate fällig. Sollte die LEG erfolgreich Immobilienverkäufe realisieren, so kann der Refinanzierungsbedarf weitergehend reduziert werden. Mit dem Fokus auf den AFFO als Steuerungsgröße und dessen Verwendung als Ausschüttungsbasis für die Dividende wird sichergestellt, dass die Bilanz durch Ausschüttungen nicht zusätzlich belastet wird.

Aktie

Das Börsenjahr 2022 wurde dominiert durch den völkerrechtswidrigen Überfall Russlands auf die Ukraine und die damit verbundenen negativen Konsequenzen, insbesondere für die Wirtschaft in Europa. Die Inflationsraten erreichten in vielen Regionen der Welt Niveaus, die seit vielen Jahrzehnten nicht mehr erreicht wurden. Die damit einhergehende deutlich restriktivere Geldpolitik der Notenbanken beschleunigte den bereits im Jahr 2021 begonnenen Trend steigender Leitzinsen und erwies sich als schwieriges Umfeld für Immobilienaktien. Die Aktie der LEG verlor im Jahr 2022 rund 50 % ihres Wertes und damit weniger als der Branchenindex EPRA Germany, der rund 54 % einbüßte.

Der völkerrechtswidrige Überfall Russlands auf die Ukraine am 24. Februar 2022 hat die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stark negativ beeinflusst. Die Sanktionen gegen Russland, die den Import fossiler Brennstoffe – Erdöl wie Erdgas – durch die EU unterbanden, führten zu einem deutlichen Anstieg der Energiepreise. Hinzu kamen Probleme in den Lieferketten, insbesondere aufgrund der Zero-Covid-Politik in China und der deutlichen Einschränkung von Materialverfügbarkeiten. In Verbindung mit der langjährigen expansiven Geldpolitik der Notenbanken erreichten die bereits seit Mitte 2021 angestiegenen Inflationsraten infolgedessen Niveaus wie seit vielen Jahrzehnten nicht mehr. So lag die Inflation in Deutschland im Jahresdurchschnitt bei 7,9 % (Höchstwert von 10,4 % im Oktober) sowie bei 8,1 % in den USA (Höchstwert von 9,1 % im Juni). Weltweit steuern Notenbanken mit einer starken Erhöhung der Leitzinssätze dieser Entwicklung entgegen. Die veränderte Notenbankpolitik spiegelt sich in einem gestiegenen Zinsniveau wider. So stieg etwa die Rendite der zehnjährigen Bundesleihe innerhalb des Jahres 2022 von –0,18 % auf 2,57 %. Am 05. Januar 2022 erreichte der DAX ein Allzeithoch von 16.272 Punkten. Anschließend gab es eine Abwärtsbewegung bis zum Jahrestief am 29. September 2022 bei 11.976 Punkten, gefolgt von einer Erholung auf 13.924 Punkte zum 31. Dezember 2022.

Damit verlor der DAX auf Jahressicht 12 % seines Wertes. Der MSCI World büßte auf Jahressicht 19 % ein und der deutsche Branchenindex für Immobilienaktien (EPRA Germany) 54 %.

Kurs der LEG-Aktie besser als Vergleichsindex EPRA Germany

Das Umfeld für Immobilienaktien war im Jahr 2022 aufgrund steigender Zinsen, einer sich daraus möglicherweise ergebenden Umkehr des jahrelangen Trends steigender Immobilienpreise, Befürchtungen um die Bezahlbarkeit des Wohnens angesichts der stark gestiegenen Energiekosten, aber auch Kostensteigerungen in nahezu allen anderen Bereichen von deutlichen Herausforderungen geprägt. Die gute operative Entwicklung der LEG im Jahr 2022 rückte dabei in den Hintergrund. Vom Schlusskurs am 31. Dezember 2021 von 122,70 Euro fiel die Aktie der LEG auf 60,86 Euro zum Jahresende 2022 und verlor damit rund 50 % an Wert. Unter Einbeziehung der Dividende in Höhe von 4,07 Euro lag der Verlust bei 47 %.

Der Tiefstkurs wurde im Oktober bei rund 54 Euro erreicht und ging einher mit sehr hohen veröffentlichten Inflationsraten sowie der sich daraus ergebenden Erwartung stark steigender Zinsen. Mit einer Erholung der Aktienmärkte infolge fallender – wenn gleich noch immer hoher – Inflationsraten sowie eines geringeren Zinsniveaus konnte die LEG-Aktie ebenfalls leichte Gewinne verzeichnen. Auf Jahressicht entwickelte sich die Aktie der LEG besser als der Vergleichsindex deutscher Immobilienaktien (EPRA Germany).

Wie bereits in den Vorjahren konnten die LEG-Aktionäre auch im Jahr 2022 zwischen einer Aktiendividende und einer Bardividende wählen. Bei rund 38 % der Aktien – im Vorjahr waren es 32 % – haben sich die Investoren für die Gewährung der Dividende in Aktien entschieden.

Wieder vermehrt direkter Kontakt zu den Investoren

Auch bzw. gerade in schwierigeren Zeiten hat die Kapitalmarkt-kommunikation für die LEG eine sehr hohe Priorität. Angesichts der Herausforderungen an den Kapitalmärkten war das Interesse nationaler und internationaler Investoren an der LEG-Aktie unvermindert hoch. An 31 Tagen führte die LEG Roadshows durch oder nahm an Investorenkonferenzen teil. Nachdem dies in den Jahren 2020 und 2021 nahezu ausschließlich in virtuellen Formaten möglich war, wurden diese Termine bei der LEG im Jahr 2022 wieder vermehrt physisch durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten zahlreiche Gespräche mit Investoren außerhalb dieser Formate. Ende

T2

Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien (31. Dezember 2022)	74.109.276
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX , FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes, Stoxx® Europe 600, S&P EUROPE 350, GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index, DAX 50 ESG, MSCI Europe ex UK, MSCI World ex USA, MSCI World Custom ESG Climate Series
Stichtagskurs (31. Dezember 2022)	60,86 €
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2022)	4.510 Mio. €
Streubesitz (31. Dezember 2022)	100 %
Gewichtung im MDAX (31. Dezember 2022)	3,10 %
Gewichtung im EPRA Europe (31. Dezember 2022)	2,61 %
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (2022)	216.240
Höchstkurs (Basis Schlusskurse, 03. Januar 2022)	122,05 €
Tiefstkurs (Basis Schlusskurse, 13. Oktober 2022)	53,62 €

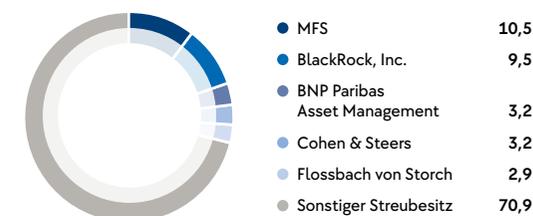
September hat die LEG Investoren und Analysten nach Düsseldorf eingeladen, um Fragen zu adressieren und ihnen das serielle Modernisierungsprojekt in Mönchengladbach von Renowate zu präsentieren.

Auch wenn die Corona-Situation es schlussendlich ermöglicht hätte, die Hauptversammlung wieder physisch zu veranstalten, hat sich die LEG aus Gründen der Planungssicherheit dazu entschieden, diese wiederum virtuell durchzuführen. Die Übertragung der gesamten Veranstaltung erfolgte am 19. Mai 2022 über ein hierfür eingerichtetes Portal, zu dem nur die Aktionäre Zugang hatten.

Auf der Sell-Side bewerten derzeit 18 Analysten namhafter Research-Häuser die Aktie. Unter <https://ir.leg-se.com/investor-relations/aktie> steht eine aktuelle Übersicht der Analystenempfehlungen und Kursziele zur Verfügung. Das durchschnittliche Kursziel lag am 22. Februar 2023 bei 83,50 Euro bei überwiegend positiven Anlageempfehlungen.

G1

Aktionärsstruktur (in %)



Die Aktienanteil der Ankeraktionäre zeigte sich im Jahr 2022 überaus stabil. Mit Cohen & Steers, einem Immobilienspezialisten, hat ein weiterer Aktionär die 3%-Schwelle überschritten.

Anpassung der Unternehmensstrategie an das geänderte Marktumfeld

Angesichts der sich erheblich veränderten Marktbedingungen hat die LEG mit Veröffentlichung der Neun-Monats-Zahlen als eines der ersten Unternehmen im Sektor eine Adjustierung ihres Geschäftsmodells angekündigt. Das Kernelement dabei ist der verstärkte Fokus auf die Generierung von Liquidität, um die Bilanz zu stärken und steigende Kosten, insbesondere aufgrund des veränderten Zinsumfeldes, abzufedern. Solange die ungünstigen

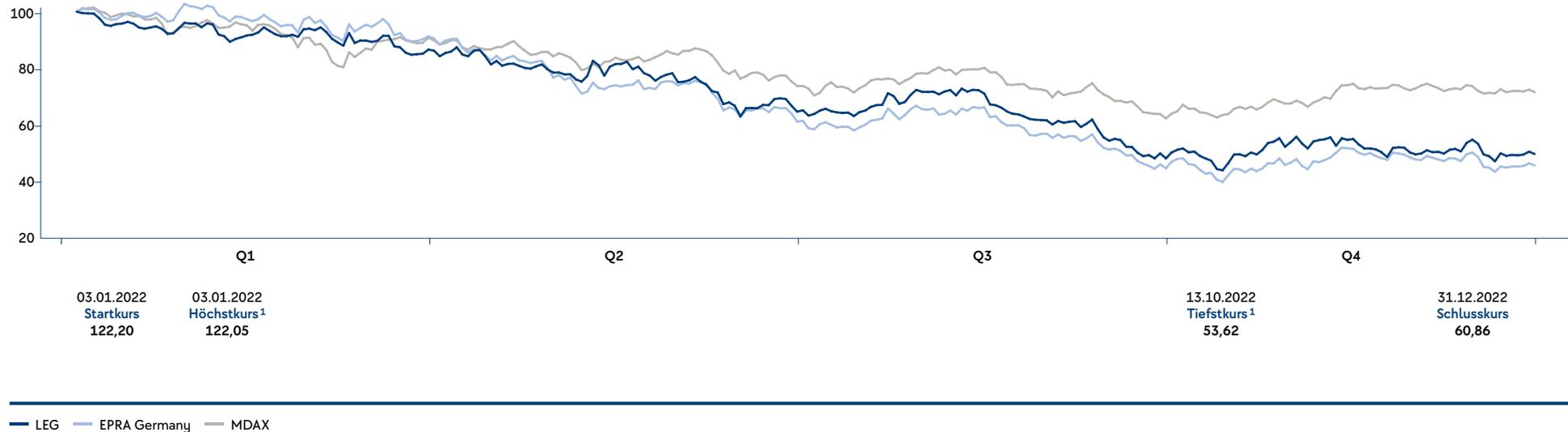
Marktbedingungen Bestand haben, wird die LEG keine Neubauprojekte mehr initiieren, keine Zukäufe mehr tätigen, sondern eher den Bestand verringern und die Dividendenausschüttung unter Vorbehalt des Marktumfelds stellen. Die Resonanz auf diese Adjustierung war grundsätzlich unterstützend, wobei die zur Diskussion gestellte Dividendenkürzung erwartungsgemäß zu unterschiedlichem Feedback Anlass gab. Während sich stark dividendenorientierte Investoren von der Aktie getrennt haben, haben andere Investoren eine vollständige Streichung der Dividende deutlich befürwortet.

Größte Anleiheemission der Unternehmensgeschichte in positivem Zinsumfeld

Direkt im Januar 2022 hat die LEG das noch positive Marktumfeld genutzt, um die größte Anleiheplatzierung der Unternehmensgeschichte zu vollziehen. Das Volumen lag bei 1,5 Mrd. Euro und verteilte sich auf drei Tranchen von jeweils 500 Mio. Euro. Die Laufzeiten der Anleihen lagen bei vier, sieben und zwölf Jahren und die Kupons bei 0,375%, 0,875% und 1,5% p. a. Die Nachfrage seitens der Investoren war mit Zusagen von 5,5 Mrd. Euro sehr hoch. Als Verwendungszweck diente vornehmlich die Refinanzierung einer kurz zuvor abgeschlossenen Brückenfinanzierung für die Übernahme eines 15.400 Wohneinheiten umfassenden Wohnungsportfolios, welches Ende 2021 erworben wurde. Damit hat sich die LEG ein großes Finanzierungsvolumen vor dem Anstieg der Zinsen zu attraktiven Bedingungen gesichert.

G2

Aktienkursentwicklung (Aktienkurs 2022 auf 100 indiziert)



¹ Basis Schlusskurse

EPRA-Kennzahlen

Mit mehr als 280 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.

T3

EPRA-Kennzahlen

		2022	2021	Detaillierte Darstellung
EPRA-Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	%	3,6	3,2	Vergleiche Seite 57
EPRA „topped-up“ Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	%	3,6	3,3	Vergleiche Seite 57
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) inkl. direkter Leerstandskosten	%	24,7	24,5	Vergleiche Seite 56
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) exkl. direkter Leerstandskosten	%	23,0	22,8	Vergleiche Seite 56
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung, inkl. direkter Leerstandskosten	%	17,6	14,9	Vergleiche Seite 56
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung, exkl. direkter Leerstandskosten	%	15,8	13,2	Vergleiche Seite 56
EPRA-Leerstandsquote (like-for-like)	%	2,4	2,6	Vergleiche Seite 54
EPRA Earnings per Share (Ergebnis je Aktie, verwässert)	€	0,21	2,82	Vergleiche Seite 196
EPRA-Capex	Mio. €	689,4	2.790,1	Vergleiche Seite 55
EPRA-NRV	Mio. €	13.338,3	13.164,6	Vergleiche Seite 63
EPRA-NRV je Aktie	€	179,98	172,51	Vergleiche Seite 63
EPRA-NTA	Mio. €	11.377,2	11.261,5	Vergleiche Seite 63
EPRA-NTA je Aktie	€	153,52	147,58	Vergleiche Seite 63
EPRA-NDV	Mio. €	9.654,3	8.842,0	Vergleiche Seite 63
EPRA-NDV je Aktie	€	130,27	115,87	Vergleiche Seite 63
EPRA-LTV (Konzern)	%	45,3	–	Vergleiche Seite 64

Portfolio

G3

Das Portfolio der LEG umfasste zum Ende des Jahres 2022 167.040 Wohneinheiten, die sich auf rund 260 Standorte verteilen. 80 % der Wohnungen befinden sich im Heimatmarkt Nordrhein-Westfalen sowie 13 % in Niedersachsen. Weitere Bestände liegen in Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg sowie in Ostdeutschland. Außerdem hält die LEG einen Anteil von 36 % an Brack Capital Properties, deren Fokus ebenfalls auf Nordrhein-Westfalen liegt. Ebenfalls zum Portfolio gehören 1.611 Gewerbeeinheiten und 46.636 Stellplätze. Aus einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 63 qm und einer Kaltmiete von 6,33 Euro je qm errechnet sich eine monatliche Miete von rund 400 Euro.

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

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

Operative Entwicklung

Die Ist-Miete zum 31. Dezember 2022 lag im Wohnungsportfolio bei 6,33 Euro je qm. Dies entspricht einem Anstieg von 3,2 % gegenüber der Ist-Miete zum Vorjahresstichtag von 6,13 Euro je qm. Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag die Ist-Miete bei 6,32 Euro je qm und damit um 3,1 % über dem Vorjahresniveau von ebenfalls 6,13 Euro je qm.

Im frei finanzierten Bestand, der 80 % des Portfolios ausmacht, stieg die Ist-Miete like-for-like um 3,7 % auf 6,68 Euro je qm (Vorjahr: 6,44 Euro je qm). Alle drei Marktsegmente haben zu diesem Anstieg beigetragen: In den Wachstumsmärkten betrug der Anstieg der Ist-Miete 3,6 % und lag bei 7,63 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten und in den Märkten mit höheren Renditen legte das Mietniveau um jeweils 3,8 % auf 6,42 Euro bzw. 6,06 Euro je qm zu (like-for-like).

Das Mietniveau der preisgebundenen Wohnungen lag zum 31. Dezember 2022 bei 5,05 Euro je qm (like-for-like), was einem Anstieg um 0,3 % entspricht. Erst im Jahr 2023 wird es wieder eine Anpassung der Ist-Miete für die Mehrzahl der preisgebundenen Objekte gemäß der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) geben. Dies ist alle drei Jahre möglich.

Die EPRA-Leerstandsquote zum 31. Dezember lag auf vergleichbarer Fläche bei 2,4 % und damit unter dem Niveau des Jahres 2021 von 2,6 %. Bereinigt um das am 31. Dezember 2021 übertragene Portfolio der Adler Group ging die EPRA-Leerstandsquote (like-for-like) von 2,3 % auf 1,9 % zurück. Die Bestände in den Wachstumsmärkten waren mit einer Vermietungsquote von 98,3 % (like-for-like) zum Jahresende 2022 nahezu vollständig vermietet (Vorjahr: 98,1 %). In den stabilen Märkten erreichte die Vermietungsquote 97,8 % nach 97,6 % im Vorjahr (like-for-like), während in den Märkten mit höheren Renditen eine Vermietungsquote von 96,1 % (like-for-like) erzielt werden konnte (Vorjahr: 96,2 %). Die annualisierte Fluktuationsquote erhöhte sich leicht von 8,1 % auf 8,7 % (like-for-like). Diese bewegt sich damit weiterhin auf einem für bezahlbare Wohnbestände niedrigeren Niveau.

Wertentwicklung

> **Tabelle T6** zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Wohnportfolios auf Basis von annualisierten Ist-Mieten liegt bei 4,2 %. Das entspricht einem Mietenfaktor von 23,9x. Die Bewertung des Wohnportfolios entspricht einer anfänglichen Nettorendite gemäß EPRA-Definition (Net Initial Yield) von 3,6 %.

Investitionstätigkeit

Vordringliches Ziel der Investitionen des Jahres 2022 war die Reduktion der spezifischen CO₂-Emissionen unseres Bestandes durch Fortsetzung des Modernisierungsprogramms. Die Modernisierungen betrafen 4.548 Wohnungen bzw. 2,7 % des Gesamtbestands (2022) und haben zu einer Einsparung von 4.028 Tonnen CO₂-Emissionen geführt. Die Gesamtinvestitionen in den Bestand, bereinigt um Neubauaktivitäten in Eigenregie, Verkehrssicherungsmaßnahmen bei Portfolioankäufen sowie um die aktivierten Eigenleistungen, beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 439,2 Mio. Euro. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 32,4 Mio. Euro bzw. 8,0 %. Der Anteil der wertverbessernden und somit aktivierbaren Maßnahmen lag bei rund 75,2 % (Vorjahr 73,4 %). Die durchschnittlichen Investitionen pro qm Wohn- und Nutzfläche lagen rund 2 Euro niedriger als im Vorjahr und beliefen sich im Jahr 2022 auf 40,61 Euro.

Investitionsschwerpunkte für Großinstandhaltungen und Modernisierungen lagen in Mönchengladbach mit 23 Mio. Euro, Dortmund mit 18 Mio. Euro, Essen mit 17 Mio. Euro, Münster und Köln mit jeweils 12 Mio. Euro sowie in Wolfsburg mit 10 Mio. Euro. Schwerpunkt der Investitionstätigkeiten bildete die Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen auf den Außenwänden, Dachsanierungen in Verbindung mit Geschossdeckendämmungen und die Sanierung bzw. Neuerrichtung von Balkonen.

T4

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

	31.12.2022					31.12.2021					Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio	Wohnfläche in qm	Ist-Miete	EPRA-Leer- standsquote	Anzahl LEG- Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio	Wohnfläche in qm	Ist-Miete	EPRA-Leer- standsquote	Ist-Miete in % Like-for-like	Leerstands- quote (Basis- punkte) like-for-like
		in %		€ je qm	in %		in %		in %	€ je qm		
Wachstumsmärkte	49.733	29,8	3.273.142	7,10	2,2	49.227	29,6	3.237.319	6,89	2,1	3,0	-20
Kreis Mettmann	8.506	5,1	590.850	7,49	0,9	8.523	5,1	592.007	7,25	1,5	3,4	-60
Münster	6.157	3,7	410.518	7,06	0,6	6.197	3,7	412.075	6,90	0,9	2,4	-10
Düsseldorf	5.867	3,5	383.796	8,46	1,5	5.705	3,4	371.824	8,19	1,2	2,8	-30
Köln	4.284	2,6	290.514	7,77	3,7	4.235	2,5	286.809	7,51	2,1	3,1	30
Aachen	2.430	1,5	164.255	5,53	1,8	2.431	1,5	164.313	5,41	2,6	2,3	-80
Sonstige Standorte	22.489	13,5	1.433.209	6,63	3,2	22.136	13,3	1.410.292	6,43	3,0	3,0	-10
Stabile Märkte	66.840	40,0	4.260.496	6,08	2,7	66.420	40,0	4.234.615	5,90	2,6	3,1	-20
Dortmund	13.860	8,3	905.367	5,80	1,9	13.752	8,3	898.960	5,69	2,2	1,9	-30
Kreis Unna	6.916	4,1	430.282	5,49	1,7	6.809	4,1	424.264	5,35	2,5	2,5	-70
Mönchengladbach	6.433	3,9	407.619	6,47	1,3	6.440	3,9	408.077	6,26	1,4	3,4	-10
Essen	3.558	2,1	228.768	6,17	3,1	3.447	2,1	222.756	5,85	3,6	4,9	-50
Bielefeld	3.233	1,9	201.070	6,95	1,2	3.234	1,9	201.168	6,59	2,0	5,4	-70
Sonstige Standorte	32.840	19,7	2.087.390	6,16	3,6	32.738	19,7	2.079.389	5,97	2,9	3,2	-10
Märkte mit höheren Renditen	50.467	30,2	3.047.926	5,82	4,1	50.542	30,4	3.054.764	5,63	4,0	3,3	10
Kreis Recklinghausen	9.027	5,4	549.049	5,61	2,4	9.029	5,4	549.303	5,49	2,6	2,2	-20
Gelsenkirchen	7.250	4,3	414.682	5,96	6,8	7.252	4,4	414.360	5,75	7,2	3,5	-50
Wilhelmshaven	6.854	4,1	397.118	5,75	8,7	6.858	4,1	397.657	5,62	6,4	2,3	220
Duisburg	6.424	3,8	388.188	6,34	2,2	6.327	3,8	382.844	6,05	2,8	4,9	-50
Hamm	4.836	2,9	289.581	5,79	1,9	4.818	2,9	288.365	5,60	2,0	3,5	-10
Sonstige Standorte	16.076	9,6	1.009.308	5,72	3,4	16.258	9,8	1.022.236	5,53	3,6	3,5	-20
Gesamt	167.040	100,0	10.581.565	6,33	2,9	166.189	100,0	10.526.699	6,13	2,8	3,1	-20

T5

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte		Stabile Märkte		Märkte mit höheren Renditen		Gesamt	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Wohnungen preisgebunden									
Anzahl		11.459	11.916	14.609	15.888	7.221	8.082	33.289	35.886
Fläche	qm	784.010	814.490	987.556	1.077.493	475.788	530.412	2.247.355	2.422.395
Ist-Miete	€/qm	5,42	5,38	4,97	4,93	4,60	4,57	5,05	5,00
EPRA-Leerstandsquote	%	0,9	1,1	1,4	2,1	1,6	1,7	1,2	1,7
Wohnungen frei finanziert									
Anzahl		38.274	37.311	52.231	50.532	43.246	42.460	133.751	130.303
Fläche	qm	2.489.132	2.422.828	3.272.940	3.157.123	2.572.138	2.524.352	8.334.210	8.104.303
Ist-Miete	€/qm	7,64	7,40	6,42	6,23	6,06	5,87	6,68	6,47
EPRA-Leerstandsquote	%	2,5	2,3	3,0	2,7	4,5	4,4	3,2	3,0
Wohnungen gesamt									
Anzahl		49.733	49.227	66.840	66.420	50.467	50.542	167.040	166.189
Fläche	qm	3.273.142	3.237.319	4.260.496	4.234.615	3.047.926	3.054.764	10.581.565	10.526.699
Ist-Miete	€/qm	7,10	6,89	6,08	5,90	5,82	5,63	6,33	6,13
EPRA-Leerstandsquote	%	2,2	2,1	2,7	2,6	4,1	4,0	2,9	2,8
Gewerbe gesamt									
Anzahl								1.611	1.576
Fläche	qm							276.127	254.164
Garagen und Stellplätze gesamt									
Anzahl								46.636	45.438
Sonstiges Gesamt									
Anzahl								2.920	3.123

T6

Marktsegmente

	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen	Anteil am Ver- mögenswert Wohnen	Wert/qm	Multiplikator Ist- Nettokaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a.	Gesamt- vermögenswert
31.12.2022		in Mio. € ¹	in %	in €		in Mio. € ²	in Mio. €
Wachstumsmärkte	49.733	8.203	43	2.508	29,6x	337	8.540
Kreis Mettmann	8.506	1.595	8	2.701	29,9x	72	1.667
Münster	6.157	1.137	6	2.760	32,4x	62	1.199
Düsseldorf	5.867	1.301	7	3.352	33,3x	70	1.371
Köln	4.284	884	5	3.025	33,5x	31	915
Aachen	2.430	303	2	1.829	28,2x	6	309
Sonstige Standorte	22.489	2.984	16	2.097	26,6x	95	3.079
Stabile Märkte	66.840	7.000	37	1.639	22,6x	219	7.218
Dortmund	13.860	1.566	8	1.723	24,9x	57	1.623
Kreis Unna	6.916	552	3	1.291	19,7x	23	575
Mönchengladbach	6.433	726	4	1.777	22,2x	16	742
Essen	3.558	375	2	1.628	22,4x	15	390
Bielefeld	3.233	403	2	1.995	23,7x	12	415
Sonstige Standorte	32.840	3.376	18	1.613	22,1x	97	3.473
Märkte mit höheren Renditen	50.467	3.740	20	1.227	18,1x	97	3.837
Kreis Recklinghausen	9.027	688	4	1.242	18,8x	20	708
Gelsenkirchen	7.250	475	3	1.137	17,0x	9	484
Wilhelmshaven	6.854	472	2	1.187	18,5x	9	481
Duisburg	6.424	574	3	1.483	19,7x	30	604
Hamm	4.836	359	2	1.237	17,5x	5	365
Sonstige Standorte	16.076	1.172	6	1.169	17,4x	24	1.196
Gesamtportfolio	167.040	18.943	100	1.789	23,9x	653	19.595
Erbbaurechte und unbebaute Fläche							286
Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)							19.881
Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Baukosten							61
Immobilien im Bau (IAS 40)							324
Vorräte (IAS 2)							0
Eigegenutzte Immobilien (IAS 16)							86
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							36
Gesamtbilanz							20.388

¹ Davon ausgenommen sind 479 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 777 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 777 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 479 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

Bericht des Aufsichtsrats



MICHAEL ZIMMER
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Erwartungshaltung und die Hoffnung, nach der Coronapandemie wieder zur Normalität zurückzukehren, wurde am 24. Februar 2022 durch den völkerrechtswidrigen Einmarsch Russlands in die Ukraine zunichte gemacht. Dieser Krieg hat unermessliches menschliches Leid verursacht und weltweite geopolitische und wirtschaftliche Auswirkungen mit sich gebracht, die für jeden spürbar sind.

Die LEG wurde unverzüglich tätig und hat bereits im Februar 2022 eine eigene Koordinierungsstelle für die Unterbringung von geflüchteten Menschen eingerichtet und zudem alle größeren Standortkommunen angeschrieben. Die Mitarbeiterschaft hat sich seither mit großem persönlichem Engagement um Geflüchtete aus der Ukraine gekümmert. Bis Ende 2022 hat die LEG rund

1.700 Wohnungen in rund 60 Städten an Flüchtlinge vergeben können. Die Kosten für Möblierung und Erstausrüstung der Wohnungen wurden teilweise über einen Sonderfonds der LEG-eigenen Stiftung „Dein Zuhause hilft“ finanziert.

Der Krieg in der Ukraine, die hohe Inflation, steigende Zinsen und die Sanktionierung russischer Energielieferungen beeinflussen das Geschäft der LEG in erheblichem Maße. Zinsanstieg und die in der Folge gefallen Aktienkurse erschweren die Aufnahme sowohl von Fremd- als auch Eigenkapital, insbesondere in der kapitalintensiven Immobilienbranche. Unklare Förderbedingungen für Baumaßnahmen und steigende Klimaauflagen stellen die Branche vor zusätzliche Herausforderungen. In der Folge nehmen die Investoren eine abwartende Haltung ein, sodass die Transaktionsmärkte zum Ende des Jahres 2022 weitgehend zum Erliegen gekommen sind. Letztlich hat dies einen Druck auf die Immobilienbewertungen ausgelöst, was sich wiederum auf den Verschuldungsgrad aller Marktteilnehmer im Sektor auswirken wird.

Die Guidance der LEG für 2022 wurde aufgrund dieses Risikokumulus im November 2022 angepasst: Die erwartete Bandbreite für den FFO I für das Gesamtjahr wurde von vormals 475 bis 490 Mio. Euro auf 475 bis 485 Mio. Euro angepasst.

Mit Blick auf den Dividendenvorschlag für das Berichtsjahr haben Vorstand und Aufsichtsrat zeitgleich beschlossen, die bis dato vorgesehene Ausschüttungsquote von 70% auf den FFO I unter den Vorbehalt der weiteren Marktentwicklung zu stellen und ggfls. anzupassen. Die Substanzstärkung und die Konzentration auf das Kerngeschäft der LEG, die optimale Bewirtschaftung der Wohnungen, stehen im Fokus.

Es bedurfte ebenso Anpassungen der Geschäftsstrategie. Die wesentlichen finanziellen Leistungskennzahlen haben sich im Jahr 2022 durchgehend positiv entwickelt; spiegeln aber aufgrund der Langfristigkeit des Geschäftes den Einfluss der aktuellen Marktsituation noch nicht in vollem Umfang wider. Vorstand und Aufsichtsrat ist es daher wichtig, frühzeitig gezielte Maßnahmen einzuleiten, d. h. das volle Augenmerk auf das Kerngeschäft der LEG, die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien, zu richten und so

die Zukunftsfähigkeit der LEG weiter zu stärken. Dieser Ansatz fußt darauf, dass das Geschäftsmodell des „bezahlbaren Wohnens“ in Krisenzeiten mehr denn je trägt. Die Nachfrage nach dem LEG-Produkt nimmt deutlich weiter zu; die niedrige Leerstandsquote von 2,4% ist Reflexion dieses Nachfrageüberhangs und der erreichten operativen Exzellenz der LEG. Die weitere Optimierung des Kerngeschäfts bleibt auch weiterhin die Hauptaufgabe der Gesellschaft.

Um diese Optimierung auch unter den schwierigen Finanzmarktbedingungen zu ermöglichen, haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, die LEG zukünftig über Liquiditätskennzahlen, insbesondere über den AFFO, zu steuern, statt wie bisher über eine Ausrichtung auf den FFO I, und weitere gezielte Maßnahmen zur Erhöhung der Kapitaleffizienz einzuleiten. Die Devise lautet: Erträge steigern, Kosten senken, Innovationen vorantreiben und die Klimaschutzziele der Gesellschaft unverändert weiterverfolgen.

Dies bedeutet im Detail:

Stärkung des operativen Geschäfts

Die LEG rechnet 2023 mit Mietsteigerungen von 3,3% bis 3,7%. Die in den Vorjahren stark gesteigerten Investitionsausgaben werden von 42 Euro je Quadratmeter im Geschäftsjahr 2022 auf 35 Euro je Quadratmeter im Geschäftsjahr 2023 reduziert. Der Substanzerhalt und die weitere qualitative Verbesserung, insbesondere die Verbesserung der energetischen Qualität, der Immobilien ist damit weiterhin gewährleistet. Bereits im Geschäftsjahr 2022 wurden die Investitionsausgaben unterjährig von ursprünglich geplanten 46 bis 48 Euro je Quadratmeter auf die o. g. 42 Euro je Quadratmeter zurückgenommen. Der neue Ansatz macht neues Denken erforderlich und sorgt für eine noch höhere Effizienzfokussierung bei der Verausgabung der Investitionsmittel. Zusätzlich sind Kostenreduzierungen von über 10 Mio. Euro im Sach- und Personalaufwand geplant.

LEG agiert als Nettoverkäufer

Seit Anfang Oktober werden keine weiteren Ankäufe getätigt. Zudem läuft die Vermarktung von mehr als 5.000 Wohnungen, die nicht mehr zum Portfolio der LEG passen. Dadurch ist das Unternehmen gut aufgestellt, um von anziehenden Transaktionsmärkten zu profitieren.

Nichtausüben der BCP-Kaufoption

Der Vorstand hat in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat vor dem Hintergrund des geänderten geopolitischen und Kapitalmarktumfelds Abstand vom Mehrheitserwerb der Brack Capital Properties N.V. genommen. Die Nicht-Ausübung einer entsprechenden Kaufoption wurde im August 2022 beschlossen und unmittelbar veröffentlicht.

Einstellung des Neubaugeschäftes

Das Neubaugeschäft wird nach der Fertigstellung bereits begonnener Projekte eingestellt. Der Verkauf eines Teils des Neubauportfolios an Drittinvestoren wird vorangetrieben. Das ist ausschließlich der aktuellen Marktsituation geschuldet, da Neubau für das Segment „bezahlbarer Wohnraum“ künftig angesichts gestiegener Baukosten, höherer energetischer Auflagen, geringerer Fördersätze und höherer Zinskosten nicht mehr realisierbar ist.

Innovationen mutig vorantreiben

Die LEG setzt auch weiterhin auf das Vorantreiben neuer, Erfolg versprechender Ideen und Partnerschaften bei möglichst geringem Kapitaleinsatz. Im Jahr 2022 kann die LEG bereits bedeutende Erfolge vorweisen. Ein Beispiel ist der Problemlöser für das serielle Sanieren, Renowate, den die LEG gemeinsam mit dem österreichischen Unternehmen Rhomberg gegründet hat. Das junge Unternehmen konnte im Berichtsjahr nicht nur sein erstes Projekt in einem LEG-Quartier fertigstellen, sondern auch bereits ein externes Wohnungsunternehmen als Kunden gewinnen. Smart, agil und mit geringem Kapitalbedarf zeigt sich auch das digitale Geschäftsmodell Youtilly, eine Ausschreibungsplattform für die Immobilienpflege, die Wohnungsunternehmen, Serviceanbieter und Mieter zusammenbringt. Vergleichbare innovative Projektideen wird die LEG auch zukünftig entwickeln und umsetzen.

Die LEG setzt auch weiterhin auf das hohe Kostenbewusstsein ihrer Mitarbeiter, das sich schon bisher im Tagesgeschäft bewährt hat. Es kommen zahlreiche, Erfolg versprechende Impulse sowohl aus den operativen als auch aus den Zentralbereichen, die das Unternehmen weiterverfolgt. Die LEG ist stolz, solch engagierte Mitarbeiter zu haben.

Politische Zusammenarbeit im Fokus

Der Vorstand der LEG ist auf allen politischen Ebenen gut vernetzt. So positioniert der Vorstand die LEG zu politischen Kernthemen, die für die Branche elementar sind. Wesentliche Forderungen der LEG betreffen ein verbessertes Investitions- und Förderklima für die energetische Sanierung der Wohnungsbestände, eine angemessene Senkung von Baustandards und Bürokratie, die Stärkung der Energiewende in der Wohnungswirtschaft und den Abbau mietrechtlicher Vorgaben und Eingriffe in die freie Preisbildung. Nur so kann sichergestellt werden, dass genügend Kapital in der Immobilienbranche für die Bewältigung der anstehenden Herausforderungen zur Verfügung steht, insbesondere die Schaffung neuen Wohnraums und der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden.

Rückblick 2022

Im Aufsichtsrat nahmen im Jahr 2022 die Erörterungen zur zukünftigen strategischen Geschäftsausrichtung breiten Raum ein. Daneben ist es dem Aufsichtsrat ebenso wichtig, über die Bewältigung der wesentlichen Herausforderungen im Tagesgeschäft zu beraten. So war das operative Geschäft unter anderem durch die Integration der Ende 2021 erworbenen Bestände mit rund 15 Tsd. Einheiten geprägt.

Blickt man auf die wesentlichen Kennzahlen, wie z. B. die Entwicklung der Nettokaltmiete oder der Vermietungsquote, ist erkennbar, dass die Optimierung des Kerngeschäftes weiterhin sehr erfolgreich vorankommt. Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche legte im Berichtszeitraum 2022 um 3,1% auf durchschnittlich 6,32 Euro pro Quadratmeter zu. Die Zielvorgabe für das Gesamtjahr 2022 lag bei 3,0%.

Unverändert hat die LEG an der Verbesserung der Kundenzufriedenheit gearbeitet, die sich von 53,8% zu Beginn der Messungen im Jahr 2020 signifikant auf 59,2% im Jahr 2022 erhöht hat. Die Steigerung der operativen Kennzahlen und die Verbesserung des Kundenzufriedenheitsindex spiegeln die guten Leistungen der LEG-Mitarbeiter und deren hohe Identifikation mit dem Unternehmen wider.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit sowie die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele sind im Tagesgeschäft der LEG tief verankert. Demgemäß sind in den variablen Zielvereinbarungen des Vorstands und der Managementteams die ESG-Ziele ein fester Bestandteil. Es sind entsprechend der Vorjahre ambitionierte, nichtfinanzielle Ziele für Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance) vereinbart.

Durch die Implementierung eines ESG-Ausschusses des Aufsichtsrats im Mai 2022 wird die Bedeutung von Nachhaltigkeit und Klimaschutz für die LEG auch im Aufsichtsgremium weiter hervorgehoben und fest verankert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die LEG trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ihren prognostizierten Gewinn für 2022 erfolgreich erwirtschaftet hat.

2022 steht unverändert für finanzielle Stabilität

Im Jahr 2022 war für die LEG die finanzielle Stabilität wichtiger denn je. Aufgrund der langjährigen soliden Finanzierungspolitik der Gesellschaft und einem LTV von 43,9% kann sich die LEG in der aktuellen Marktsituation gut behaupten. So wurden 2022 Finanzierungen im Volumen von ca. 1,91 Mrd. Euro mit einer durchschnittlichen Gesamtlaufzeit von 7,3 Jahren und einem Durchschnittszins von 1,05% abgeschlossen. Davon wurden 1,5 Mrd. Euro in drei Anleihen platziert. Die Laufzeiten der Anleihen lagen bei vier, sieben und zwölf Jahren, die Zinssätze bei 0,38%, 0,88% und 1,5%. Die Mittel wurden zur Refinanzierung, für das externe Wachstum und für allgemeine Unternehmenszwecke eingesetzt. Die Erhöhung der Liquiditätsreserve wurde mit dem Abschluss einer syndizierten Betriebsmittellinie mit einem Volumen von 600 Mio. Euro sichergestellt.

Der Kapitalmarkt begegnet der LEG auch in diesen Zeiten, die durch große Unsicherheiten geprägt sind, unverändert vertrauensvoll und konstruktiv unterstützend.

Mit Blick auf das Börsenjahr 2022 ist festzuhalten, dass die bessere Kursperformance im Vergleich zu den Peers zeigt, dass die LEG mit der Strategieanpassung und der Umsteuerung auf den AFFO den richtigen Weg eingeschlagen hat. Die LEG hat Investoren und Analysten alle wesentlichen Aspekte, die das Geschäftsmodell der LEG aufgrund der aktuellen Marktsituation beeinflussen, im Earningscall zum Q3/2022 erläutert. Das Feedback zu diesem Earningscall war grundsätzlich konstruktiv und anerkendend. Der Kapitalmarkt schätzt die transparente und realistische Analyse der LEG zu den Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen auf die Wohnungswirtschaft. Analystenreports heben das stets konservative Geschäftsgebahren der LEG, die frühzeitige Reaktion auf das geänderte Marktumfeld und den konsequenten Fokus auf die Liquiditätssteuerung positiv hervor.

Nachhaltigkeit und Umsetzung der LEG ESG-Ziele

Erklärtes Ziel der LEG ist es, die Reduzierung des Energieverbrauchs der LEG voranzutreiben sowie die LEG bis zum Jahr 2045 vollständig zu dekarbonisieren. Im Einklang mit dem Paris-Abkommen setzt das deutsche Klimaschutzgesetz ein Gesamtbudget an weiteren CO₂-Emissionen mit Teilzielen für 2030, 2040 und 2045 fest. Die LEG wird hierzu mit der Verfolgung ihres Klimapfads ihren Beitrag leisten. Zur Zielerreichung bedarf es LEG-seitig einerseits Investitionen in die Modernisierung der Gebäudehülle, andererseits Investitionen in die weitere Elektrifizierung der Wärmeerzeugung, z. B. durch den Einsatz von Wärmepumpen oder den Anschluss an Nah- und Fernwärmenetze. Dies bedeutet einen hohen Kapitaleinsatz, den die LEG aufbringen muss, um das Teilziel 2030 zu erreichen.

Mit Blick auf die aktuelle Kapitalmarktsituation wird das Unternehmen zudem verstärkt auf weniger kapitalintensive Maßnahmen zur CO₂-Reduktion setzen, wie z. B. Initiativen zum geänderten Verbrauchsverhalten der Bewohner (sog. Nudging) oder kostenoptimierte Modernisierungen durch die LEG-Tochtergesellschaft Renowate. Die LEG investiert und arbeitet an intelligenten Lösungen

anstelle kapitalintensiver Lösungen zur CO₂-Reduktion. Hier kann die LEG bereits heute überzeugende Umsetzungserfolge zeigen und hat sich als Vorreiter in der Branche positioniert.

Die ESG-Strategie der LEG und damit verbunden die Erreichung der LEG-Klimaziele hat für den Vorstand und den Aufsichtsrat besondere Bedeutung. Dies zeigt sich nicht nur in den ESG-Elementen der variablen kurz- und langfristigen Zielvereinbarungen, sondern auch in der Implementierung des ESG-Ausschusses des Aufsichtsrats der LEG und dem Aufbau von internen Strukturen für die Erreichung der ESG-Ziele im Konzern.

Der Vorstand hat seine für 2022 geplanten Ziele zu 84 % erreicht.

Auch für das Geschäftsjahr 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat wieder einzelne und eindeutig messbare kurzfristige Ziele (STI) für alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit E, S und G vereinbart. Diese STI umfassen:

Environmental-Ziel ist die erneute Einsparung von 4.000 Tonnen Kohlendioxid (CO₂) im Jahr 2023. Auf das Ziel werden die Effekte aller im Jahr 2023 beendeten Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2022 enthaltenen Bestand sowie die Effekte aus Kundenverhaltensänderungen angerechnet.

Social-Ziel ist die Lösung von Mieteranfragen im Umgang mit offenen Forderungen innerhalb einer durchschnittlichen Bearbeitungsdauer von 13 Kalendertagen. Dies erfordert vor dem Hintergrund des erwartbaren deutlichen Anstiegs an Kundenanliegen infolge insbesondere der aufgrund der hohen Energiepreise deutlich angestiegenen Nebenkostennachforderungen eine deutliche Effizienzsteigerung in der Bearbeitung.

Governance-Ziel ist die Erreichung hoher Durchführungsquoten im Hinblick auf Compliance-Schulungen aller Mitarbeiter bei den Konzerngesellschaften von 99 %, mit Ausnahme der Tochtergesellschaften LEG Nord FM, Biomasse Heizkraftwerk KG und der TSP – TechnikServicePlus GmbH, bei denen eine Quote von 85 % als Ziel definiert wurde.

Intensive Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat: gemeinsam Herausforderungen meistern

Im Rahmen der virtuellen Hauptversammlung am 19. Mai 2022 haben die Wahlen zum Aufsichtsrat stattgefunden. Aus Altersgründen standen die Herren Stefan Jütte und Dr. Johannes Ludewig nicht mehr zur Wahl. Die Hauptversammlung stimmte einer Verkleinerung des Gremiums auf sechs Mitglieder zu. Die zur Wiederwahl angetretenen Mitglieder wurden im Amt mit großer Mehrheit bestätigt. Frau Dr. Katrin Suder wurde erstmals als Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Wahlvorschläge des Aufsichtsrats beruhen auf dem Vorschlag des Nominierungsausschusses. Sie berücksichtigten die vom Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung beschlossenen Ziele und erfüllen das vom Aufsichtsrat erarbeitete Kompetenzprofil. Die vom Aufsichtsrat festgelegten Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats sowie das vom Aufsichtsrat erarbeitete Kompetenzprofil für das Gesamtgremium setzen auch das Diversitätskonzept für den Aufsichtsrat gemäß § 289f Abs. 2 Nr. 6 HGB um.

Der neu gewählte Aufsichtsrat hat Herrn Michael Zimmer erneut zu seinem Vorsitzenden und Herrn Dr. Claus Nolting erstmals zu seinem Stellvertreter gewählt. Die Ausschüsse des Aufsichtsrats wurden unter Berücksichtigung der fachlichen Eignungen der Aufsichtsratsmitglieder besetzt. Zudem wurde der neue ESG-Ausschuss implementiert.

Für den Vorstand und den Aufsichtsrat steht die persönliche Verantwortung, das Unternehmen durch diese herausfordernde Zeit zu bringen, im Fokus des Handelns. Denn Ukraine- und Energiekrise, die historisch hohe Inflation und steigende Zinsen stellen auch die LEG trotz der anhaltend hohen Nachfrage nach ihrem Produkt „bezahlbares Wohnen“ vor neue Herausforderungen. Dies betrifft insbesondere die gestiegenen Finanzierungskosten. In einer Vielzahl von Sitzungen und Strategieklausuren haben sich Vorstand und Aufsichtsrat kontinuierlich mit den Herausforderungen, denen sich der Wohnimmobiliensektor und die LEG aktuell stellen müssen, auseinandergesetzt. Der Aufsichtsrat hat unter anderem mit geopolitischen Experten und Volkswirten internationaler Investmentbanken über die strategische Einordnung der Gesamtsituation

diskutiert, um die für die LEG geeigneten Maßnahmen abzuleiten. So war die Anpassung der Steuerung des Gesamthauses auf eine cash-orientierte Steuerungsgröße, den AFFO, Ergebnis intensiver Erörterungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand. Für das Jahr 2023 hat daher der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, die Geschäftsstrategie auf höchstmögliche Kapital-effizienz zu fokussieren, um den bestmöglichen Einsatz des frei verfügbaren Cashflows für den Geschäftsbetrieb sicherzustellen.

Der Aufsichtsrat hat deshalb konsequenterweise beschlossen, die finanziellen STI-Leistungsindikatoren des Vergütungssystems des Vorstands an die neue cash-orientierte Steuerung des Unternehmens anzupassen, u. a. soll die Verzielung auf den FFO I pro Aktie durch den AFFO pro Aktie ersetzt werden. Hierzu wird in der Hauptversammlung ein entsprechender Vorschlag vorgelegt.

Der Vorstand hat gegenüber dem Aufsichtsrat zu jeder Zeit sicher gestellt, dass das Gremium nicht nur über die notwendige hohe Transparenz zu allen wesentlichen strategischen Entwicklungen verfügt, sondern er hat auch aktiv die Einbindung des Aufsichtsrats gesucht. So hat der Aufsichtsrat sich, wie auch regelmäßig immer in den Vorjahren, aktiv in die Strategiefindung eingebracht. Angesichts der großen und gewachsenen Herausforderungen hat diese wesentliche Funktion des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 nochmals eine ganz andere, besondere Bedeutung bekommen.

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

LEG: Fit für die Zukunft – gewohnt wird immer

Gerade in dieser herausfordernden Zeit kann die LEG auf das Engagement ihrer Mitarbeiter vertrauen. Die hervorragende Leistung beruht auf vorbildlichem Teamgeist, hohem Engagement und großer Loyalität der Mitarbeiter. Ihre hohe Verbundenheit und Identifikation mit der LEG hat das Ergebnis der „Great Place to Work“-Umfrage bei den Mitarbeitern mit einem hervorragenden Trustindex bestätigt. Der Trustindex hat sich gegenüber dem Ergebnis der letzten Befragung vor zwei Jahren nochmals deutlich von 66 % auf 73 % verbessert. Ohne die wertvollen Leistungen unserer Mitarbeiter wäre das Geschäftsjahr 2022 nicht so erfolgreich gewesen. Die Mitarbeiter stehen auch in schweren Zeiten zur LEG.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern für ihr Engagement, ihre Motivation und ihre Leistungen im Jahr 2022.

Die Hauptversammlung im Jahr 2022 wurde erneut aus Gründen der Fürsorge für unsere Aktionäre als virtuelle Sitzung unter Achtung und Wahrung der Aktionärsrechte durchgeführt. Gemäß der bei der LEG üblichen Praxis wurde jede eingereichte Aktionärsfrage detailliert beantwortet. Auch im Jahr 2022 haben eine Vielzahl von Aktionären die Möglichkeit der angebotenen Aktiendividende wahrgenommen, womit 1.269.651 neue Aktien geschaffen wurden. Über diesen Beweis der Treue zur LEG freuen sich Aufsichtsrat und Vorstand ganz besonders.

Die über Jahre etablierte erfolgreiche Gremienlogistik und die effizienten Gremiensitzungen der letzten Jahre wurden auch im Berichtsjahr fortgeführt. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist Grundlage der Aufsichtsratsarbeit. Diese Zusammenarbeit zeichnet sich unverändert durch einen umfassenden und kontinuierlichen Austausch zu strategischen, wirtschaftlichen und finanziellen Sachverhalten sowie zu aktuellen Geschäftsentwicklungen aus. Neben den ordentlichen satzungsgemäß vorgegebenen Sitzungen haben die Gremien bei Bedarf in außerordentlichen Gremiensitzungen bzw. Video- oder Telefonkonferenzen die umfangreichen Themengebiete und Transaktionen der LEG erörtert. Unabhängig von der Art der

Sitzungsdurchführung war jederzeit die Unterstützung des Vorstandes und dessen Kontrolle durch den Aufsichtsrat gegeben. Entschuldigte Abwesenheiten an Gremiensitzungen sind unverändert Einzelfälle.

Die effiziente Gremienarbeit beruht auf einer intensiven Vorbereitung der Gremiensitzungen und sonstigen Meetings des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse durch die Gesellschaft. In den Sitzungen erfolgen ergänzende Berichterstattungen zu wesentlichen Themen durch den Vorstand. Die Sitzungen sind dergestalt geplant, dass immer ausreichend Zeit für ausführliche Erörterungen gegeben ist. Ebenso bleibt festzuhalten, dass der Vorstand seinen Informationspflichten stets in angemessener Tiefe zeitgerecht nachgekommen ist.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden vier turnusmäßige und zwei erforderliche außerordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Der Vorstand nimmt grundsätzlich an den Sitzungen teil. Bei Bedarf, z. B. wenn den Vorstand unmittelbar betreffende Personalangelegenheiten erörtert werden, tagt der Aufsichtsrat ohne den Vorstand. Dementsprechend haben im Berichtsjahr Aufsichtsrat, Präsidium und 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 Haus, wie zum Beispiel dem Leiter Accounting & Tax oder dem General Counsel, geübte Praxis. In den Fachdiskussionen erhält der Aufsichtsrat durch die Vorträge der Führungskräfte der Gesellschaft ein tiefergehendes Verständnis für die vorgestellten Fachthemen. Bei Bedarf hat der Aufsichtsrat auch externe Auskunftspersonen zu den Gremiensitzungen eingeladen. Beispielhaft sei hier neben der verpflichtenden Teilnahme des Abschlussprüfers an der Sitzung zur Feststellung des Jahresabschlusses die Teilnahme des Immobilienbewerbers CBRE genannt. Der Aufsichtsrat wird zudem, soweit notwendig, von einer eigens mandatierten Rechtsanwaltskanzlei beraten.

Im Jahr 2022 hat der Aufsichtsrat sein Kompetenzprofil aktualisiert. Dies erfolgte mit Blick auf die Neufassung des Deutsche Corporate Governance Kodex 2022 („DCGK“), mit Blick auf die aktuelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates sowie mit Blick auf die Erwartungen des Kapitalmarktes an die Entwicklung und Umsetzung von ESG-Kriterien durch börsennotierte Unternehmen.

Die unten stehende Kompetenzmatrix zeigt, dass der Aufsichtsrat professionell aufgestellt ist. Jedes Aufsichtsratsmitglied verfügt nachweislich über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und speziellen

Erfahrungen. Jedes einzelne Aufsichtsratsmitglied verfügt über besondere Kompetenzen, die es der Gesellschaft bei der Ausübung seiner Tätigkeit mit großer Motivation und Engagement zur Verfügung stellt. Die Hauptversammlung 2022 hat am 19. Mai 2022 Frau Dr. Katrin Suder erstmals zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Frau Dr. Katrin Suder ergänzt den Aufsichtsrat mit ihren Fähigkeiten und Kompetenzen sehr gut.

Kompetenzprofil des Aufsichtsrats in seiner Zusammensetzung nach der Hauptversammlung am 19. Mai 2022:

T7

Kompetenzprofil

	Kompetenzen						
	Unternehmens- leitung	Wohnungswirt- schaft	Immobilien- transaktionen	Banken- und Kapitalmarkt- finanzierung	Finanzen, Rech- nungslegung und Abschlussprüfung	Verwaltung und Regulierung	Nachhaltig- keit
Michael Zimmer (Vors.)	●●	●●	●●	●	●	●	●
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	●●	●	●●	●●	●●	●●	●
Dr. Sylvia Eichelberg	●●	●	●	●	●	●●	●●
Dr. Jochen Scharpe	●●	●●	●●	●	●●	●	●
Dr. Katrin Suder	●●	●	●	●	●	●●	●●
Martin Wiesmann	●	●	●●	●●	●	●	●●

●● = Expertenkenntnisse; ● = Allgemeine Kenntnisse

Quelle: LEG

Sitzungen des Gesamtaufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2022 fand sich der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und zwei außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Davon fanden vier Sitzungen in Präsenz und zwei als virtuelle Sitzungen statt.

Weiter wurden 16 Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Die zu beschließenden Sachverhalte wurden zuvor in den Aufsichtsratssitzungen eingehend erörtert, waren aber zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht entscheidungsreif. Es bestand Einvernehmen im Aufsichtsrat, die entsprechenden Beschlüsse per Umlaufverfahren zu fassen. Hier handelte es sich beispielsweise um die Genehmigung des Sonderverkaufsprogramms des Jahres 2022, die rückwirkende Anpassung der Vorstandsanstellungsverträge an das in der Hauptversammlung 2022 gebilligte Vergütungssystem sowie die vorgeschlagenen Vergütungshöhen zum 1. Januar 2022 oder Beschlüsse zu Darlehensaufnahme und Erhöhung des Commercial-Paper-Programms im Kontext der Konzernfinanzierungsangelegenheiten.

T8

Teilnahme an Gremiensitzungen in 2022

	Aufsichtsrat	Risiko- und Prüfungsausschuss	Präsidium/ Nominierungsausschuss	ESG- Ausschuss
Anzahl der Sitzungen 2022	6	4	3	4
Mitglied				
Dr. Sylvia Eichelberg	6/6	-	-	4/4
Stefan Jütte ¹	1/6	-	1/3	-
Dr. Johannes Ludewig ¹	0/6	-	0/3	-
Dr. Claus Nolting ³	6/6	4/4	2/3	-
Dr. Jochen Scharpe	6/6	4/4	1/3 (Vertretungsmitglied)	-
Dr. Katrin Suder ²	4/6	-	-	4/4
Martin Wiesmann ³	6/6	4/4	2/3	4/4
Michael Zimmer	6/6	-	2/3	-

¹ Nicht mehr Mitglied des Aufsichtsrats ab 19. Mai 2022² Mitglied des Aufsichtsrats seit 19. Mai 2022³ Mitglied des Präsidiums und Nominierungsausschusses seit 19. Mai 2022

Quelle: LEG

Am 8. März fand die erste ordentliche Aufsichtsratssitzung des Jahres 2022 statt. Zu den Beschlussfassungen zählten unter anderem die Bestellung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte GmbH zum Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022, die Kenntnisnahme des Unabhängigkeitsberichts von Deloitte sowie die Billigung des Konzernabschlusses. Eingang erfolgte eine Einschätzung zu makroökonomischen Entwicklungen im Zuge der Ukrainekrise und deren Wirkung auf die LEG.

Wesentliche Tagesordnungspunkte der Sitzung des Aufsichtsrats am 8. März 2022 waren neben den Berichterstattungen zu Aufsichtsrats-/Vorstandsangelegenheiten:

- Die Genehmigung der Niederschriften über die Beschlussfassung des Aufsichtsrates vom 9. November 2021, vom 29. November 2021 und vom 30. November sowie Kenntnisnahme über die Ergebnisse der Umlaufverfahren von Dezember 2021 und von Januar 2022.

- Der Bericht aus dem Risiko- und Prüfungsausschuss bzw. die Empfehlung des Risiko- und Prüfungsausschusses zur Wahl des Wirtschaftsprüfers für das Geschäftsjahr 2022 sowie die Prüfung etwaiger Zwischenabschlüsse.
- Die Billigung des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE zum 31. Dezember 2021 sowie aller relevanten Berichte.
- Die Billigung des vom Vorstand und Aufsichtsrat aufgestellten Vergütungsberichts 2021.
- Die Kenntnisnahme des AR-Reportings Q4/2021.
- Der Statusbericht Akquisition/Neubau unter Berücksichtigung strategischer Opportunitäten.

- Ein Update/Rückblick „Ein Jahr LWS Plus GmbH“.
- Die Vorbereitung der Hauptversammlung 2022.
- Die Statusberichte zum Projekt „Energietransformation“ und „Entwicklung einer Ausschreibungsplattform zur Immobilienpflege“ sowie zur Renowate GmbH.

In der Aufsichtsratssitzung vom 4. Mai 2022 wurden folgende Themen schwerpunktmäßig behandelt:

- Die Genehmigung der Niederschrift über die Beschlussfassung des Aufsichtsrates vom 8. März 2022 sowie Kenntnisnahme über das Ergebnis des Umlaufverfahrens aus April 2022.
- Der Bericht aus dem Risiko- und Prüfungsausschuss.
- Der Bericht des Vorstands über die Auswirkungen des Zins- und Inflationsumfelds auf die LEG-Aktie.
- Das Update des Vorstands zum Projekt BCP-Transaktion sowie Bericht des Vorstands über die Strategie zu Bestandsportfolioverkäufen in diesem Kontext.
- Die Kenntnisnahme der Ausführungen des Vorstands zum Quartalsbericht Q1/2022 sowie zum AR-Reporting Q1/2022.
- Die Kenntnisnahme der Ausführungen zum Nachhaltigkeitsbericht 2021.
- Die Beschlussfassung zur Beauftragung der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der externen betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit des gesonderten nichtfinanziellen Berichts 2022.
- Die Kenntnisnahme des Statusberichts „Akquisition und Neubau“.
- Die Kenntnisnahme der Ausführungen des Vorstands zum Projekt „Energietransformation“.

- Die Kenntnisnahme des Ergebnisberichts des Vorstands zum Projekt „Initiativen zum geänderten Verbrauchsverhalten der Bewohner“.
- Die Kenntnisnahme der Berichterstattung des Vorstands über den Vorbereitungsstand der Hauptversammlung am 19. Mai 2022.
- Die Beschlussfassung zur Beauftragung der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einer formellen Prüfung des Vergütungsberichts 2022.
- Die Unterrichtung des Aufsichtsrats über vom Präsidium genehmigte Mandatsübernahmen des Vorstands.

Folgende Schwerpunkte wurden in der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung (konstituierende Sitzung des neu gewählten Aufsichtsrats) vom 19. Mai 2022 behandelt:

- Die Wahl von Herrn Michael Zimmer zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und von Herrn Dr. Claus Nolting zu dessen Stellvertreter.
- Die Beschlussfassung zur Implementierung des ESG-Ausschusses als Gremium des Aufsichtsrats der LEG Immobilien SE.
- Die Wahlen zur Besetzung des Präsidiums des Aufsichtsrats der LEG Immobilien SE sowie des Nominierungsausschusses.
- Die Wahlen zur Besetzung des Risiko- und Prüfungsausschusses sowie des ESG-Ausschusses der LEG Immobilien SE.
- Die Beschlussfassung zur Realisierung des Neubauprojektes „Am alten Güterbahnhof“ in Köln-Ehrenfeld.

In der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 30. August 2022 referierte Herr Prof. Dr. Thomas Jäger, Universität zu Köln, eingangs zum Thema Geopolitik. In seinem Impulsvortrag wurde die Situation in Deutschland, Europa und international mit dem Fokus auf China und die USA unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren analysiert.

Anschließend erfolgte eine Einschätzung der makroökonomischen Lage und Einordnung des M&A-Umfelds durch eine internationale Großbank.

Wesentliche Tagesordnungspunkte der Sitzung lauteten:

- Die Kenntnisnahme über den Zwischenstand Vorbereitung der Wirtschaftsplanung.
- Die Kenntnisnahme des Berichts aus dem Risiko- und Prüfungsausschuss.
- Die Kenntnisnahme des Quartalsberichts Q2/2022.
- Die Kenntnisnahme des Aufsichtsrats-Reportings Q2/2022.
- Projekt BCP-Transaktion/Kenntnisnahme des Berichts zum Projektabschluss.
- Die Kenntnisnahme des aktuellen Updates Finanzierung.
- Die Kenntnisnahme des Updates zum Projekt „Energietransformation“.
- Die Kenntnisnahme des Berichts zum Krisenstab Energie.
- Die Kenntnisnahme des aktuellen Status Ankauf/Neubau.
- Die Kenntnisnahme zum aktuellen Sachstand „Renowate GmbH“.

In der letzten ordentlichen Sitzung des Jahres 2022 am 3. November hielt Herr Prof. Dr. Achim Wambach, ZEW, im Zuge der Fortführung der Strategieklausurtagung vom 30. August 2022 einen Impulsvortrag zum Thema „Geopolitik/Auswirkungen der Ukraine-Krise und der Zinsentwicklung auf die Real-Estate-Branche“. Der Aufsichtsrat befasste sich sodann mit folgenden Tagesordnungspunkten:

- Die Genehmigung der Niederschrift über die Beschlussfassung des Aufsichtsrates vom 30. August 2022 und die Kenntnisnahme des Ergebnisses des Umlaufbeschlusses von Oktober 2022.
- Die Kenntnisnahme des Berichts des Risiko- und Prüfungsausschusses, u. a. zur Diskussion der Mittelfristplanung und der vorgeschlagenen Steuerungsumstellung vom FFO I auf den AFFO sowie zur Erläuterung des Quartalsberichts Q3/2022. Auf Empfehlung des Risiko- und Prüfungsausschusses wurde zudem das AR-Reporting zum 30. September 2022 zur Kenntnis genommen.
- Die Anpassung der Geschäftsstrategie und die damit einhergehende Umsteuerung des Konzerns vom FFO I auf den AFFO wurde unter dem Tagesordnungspunkt Wirtschaftsplanung 2023 bis 2027 inklusive FC III/2022 intensiv diskutiert.
- Die Kenntnisnahme des Berichts aus dem im Jahr 2022 neu implementierten ESG-Ausschuss, u. a. über die Entwicklungen der Environmental-Projekte sowie Lösungsansätze zur CO₂-Reduktion.
- Die Kenntnisnahme des Berichts des Vorstands zum Finanzierungs-Update.
- Die Zustimmung zur Abgabe der Entsprechenserklärung gemäß DCGK.
- Die Kenntnisnahme der Berichterstattung des Compliance-Beauftragten der LEG zum bestehenden Compliance-Management-Systems, zur Umsetzung des Datenschutzes im Konzern und zu den damit verbundenen Dokumenten- und Verfahrensneuerungen sowie über die im Jahr 2022 bekannt gewordenen Datenschutz- und Compliancefälle auf Basis des eingeführten webbasierten Hinweisgebersystems der LEG.
- Die Abstimmung des Vorgehens, vor Festlegung der variablen Ziele 2023 gemäß Beschlussempfehlung des Präsidiums die Diskussionsergebnisse zur Wirtschaftsplanung 2023 und das Investorenfeedback abzuwarten.

- Die Berichterstattungen des Vorstands unter dem Tagesordnungspunkt Verschiedenes, u. a. über die Ausführungen des Vorstands zur Anpassung der aktuellen Ankaufskriterien oder zum Nachverdichtungspotenzial.

In der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 9. November 2022 beschäftigte sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Fortführung der Erörterung der Wirtschaftsplanung 2023 bis 2027 inkl. FCIII/2022 und beschloss die Umstellung der Konzernsteuerung vom FFO I auf den cash-orientierten AFFO. Ebenso stimmte er dem angepassten Konzernwirtschaftsplan des Geschäftsjahres 2023 zu und nahm die angepasste mittelfristige Konzernwirtschaftsplanung für die Jahre 2024 bis 2027 zur Kenntnis.

Strategieklausurtagungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich der Aufsichtsrat in zwei Sitzungen mit der Strategie des Unternehmens auseinandergesetzt. Diese haben unmittelbar vor den Sitzungen des Aufsichtsrats am 30. August 2022 (Präsenzsitzung) und am 3. November 2022 (Präsenzsitzung) stattgefunden. Schwerpunkt der Diskussionen waren die Wirkungen der veränderten geopolitischen und makroökonomischen Lage auf die LEG und die vom Vorstand geplanten bzw. umgesetzten Maßnahmen.

So beschäftigte sich der Aufsichtsrat in den Sitzungen neben der genannten geopolitischen und makroökonomischen Lage und deren Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und die LEG mit Konzepten der Energietransformation, zur energetischen Sanierung, zur Beeinflussung des Nutzerverhaltens und zur ESG-Kommunikation. Weiter analysierte er Wachstumsoptionen für die LEG; insbesondere im Zusammenhang mit bestehenden Beteiligungen.

Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidium

- Das Präsidium setzt sich seit dem 19. Mai 2022 aus Herrn Michael Zimmer, Aufsichtsratsvorsitzender, Herrn Dr. Claus Nolting, Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, und Herrn Martin Wiesmann zusammen. Das Vertretungsmitglied im Präsidium ist unverändert Herr Dr. Jochen Scharpe. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender ebenfalls Vorsitzender des Präsidiums. Die Herren Stefan Jütte und Dr. Johannes Ludewig haben ihr Mandat am 19. Mai 2022 niedergelegt.
- Im Geschäftsjahr 2022 tagte das Präsidium dreimal im Rahmen von virtuellen Sitzungen. Die Anwesenheit der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht auf [Seite 29](#) des Berichtes aufgeführt.
- Bei Bedarf hat sich das Präsidium außerhalb der Sitzungen in einigen Telefonkonferenzen abgestimmt.
- Da im 3. Quartal 2022 zeitnah intensive Sitzungen des Aufsichtsrates stattfanden und der Aufsichtsrat mehrfach ohne Beteiligung des Vorstandes tagte, erübrigte sich die Abhaltung einer Präsidiumssitzung im 3. Quartal 2022.
- Das Präsidium hat das Thema Vergütungsbericht 2021 erörtert.
- Das Präsidium hat sich mit Vorstandsangelegenheiten beschäftigt.
- Das Präsidium hat Vorstandsvergütungssystem und -höhe vor dem Hintergrund des § 113 Abs. 3 AktG n. F. geprüft und dem Aufsichtsrat empfohlen, das System sowie die Vergütungshöhe entsprechend anzupassen. Die Anpassung der Vorstandsvergütung und des zugrunde liegenden Systems wurde von einem externen Vergütungsberater erarbeitet.
- Das Präsidium hat Aufsichtsratsvergütungssystem und -höhe vor dem Hintergrund des § 113 Abs. 3 AktG n. F. geprüft und dem Aufsichtsrat empfohlen, das System sowie die Vergütungshöhe

entsprechend anzupassen. Die Anpassung der Aufsichtsratsvergütung und des zugrunde liegenden Systems wurde vom Vergütungsberater erarbeitet.

- Das Präsidium hat die Ausführungen seines Vorsitzenden zur Corporate Governance Roadshow 2022 entgegengenommen.
- Wesentliche Themen, die das Präsidium im Geschäftsjahr 2022 beschäftigt haben, waren neben den strategischen Diskussionen zu Wachstumsopportunitäten und Risiken im aktuellen Marktumfeld die Implementierung des ESG-Ausschusses und die Fortschreibung des Vertriebskonzepts.
- Im Rahmen der Präsenz- und virtuellen Sitzungen, Telefonkonferenzen und im Umlaufverfahren hat das Präsidium An- und Verkäufe von Wohnungsportfolios und deren Finanzierung, Vorstandsangelegenheiten, wie z. B. die Festlegung der Höhe der variablen Vergütung für das Jahr 2021 und die Nebentätigkeiten der Vorstände, und auch die Organisationsstruktur der LEG beraten. Die Short Term- und Long Term-Incentive-Ziele 2023 haben das Präsidium ebenfalls beschäftigt. Das Präsidium hat Entscheidungsvorschläge zu den einzelnen erörterten Sachverhalten an den Aufsichtsrat unterbreitet.
- Unverändert zu den Vorjahren ist in den Präsidiumssitzungen die Erörterung der für die LEG relevanten Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt und, damit einhergehend, die Beratung von Wachstumsopportunitäten, auch unter Einbezug von externen Beratern, fester Bestandteil der Tagesordnung.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss besteht aus den Mitgliedern des Präsidiums und tritt bei Bedarf zusammen. Im Geschäftsjahr 2022 hat der Nominierungsausschuss nicht getagt.

Risiko- und Prüfungsausschuss

Herr Dr. Claus Nolting, Vorsitzender, Herr Dr. Jochen Scharpe, stellvertretender Vorsitzender, und Herr Martin Wiesmann bilden den Risiko- und Prüfungsausschuss. Dr. Katrin Suder fungiert als stellvertretendes Ausschussmitglied.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2022 für vier Sitzungen zusammengefunden. Drei Sitzungen wurden als Präsenzsitzung abgehalten und eine als virtuelle Sitzung. Die Anwesenheit der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht auf > Seite 29 des Berichtes aufgeführt.

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

- Der Schwerpunkt der Risiko- und Prüfungsausschusssitzungen lag auf der Erörterung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021 sowie auf der Erörterung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2021. Die Wirtschaftsplanung 2023 – 2027 gehörte neben der Analyse und Erörterung der Berichte des Vorstands über die Quartalszahlen, der internen Kennzahlen, der Finanzierungsstrategie sowie des Nichtfinanziellen Berichtes 2021 zu weiteren Schwerpunkten der Risiko- und Prüfungsausschusssitzungen.
- Weiter beschäftigte sich der Ausschuss mit der Erörterung des von Vorstand und Aufsichtsrat aufgestellten Vergütungsberichts 2021 sowie mit der Erteilung einer Beschlussempfehlung zur Billigung des Vergütungsberichts 2021 an den Aufsichtsrat.
- Darüber hinaus beschäftigte sich der Risiko- und Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen im Wesentlichen mit der Treasury-Policy, der Entwicklung der Mindestliquidität sowie den Updates zur Finanzierung, der Fortschreibung des Verkaufsprogramms 2022, der Revisionsplanung 2022, dem Bericht des Vorstands nach § 107 Abs. 3 AktG, den Auswirkungen der aktuellen Kapitalmarktlage auf die LEG, der Steuersituation der Gesellschaft im geänderten Marktumfeld, der Bestandsbewertung, dem internen Kontrollsystem (IKS) der LEG und dem Business Continuity Management der LEG.

- Weiter hat sich der Risiko- und Prüfungsausschuss regelmäßig mit den Risikoberichten und der Risikoinventur der LEG-Gruppe auseinandergesetzt. Insbesondere hat er sich intensiv in mehreren Sitzungen mit dem nach dem neuen Prüfungsstandard IDW PS 340 n. F. vorgestellten Risikotragfähigkeitskonzept der LEG und der Weiterentwicklung des IKS beschäftigt.
- Der Risiko- und Prüfungsausschuss hat sich zudem regelmäßig von der Internen Revision sowie dem Compliance Officer berichten lassen.
- Ebenso hat er im Anschluss an seine Novembersitzung einen intensiven Austausch mit den Ansprechpartnern von Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Deloitte) zur anstehenden Jahresabschlussprüfung geführt.

Im Rahmen von drei Umlaufverfahren hat der Risiko- und Prüfungsausschuss im Jahr 2022 einen Beschluss zur Empfehlung der Begebung einer Schuldverschreibung an den Aufsichtsrat und zwei Beschlüsse zu Mandatierungen von Deloitte zur Durchführung der Prüfung einer ausgewählten Scope-3-Kategorie für die Geschäftsjahre 2019 – 2021 und zur Durchführung der projektbegleitenden Prüfung der auf die „EU Sustainable Finance“-Taxonomie bezogenen Angaben 2022 gefasst.

ESG-Ausschuss

Frau Dr. Katrin Suder ist Vorsitzende des neu gegründeten ESG-Ausschusses. Martin Wiesmann als ihr Stellvertreter und Dr. Sylvia Eichelberg fungieren außerdem als Mitglieder des Ausschusses. Herr Michael Zimmer ist stellvertretendes Ausschussmitglied.

Der ESG-Ausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2022 zu drei ordentlichen Sitzungen und einer außerordentlichen Sitzung zusammengefunden. Zwei Sitzungen wurden als Präsenzveranstaltung und zwei als virtuelle Sitzung durchgeführt. Die Anwesenheit der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht auf > Seite 29 des Berichtes aufgeführt.

Mit folgenden Themen hat sich der ESG-Ausschuss im Rahmen der Sitzungen schwerpunktmäßig beschäftigt:

- Der ESG-Ausschuss gab seine Empfehlung an den Aufsichtsrat ab, dessen Geschäftsordnung um die „Regelungen zum ESG-Ausschuss“ zu ergänzen.
- In der konstituierenden Sitzung wurde außerdem über die Ziele und Aufgaben des Ausschusses vor dem Hintergrund rechtlicher ESG-Vorgaben beraten und der Vorstand der LEG Immobilien SE wurde um eine Darstellung der aktuellen Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Strategie im Kontext der wirtschaftlichen Entwicklung gebeten.
- Im Rahmen einer Asset-Tour konnten die Mitglieder des ESG-Ausschusses ein Renowate-Projekt, eine klassische energetische Modernisierungsmaßnahme sowie eine Quartiersentwicklung besichtigen.
- Über die Rolle der LEG hinsichtlich Erzeugung und Weitergabe von Strom aus erneuerbaren Energiequellen wurde ausgiebig beraten.
- Unter dem Tagesordnungspunkt „Environment“ wurden dem Gremium innovative Projektideen vorgestellt. Der ESG-Ausschuss befürwortet eine Weiterführung der vorgestellten Projekte.
- Über die künftige Energieversorgung des Unternehmens und seiner Bestände wurde durch den Vorstand berichtet.
- In der außerordentlichen Sitzung erörterte der ESG-Ausschuss insbesondere mit Blick auf die aktuelle Kapitalmarktsituation, wie die Erreichung der ESG-Ziele der LEG durch weniger kapitalintensive Maßnahmen erreicht werden kann.
- Das Thema Mitarbeiterzufriedenheit wurde dem ESG-Ausschuss anhand der Ergebnisse der turnusmäßig stattfindenden „Great Place to Work“-Befragung erläutert.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig in seinen Sitzungen über die Arbeit der jeweiligen Ausschüsse informiert.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich gemeinsam mit dem Vorstand im November 2022 mit der Fortschreibung der im Vorjahr abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG befasst und hat diese abgegeben. Die fortgeschriebene Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht https://www.leg-wohnen.de/fileadmin/dateien/02_Unternehmen/Corporate_Governance/Entsprechenserklaerung_161-AktG-Nov_2022.pdf.

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG erklären ferner, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im November 2021 bis zum Inkrafttreten des Kodex 2022 am 27. Juni 2022 sämtlichen Empfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 bekannt gemachten Fassung des Deutsche Corporate Governance Kodex vom 16. Dezember 2019 entsprochen hat.

Vor dem Hintergrund des zum 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrichtlinie vom 12. Dezember 2019 (ARUG II) sowie der entsprechenden Anpassung des Deutsche Corporate Governance Kodex hat der Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 die Fortschreibung des Vergütungssystems einschließlich Vergütungshöhe für den Vorstand und für den Aufsichtsrat sowie dessen Angemessenheit dargestellt und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Gemäß dem Kodex ist eine regelmäßige Wirksamkeitsanalyse der Arbeit des Aufsichtsrats im Wege einer Selbstevaluation durchzuführen. Diese Wirksamkeitsanalyse wurde im Geschäftsjahr 2021 umgesetzt. Die nächste Selbstevaluation ist für das Geschäftsjahr 2023 vorgesehen.

Der Aufsichtsrat hat im Umlaufverfahren im Juli 2022 die fortgeschriebenen Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE verabschiedet.

Der Aufsichtsrat beschloss im Geschäftsjahr 2021 auf Empfehlung des Präsidiums die Fortschreibung der Zielsetzungen, des Kompetenzprofils und des Diversitätskonzepts für den Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE. Die Fortschreibung erfolgte mit Blick auf die Neufassung des Deutsche Corporate Governance Kodex 2020 („DCGK“), mit Blick auf die Umwandlung der LEG Immobilien AG in eine SE sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen Zusammensetzung des Aufsichtsrates und der Erwartungen des Kapitalmarktes an die Entwicklung und Umsetzung von ESG-Kriterien durch börsennotierte Unternehmen. Das Kompetenzprofil wurde 2022 mit Blick auf den neu gewählten Aufsichtsrat erneut geschärft.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Novembersitzung 2022 sowohl über die Weiterentwicklung des bestehenden Compliance-Management-Systems in der LEG als auch über den Sachstand zur Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung und der weiteren Optimierung des Datenschutz-Managementsystems in der Gesellschaft unterrichten lassen.

Weiter hat der Aufsichtsrat im Januar 2022 Frauenquoten für den Vorstand und den Aufsichtsrat von 33,3 % bis zum 31. Dezember 2024 beschlossen. Im Vorstand und im Aufsichtsrat ist diese Quote jeweils erreicht.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der Vorstand hat den Jahresabschluss (Einzelabschluss) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 wurde Deloitte bestellt. Deloitte hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 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 von Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegte Vergütungsbericht 2021 wurde gemäß § 162 Abs. 3 AktG durch den Abschlussprüfer daraufhin geprüft, ob die gesetzlich geforderten Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht wurden. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus erfolgte auch eine inhaltliche Prüfung durch den Abschlussprüfer. Der Wirtschaftsprüfer hat den Vergütungsbericht der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht zur Bildung eines Prüfungsurteils gemacht wurden. Nach Beurteilung des Wirtschaftsprüfers sind im Vergütungsbericht 2021 in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden.

Die Vertreter des Abschlussprüfers erläuterten in der Sitzung des Risiko- und Prüfungsausschusses am 7. März 2022 sowie in der Sitzung des Aufsichtsrats am 8. März 2022 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen. Der Risiko- und Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben sich in den Gremiensitzungen, die den Einzel- und den Konzernabschluss zum Beratungsgegenstand hatten, von den Vertretern des Abschlussprüfers zu deren Unabhängigkeit berichten lassen und den entsprechenden Unabhängigkeitsbericht zur Kenntnis genommen.

Die Prüfer machten ausdrücklich 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. Dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers stimmte der Aufsichtsrat zu.

Am 8. März 2022 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Risiko- und Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2021 (Einzelabschluss) und Lagebericht der Gesellschaft und den Konzernabschluss und Konzernlagebericht 2021. Der Jahresabschluss 2021 war damit festgestellt und der Konzernabschluss 2021 gebilligt.

Der Aufsichtsrat billigte den Beschlussvorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung 2021. Er schloss sich damit dem Vorschlag des Vorstands an, 296.457.273,75 Euro als Dividende (4,07 Euro/Aktie) auszuschütten. Weiter hatte der Aufsichtsrat zugestimmt, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Dividende nach Wahl der Aktionäre a) in bar oder b) in Form von Aktien der Gesellschaft zu leisten. Die Aktionäre konnten sich für einen Teil ihrer Aktien für die Dividende in bar und für den anderen Teil ihrer Aktien für die Dividende in Form von Aktien entscheiden.

Der verbliebene Bilanzgewinn in Höhe von 29.972.943,15 Euro wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Aufsichtsrat stellte in seiner Sitzung am 8. März 2022 nach eingehender Prüfung und Erörterung auf Empfehlung des Risiko- und Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2021 inklusive des Lageberichts fest und billigte den Konzernabschluss 2021 inklusive Konzernlagebericht. Der Jahresabschluss 2021 inklusive des Lageberichts sowie der Konzernabschluss 2021 inklusive Konzernlagebericht wurde durch die Deloitte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH geprüft. Der vom Vorstand und vom Aufsichtsrat erstellte Vergütungsbericht 2021 als Bestandteil des Lageberichts sowie des Konzernlageberichtes wurde gemäß § 162 AktG ebenso von der Deloitte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.

Nachhaltigkeit

Das CSR (Corporate Social Responsibility)-Richtlinie-Umsetzungsgesetz wurde in Umsetzung einer EU-Richtlinie als Ergänzung des HGB am 18. April 2017 im Bundesgesetzblatt verkündet. Das Gesetz verpflichtet zur Veröffentlichung einer sogenannten nicht-finanziellen Erklärung (NfE) im Lagebericht oder in einem separaten Dokument unter Hinweis im Lagebericht spätestens vier Monate nach Abschlussstichtag (Nachhaltigkeitsbericht). Dieser Verpflichtung kommt die LEG bereits seit dem Geschäftsjahr 2017 nach.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG haben sich dazu entschieden, für das Geschäftsjahr 2022 die nichtfinanzielle Erklärung im Rahmen des Geschäftsberichtes 2022 abzugeben.

Der Aufsichtsrat der LEG, dem die inhaltliche Prüfung obliegt, hat zur Prüfungsvorbereitung den Prüfungsumfang definiert. Zu seiner Unterstützung hat er vom Recht der Beauftragung einer externen inhaltlichen Überprüfung Gebrauch gemacht.

Zudem hat der Aufsichtsrat den Risiko- und Prüfungsausschuss mit der Begleitung, der Vorbereitung und der Prüfung des Nachhaltigkeitsberichtes betraut.

Das Thema Corporate Social Responsibility (CSR) hat für die LEG und deren Organe eine hohe Bedeutung. Herr Martin Wiesmann als Mitglied des Risiko- und Prüfungsausschusses hat die Begleitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung aus dem Aufsichtsrat heraus übernommen. 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. Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat einen ESG-Ausschuss aus seiner Mitte implementiert, der im Juli 2022 seine Arbeit aufgenommen hat.

Vorstand und Aufsichtsrat

Das Vorstandsteam, bestehend aus Lars von Lackum als Chief Executive Officer, Susanne Schröter-Crossan als Chief Financial Officer und Dr. Volker Wiegel als Chief Operations Officer, hat die LEG strategisch mit Blick auf die aktuelle Marktsituation neu aufgestellt. Trotz der schwierigen Marktlage konnte ein Gewinn 2022 innerhalb der erwarteten Bandbreite erzielt werden. Mit der Umsteuerung des Gesamthauses auf eine angepasste Geschäftsstrategie und die daraufhin eingeleiteten Maßnahmen, die auf höchstmögliche Kapitaleffizienz fokussieren, hat der Vorstand einen vom Aufsichtsrat unterstützten mutigen Weg eingeschlagen, der äußerst kapitalschonend ist.

Dies ist zum Wohle sämtlicher Stakeholder der LEG, wie z. B. der Mitarbeiter und Mieter, der Investoren und der Geschäftspartner.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2022 eine hohe Leistung und Managementkompetenz gezeigt. Er hat seine Position zur Strategieanpassung im Sinne der LEG klar herausgearbeitet und nachhaltig begründet. Dieser zukunftsorientierten Arbeitsweise des Vorstands begegnet der Aufsichtsrat mit hoher Wertschätzung und Anerkennung.

Das Präsidium des Aufsichtsrats der LEG Immobilien SE bereitet die Beschlüsse zu Vorstandsangelegenheiten für den Aufsichtsrat vor. Im Jahr 2022 hat das Präsidium die Verlängerung des Vorstandsanstellungsvertrags von Frau Susanne Schröter-Crossan und Herr Dr. Volker Wiegel erörtert. Der laufende Vorstandsanstellungsvertrag von Susanne Schröter-Crossan endet zum 30. Juni 2023 und der von Dr. Volker Wiegel zum 31. Dezember 2023.

Frau Susanne Schröter-Crossan wird im besten gegenseitigen Einvernehmen aus dem Vorstand der LEG Immobilien SE zum 30. März 2023 ausscheiden. Frau Susanne Schröter-Crossan hat sich aus familiären Gründen für eine Rückkehr nach London entschieden und verlässt deshalb das Unternehmen.

Für die Nachfolge von Frau Susanne Schröter-Crossan hat sich das Präsidium im Rahmen eines strukturierten Auswahlverfahrens mit Unterstützung eines Personalberaters für Frau Dr. Kathrin Köhling entschieden und eine entsprechende Empfehlung an den Aufsichtsrat ausgesprochen. Frau Dr. Kathrin Köhling wird zum 1. April 2023 offiziell das Mandat des Chief Financial Officer übernehmen. Mit Frau Dr. Kathrin Köhling konnte eine Nachbesetzung für Frau Susanne Schröter-Crossan gefunden werden, die nicht nur über ein tiefgreifendes Verständnis der Wohnimmobilienwirtschaft und der LEG verfügt, sondern bereits seit dem Jahr 2019 als Führungskraft der zweiten Ebene der LEG ihren breiten Erfahrungsschatz zur Verfügung stellt. Vor 2019 war sie sieben Jahre lang in verschiedenen Positionen – zuletzt als Associate Partner – bei McKinsey & Company mit dem Schwerpunkt auf Financial Institutions tätig.

Herr Dr. Volker Wiegel leitet seit dem 1. Juni 2019 das operative Ressort. Der Aufsichtsrat hat auf Empfehlung des Präsidiums den Vorstandsanstellungsvertrag mit Herrn Dr. Volker Wiegel um drei weitere Jahre, bis zum 31. Dezember 2026, verlängert. Ausschlaggebend waren die hervorragenden Verbesserungen des operativen Geschäfts, die Herr Dr. Volker Wiegel in den letzten Jahren auf den Weg bringen konnte und die sich in den exzellenten operativen Kennzahlen des Unternehmens widerspiegeln.

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE sieht sich mit dieser Struktur des Vorstands gut für die zukünftigen Herausforderungen der Gesellschaft aufgestellt.

Für das anstehende herausfordernde Geschäftsjahr 2023 wünscht der Aufsichtsrat dem Vorstand viel Kraft und Erfolg. Der Aufsichtsrat steht dem Vorstand unterstützend zur Seite bei den zu bewältigenden Aufgaben, die strategischen Geschicks und hoher Managementkompetenz bedürfen. Das Vorstandsteam hat im Jahr 2022 erneut bewiesen, dass es über diese Voraussetzungen verfügt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen bei den Wahlen zum Aufsichtsrat. Für dieses entgegengebrachte Vertrauen und diese persönliche Wertschätzung bedanken wir uns. Wir sind im höchsten Maße den Aktionären verpflichtet und werden unsere Aufgaben unter Einsatz all unserer Fähigkeiten und Kompetenzen bestmöglich erfüllen. Die Wahrung der Interessen aller unserer Stakeholder ist der Fokus der Arbeit des Aufsichtsrats. Wir möchten unseren Aktionären unseren herzlichen Dank aussprechen, dass diese auch in schwierigen Zeiten zur LEG Immobilien SE stehen.

2022 steht für ein außergewöhnliches Geschäftsjahr, in dem die LEG aufgrund ihrer guten Struktur und Flexibilität eine bemerkenswerte Performance gezeigt hat. Dem Vorstand und allen Mitarbeitern, die diese Leistungen erbracht haben, gebührt unsere Anerkennung und unser Dank. Wir freuen uns mit Zuversicht auf das kommende Jahr und sind sicher, dass wir gemeinsam die LEG erfolgreich durch diese bewegenden Zeiten führen werden.

Düsseldorf, 8. März 2023

Im Namen des Aufsichtsrats der LEG Immobilien SE

MICHAEL ZIMMER
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Compliance-Management

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

Grundwerteerklärung

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

Code of Conduct

Der Code of Conduct der LEG konkretisiert die Grundwerteerklärung der LEG und setzt die darin enthaltenen Werte für den Geschäftsalltag in Verhaltensregeln um. Der Verhaltenskodex enthält Regelungen für Bereiche wie Ethik, Compliance, Korruptionsprävention, Interessenkonflikte, Informations- und Datenschutz, Diskriminierung und Schutz des Unternehmenseigentums sowie politische und gesellschaftliche Diskussion und Spenden und gilt für alle Personen, die für die LEG tätig sind. Einzelheiten zu diesen Verhaltensstandards sind in konzernweit gültigen internen Regelungen und Richtlinien festgelegt, die im Intranet veröffentlicht sind.

Richtlinien, insbesondere im Hinblick auf Korruption, Menschenrechte und Interessenkonflikte

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

Geschäftspartnerkodex

Der Geschäftspartnerkodex der LEG wird verbindlich mit Geschäftspartnern vereinbart und enthält Grundsätze der Zusammenarbeit zur Gewährleistung von Integrität, Zuverlässigkeit sowie wirtschaftlich und ethisch korrekten Verhaltensstandards und Standards zum Umweltschutz.

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

zu möglichen Compliance-Verstößen geben können. Allen Hinweisen wird sorgfältig nachgegangen und bei festgestellten Verstößen werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

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

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

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

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

KONZERNLAGEBERICHT

- 38 Grundlagen des Konzerns
- 44 Wirtschaftsbericht
- 66 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
- 83 Vergütungsbericht
- 105 Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- 111 Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB
- 113 Nichtfinanzielle Konzernklärung nach § 315b HGB

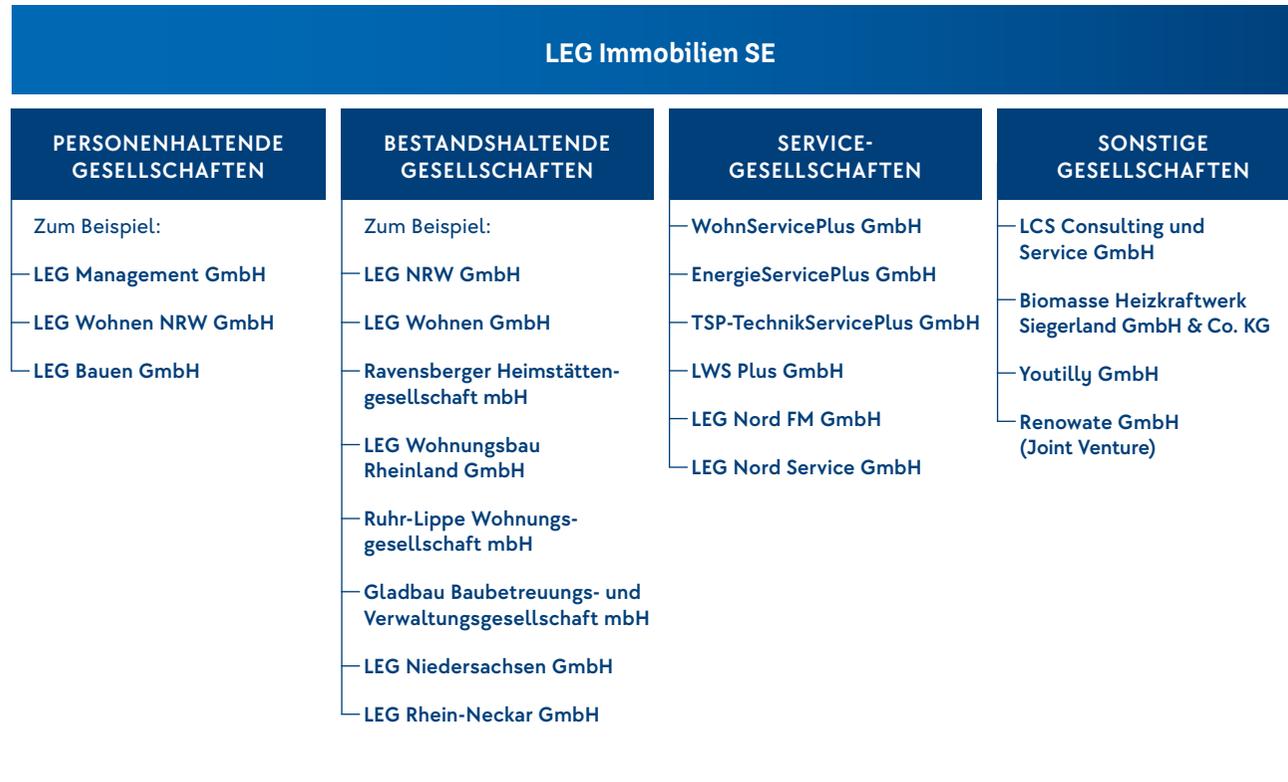
3



Grundlagen des Konzerns

G4

LEG-Gruppe



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

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

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

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

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

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

Geschäftstätigkeit und Strategie

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

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

Die einzelnen Bestandteile der Unternehmensstrategie werden im Folgenden näher erläutert:

Optimierung des Kerngeschäfts

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

Die LEG erwartet, dass auch zukünftig Potenzial für Mieterhöhungen besteht. Im frei finanzierten Bestand können unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regulierungen Erhöhungen infolge von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (vor allem Mietspiegel), bei der Neuvermietung und im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Im preisgebundenen Portfolio kann die Kostenmiete alle drei Jahre angepasst werden. Hierbei ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex maßgeblich. Bis 2028 wird die Mietpreisbindung bei rund 21.000 Wohneinheiten des aktuell preisgebundenen Bestands auslaufen. Daraus entsteht weiteres Mietsteigerungspotenzial, da die Ist-Mieten teilweise deutlich unter dem Marktniveau liegen.

Die Betreuung von Kunden erfolgt über den Zentralen Kundenservice sowie acht regionale Niederlassungen. Den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anlässen entsprechend, stehen den Kunden verschiedene Kontakt- und Informationswege zur Verfügung: neben dem digitalen Angebot wie Mieter-Portal, Mieter-App, Chat, Messenger-Diensten und Online-Schadensmeldungen bestehen persönliche Kontaktmöglichkeiten, z.B. über eine Service-Hotline und einen Reparatur-Notdienst.

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

seit dem Geschäftsjahr 2022 zur Messung der Kundenzufriedenheit angewandt wird. Der direkte Austausch wird zudem durch einen Kundenbeirat gefördert, der aktiv in Entscheidungsprozesse zur Quartiersentwicklung und Verbesserung von Services eingebunden ist.

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

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

Ausbau der Wertschöpfungskette

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

Seit Januar 2016 übernimmt die EnergieServicePlus GmbH die energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien. Darüber hinaus entwickelt die EnergieServicePlus GmbH Konzepte für die Versorgung der Mieter mit umweltfreundlicher

Energie. In 2022 wurde u. a. mit MEGA (Monheimer Elektrizitäts- und Gasversorgung) ein Pilotprojekt gestartet, um Solarstrom für 96 Wohneinheiten in Monheim anzubieten. Bereits seit 2021 wird den Bewohnern der autofreien Siedlung Weißenburg in Münster lokal produzierter, CO₂-neutraler Grünstrom zu einem eigenen Mietertarif angeboten.

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

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

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

Konsolidierung der Bewirtschaftungsplattform

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

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

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

Liquiditätsorientierte Finanzstrategie

Im November 2022 kündigte die LEG angesichts des volatilen Marktumfelds an, bei der Steuerung ihres Geschäftes künftig vorrangig die Auswirkungen auf die Liquidität des Konzerns zu berücksichtigen.

Damit einher geht der Fokus auf den AFFO als wesentlicher Steuereungskennzahl ab dem Geschäftsjahr 2023. Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)

die aktivierten Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (Capex). Zur Ermittlung von Capex (recurring) werden die Investitionen, die von staatlicher Förderung profitieren, herausgerechnet. Außerdem werden Konsolidierungseffekte eliminiert, die aus selbsterstellten Leistungen resultieren. Gleichzeitig werden der AFFO sowie ein noch zu definierender Anteil der Nettoerlöse aus Verkäufen als Basis für die Dividende des Geschäftsjahres 2023 herangezogen. Damit strebt die LEG für die Dauer des volatilen Marktumfelds eine Minimierung der Aufnahme zusätzlicher Finanzmittel an.

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

ESG-Rahmenwerk

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

Im Bereich Umwelt unterstützt die LEG die Transformation des Sektors Wohnen hin zur Klimaneutralität, die sie bis 2045 für ihren Wohnungsbestand erreichen will. Neben der energetischen Gebäudemodernisierung setzt der Konzern dabei auch auf die Energiewende in Deutschland und versucht, das Verbraucherverhalten seiner Mieter positiv zu beeinflussen. Die LEG arbeitet zudem an innovativen Lösungen, um Bestandsgebäude – auch im Interesse ihrer Mieter – schneller und kostengünstiger zu modernisieren. Als Mittelfristziel ist bis zum Jahr 2026 eine Senkung

der CO₂-Emissionen um 10% gegenüber dem Basisjahr 2022 vorgesehen. Im Berichtsjahr reduzierten sich die CO₂-Emissionen marktbasierend um 12,4% gegenüber dem Vorjahr auf 28,3 CO₂-Äquivalente pro qm.

Die LEG versteht sich als sozial orientierter Vermieter, der sowohl die finanziellen Möglichkeiten seiner Kunden als auch ihre allgemeine Zufriedenheit berücksichtigt. Letztere wird seit dem Jahr 2022 mithilfe des Customer Satisfaction Index (CSI) gemessen. Zum sozialen Konzept des Unternehmens zählen zudem die LEG NRW Mieter-Stiftung sowie die Stiftung „Dein Zuhause hilft“. Die LEG bietet einer großen Vielfalt von Menschen ein Zuhause und fördert auch die Diversität in der LEG-Belegschaft. Seit dem Jahr 2019 ist die LEG Management GmbH Unterzeichner der Charta der Vielfalt. Zudem bietet die LEG seit dem Geschäftsjahr 2021 ein Mentoring-Programm für weibliche und diverse Kolleg*innen an. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter insgesamt wird mit dem Trust Index der Organisation „Great Place to Work“ gemessen. Neben Mietern und Mitarbeitern stellen auch die Kommunen wesentliche Stakeholder für die LEG dar.

Die Achtung der Interessen aller Stakeholder, einschließlich der Aktionäre, Transparenz und Verantwortung bei unternehmerischen Entscheidungen sowie ein angemessener Umgang mit Risiken sind Kernelemente der Corporate Governance und Grundlage des Handelns bei der LEG. Der Konzern verfügt über ein zertifiziertes Compliance-Management-System, das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien bündelt. Zu den Maßnahmen zählen u. a. auch regelmäßige und anlassbezogene Mitarbeiterschulungen wie die im Geschäftsjahr 2022 eingeführte Cyber IT Security-Schulung.

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

Konzernsteuerungssystem

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

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

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

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

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

Die wesentlichen Steuerungskennzahlen werden in finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen unterteilt.

T9

Wesentliche Steuerungskennzahlen Geschäftsjahr 2022

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren

- FFO I
- Bereinigte EBITDA-Marge
- LTV

Finanzielle Kennzahlen	Nichtfinanzielle Kennzahlen	
	Operative Kennzahlen	ESG-Kennzahlen
- Nettokaltmiete	- Mietwachstum je qm (like-for-like) (in %)	- CO ₂ -Fußabdruck
- EPRA-NTA	- Leerstandsquote (in %)	- Customer Satisfaction Index (CSI)
	- Investitionen je qm	- Trust Index
		- Ratingklassifikation bei Sustainability

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren und weitere Kennzahlen (Geschäftsjahr 2022)

Die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung sind der FFO I (ab 2023 der AFFO), die bereinigte EBITDA-Marge sowie der LTV.

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

Weitere, insbesondere auch für die Immobilienwirtschaft relevante finanzielle Kennzahlen, sind die Nettokaltmiete sowie der EPRA-NTA. Die weiteren nichtfinanziellen Kennzahlen für die Konzernsteuerung können in operative sowie ESG-Kennzahlen unterschieden werden. Im Geschäftsjahr 2021 hat die LEG ihre Nachhaltigkeitsstrategie 2024 samt Dekarbonisierungspfad veröffentlicht, welche als Orientierung für die weitere Entwicklung in den Bereichen Environmental, Social und Governance (ESG) dient. Für die ESG-Ziele, die erstmalig im Geschäftsjahr 2021 eingeführt wurden, werden Kriterien aus den Kategorien Environmental, Social und Governance definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Den Zielen sind quantitativ oder qualitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Ziel-/Ist-Vergleich die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung ermöglichen. Die konkreten ESG-Ziele sowie der Minimal- und Maximalwert werden jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres durch den Aufsichtsrat festgelegt. Sie fließen zusätzlich zu den finanziellen Leistungskriterien in die Ermittlung der Gesamtzielerreichung des Vorstands und der Führungskräfte ein.

T10

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren

FFO I	Der FFO I ist eine wesentliche Kennzahl der Immobilienwirtschaft zur Darstellung der operativen Ertragskraft eines Unternehmens. Er stellt den Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit dar. Beim FFO I erfolgt eine Anpassung des bereinigten EBITDA um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge sowie um zahlungswirksame Steuern. Zur Herleitung siehe > Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Seite 60, Tab. 28 FFO I
Bereinigte EBITDA-Marge	Die bereinigte EBITDA-Marge (bereinigtes EBITDA im Verhältnis zur Nettokaltmiete) gibt Auskunft über die Rentabilität eines Unternehmens und macht insbesondere durch die Bereinigung von nationalen Steuer- und Finanzierungsbedingungen Unternehmen international miteinander vergleichbar. Bei der EBITDA-Marge erfolgt eine Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus Veräußerungen, Projektkosten mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge. Zur Herleitung des bereinigten EBITDA siehe > Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Seite 60, Tab. 28 FFO I
LTV	Der LTV (Loan to Value, Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen) gibt Aufschluss über den Verschuldungsgrad und ist daher für die LEG als kapitalintensives Immobilienunternehmen eine wichtige Kenngröße. Der LTV entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel zur Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Zur Herleitung siehe > Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Seite 64, Tab. 33 LTV

Anpassung des Konzernsteuerungssystems ab dem Geschäftsjahr 2023

Im November 2022 kündigte die LEG angesichts des volatilen Marktumfeldes an, bei der Steuerung ihres Geschäftes künftig vorrangig die Auswirkungen auf die Liquidität des Konzerns zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser Neuausrichtung wird ab dem Geschäftsjahr 2023 der FFO I als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung durch den AFFO ersetzt.

Die Cash-optimierte Steuerung erfordert eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden zukünftig der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen sowie die bisher im Posten „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im bereinigten Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen, sondern als Anpassung des bereinigten EBITDA erfasst.

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

Die Herleitung der ab dem Geschäftsjahr 2023 gültigen Kennzahlen bereinigtes EBITDA sowie AFFO wird in der [> Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dargestellt \(Seite 61, Tab. 29\)](#).

T11

Weitere Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen

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

Nichtfinanzielle Kennzahlen – operativ –

Mietwachstum je qm (like-for-like)	Das Mietwachstum je qm like-for-like ist ein Indikator für die operative Bewirtschaftung und zeigt die stichtagsbezogene Steigerung der Nettokaltmiete je Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche.
Leerstandsquote	Die Leerstandsquote ist ein Indikator für die operative Bewirtschaftung und weist die zu einem Stichtag leerstehenden Einheiten im Verhältnis zum Gesamt-Portfolio aus.
Investitionen je qm	Die Investitionen je qm stellen die Investitionen in werterhaltende (aufwandswirksame) sowie wertverbessernde (aktivierbare) Maßnahmen dar und werden ins Verhältnis zur gesamten Wohn- und Nutzfläche gesetzt.

Nichtfinanzielle Kennzahlen – ESG –

CO ₂ -Fußabdruck	ESG-Ziel der Kategorie „Environmental“. Der CO ₂ -Fußabdruck ist das Ergebnis einer Emissionsberechnung bzw. CO ₂ -Bilanz. Er gibt an, welche Menge von Treibhausgasen durch eine Aktivität, einen Prozess oder eine Handlung freigesetzt wird. Gemessen wird der CO ₂ -Fußabdruck in sogenannten CO ₂ -Äquivalenten (CO ₂ e) als CO ₂ e in kg je qm. Die LEG bezieht Scope 1- und Scope 2-Emissionen in die Messung ein.
Customer Satisfaction Index (CSI)	ESG-Ziel der Kategorie „Social“ zur Messung der Kundenzufriedenheit. Der CSI spiegelt die Kundenbewertung zu Service, Produkten, Image und Preis-Leistungs-Verhältnis der LEG wider und stellt sie messbar dar.
Trust Index	ESG-Ziel der Kategorie „Social“ zur Messung der Mitarbeiterzufriedenheit. Mittels einer Benchmarkstudie des unabhängigen Instituts „Great Place to Work“ errechnet sich der Trust Index als Mittelwert über alle Kategorien der Mitarbeiterbefragung.
Ratingklassifikation bei Sustainalytics	ESG-Ziel der Kategorie „Governance“ für das Geschäftsjahr 2022. Dieses Rating wird durch die unabhängige Ratingagentur Sustainalytics ermittelt.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

Rückgang hingegen deutlich geringer aus (+20,7% im Jahresvergleich im Dezember 2022, nach 21,1% im November 2022). Die Mietkomponente blieb im Dezember unverändert bei 1,9% im Jahresvergleich.

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

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

einen geringen Anteil an ihren Geschäftsaktivitäten darstellt, nach Fertigstellung der bereits begonnenen Projektentwicklungen einzustellen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wohnungsmarkt

Demografische Entwicklung

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

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

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

Bautätigkeit

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

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

Preisgebundener Wohnungsbestand

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

Entwicklung der Mieten

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

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

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

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

Entwicklung der Kaufpreise

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

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

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

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

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

Leerstandsentwicklung

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

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

Transaktionsmarkt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mitarbeiter

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

T12

Mitarbeiter der LEG-Gruppe per 31. Dezember

	2022	2021
Anzahl	2.040	1.770
davon Männer in %	65,2	64,7
davon Frauen in %	34,8	35,3
Vollzeit ¹	1.750	1.018
Teilzeit ¹	290	252
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	1.792	1.588
Fluktuationsquote in % ^{1,2}	13,5	6,2
arbeitnehmerseitig	6,3	3,1
arbeitgeberseitig	7,2	3,1
Altersdurchschnitt in Jahren ¹	42,2	42,4

¹ GJ 2021 ohne TechnikServicePlus, Biomasse-Heizkraftwerk, LWS Plus

² GJ 2022 ohne TechnikServicePlus

Laufende Geschäftstätigkeit

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

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

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

T13

Entwicklung des Immobilienbestands

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

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

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

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

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

Die wesentlichen operativen Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

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

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

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

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

Finanzierung

Finanzierungsportfolio

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

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

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

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

Finanzierungsstruktur

Von den gesamten Fremdkapitalia der LEG entfallen zum Stichtag 58 % auf Kapitalmarktfinanzierungen (Anleihen und Wandelschuldverschreibungen), 36 % auf Bankdarlehen sowie 6 % auf Förderdarlehen und sonstige Verbindlichkeiten. Die Darlehensverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf 15 Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Entsprechend der Finanzierungsstrategie der LEG ist der Anteil eines einzelnen Finanzierungsinstituts an den Gesamtverbindlichkeiten auf maximal 20 % begrenzt, um eine zu hohe Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden. Der größte Gläubiger der LEG hat derzeit einen Anteil von 6 % an den Gesamtverbindlichkeiten bzw. von 16 % am Darlehensportfolio der Banken.

G5

Finanzierungsquellen (in %)



Fälligkeitsprofil

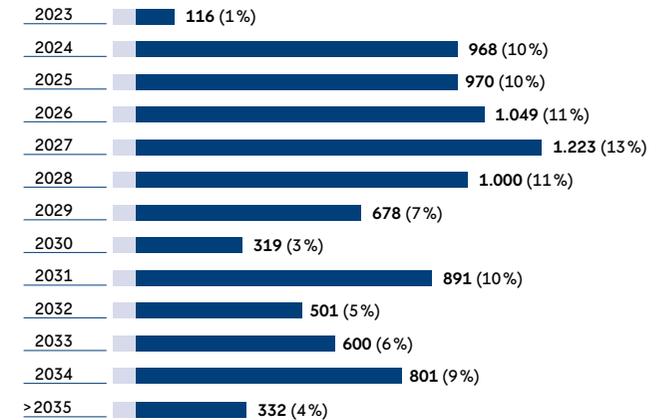
Entsprechend ihrem langfristigen Geschäftsmodell und zur Absicherung eines defensiven Risikoprofils verfügt die LEG nach eigener Einschätzung über eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Finanzierungsverträge mit Bankpartnern werden auf der Basis von mittel- und langfristigen Vereinbarungen mit Darlehenslaufzeiten von bis zu zwölf Jahren kontrahiert. Die über den Kapitalmarkt eingeworbenen Mittel haben Vertragslaufzeiten von bis zu 15 Jahren, die mit sonstigen Kreditgebern vereinbarten Finanzierungen von bis zu 25 Jahren. Im Durchschnitt ergibt sich über das gesamte Finanzierungsportfolio inklusive der langfristigen Förderdarlehen (mit durchschnittlicher Laufzeit von 22,4 Jahren) eine Laufzeit von 6,54 Jahren. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 25 % der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden. Zum Jahresende 2022 hatte die LEG nur geringe Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit innerhalb eines Jahres.

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

G6

Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios

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



Zinssicherung

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

G7

Zinssicherungsinstrumente (in %)**Covenants**

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

Die besicherten Finanzierungsverträge enthalten marktübliche Covenants.

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

T14

Covenants

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

Im Rahmen der unternehmensweiten Risikosteuerung hat die LEG einen Prozess zur kontinuierlichen Überwachung der Einhaltung der Covenants bei der besicherten und unbesicherten Finanzierung implementiert. Im Geschäftsjahr 2022 wurden die mit den Finanzierungspartnern vereinbarten Regelungen zu den Finanzkennzahlen eingehalten. Verstöße hiergegen werden auch zukünftig nicht erwartet.

Unternehmensratings

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

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

Dividende

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

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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:

T15

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	ungeprüft Q4 2022	ungeprüft Q4 2021	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	13,1	114,9	413,5	522,1
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3	-1,5	-1,0
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-785,9	743,9	382,4	1.863,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,1	0,7	-0,2	0,5
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	5,7	0,7	16,4	5,7
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-97,9	-99,6	-182,6	-136,4
Andere Erträge	0,0	0,0	0,1	0,1
Operatives Ergebnis	-865,4	760,3	628,1	2.254,7
Zinserträge	2,5	1,2	2,5	1,3
Zinsaufwendungen	-39,7	-37,2	-143,0	-121,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-45,1	3,0	-101,4	6,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,3	0,3	0,3
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-27,4	-7,8	121,5	-2,3
Finanzergebnis	-109,4	-40,5	-120,1	-116,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	-974,8	719,8	508,0	2.138,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	24,6	-135,9	-270,6	-414,0
Periodenergebnis	-950,2	583,9	237,4	1.724,7

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 20,8% zurückgegangen. Wesentliche Treiber der Entwicklung sind die um 115,2 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten und gegenläufig die Abschreibung des auf diese Position entfallenen Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 181,4 Mio. Euro im Rahmen des Impairment-Tests aufgrund gestiegener Zinsen.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 86,5 Mio. Euro auf 598,7 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge bewegt sich im Berichtszeitraum mit 74,9% konstant auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 74,9%).

Im Rahmen der Portfoliobewertung zum Jahresende wurde für den Berichtszeitraum ein Bewertungsgewinn in Höhe von 382,4 Mio. Euro festgestellt (Vorjahr: 1.863,7 Mio. Euro).

Der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen um 46,2 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Wertberichtigung des auf diese Position entfallenen Geschäfts- oder Firmenwerts um 112,4 Mio. Euro.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen eingebetteter Derivate aus Wandelschuldverschreibungen von 123,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,5 Mio. Euro).

Der Steueraufwand entfällt fast vollständig auf latente Steuern.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzt sich in 2022 wie folgt zusammen:

T16

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	ungeprüft Q4 2022	ungeprüft Q4 2021	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Nettokaltmieten	202,5	174,2	799,1	683,9
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-7,2	-1,9	-12,4	-2,4
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-6,2	-22,1	-57,1	-65,7
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-27,7	-26,4	-107,5	-87,9
Wertberichtigung Mietforderungen	-12,8	-4,5	-25,2	-10,3
Abschreibungen	-129,4	-3,2	-196,9	-11,5
Sonstiges	-6,1	-1,2	13,5	16,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	13,1	114,9	413,5	522,1
Net Operating Income-Marge (in %)	6,5	66,0	51,7	76,3
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,6	1,9	10,6	6,4
Abschreibungen	129,4	3,2	196,9	11,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	144,1	120,0	621,0	540,0
Net Operating Income-Marge (bereinigt in %)	71,2	68,9	77,7	79,0

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 108,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum zurückgegangen. Die Erlöse aus Nettokaltmieten sind im Berichtszeitraum um 115,2 Mio. Euro (+ 16,8 %) angestiegen. Die Miete auf vergleichbarer Fläche je qm konnte dabei um 3,1 % zulegen. Gegenläufig wirkte sich die Abschreibung des auf diese Position entfallenen Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 181,4 Mio. Euro im Rahmen des Impairment-Tests aus, insbesondere aufgrund gestiegener Zinsen. Zudem führte ein Anstieg der Mitarbeiterzahl

im Wesentlichen im Zusammenhang mit den im Jahr 2021 durchgeführten Ankäufen zu einer Erhöhung der Personalaufwendungen um 19,6 Mio. Euro. Die Wertberichtigung der Mietforderungen ist insbesondere aufgrund des höheren Volumens an noch nicht abgerechneten Betriebskosten um 14,9 Mio. Euro gestiegen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht von 79,0 % auf 77,7 % gesunken.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangene Mieterlöse ins Verhältnis zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung auf Basis der Marktmieten zum aktuellen Abschlussstichtag setzt, konnte gegenüber dem Vorjahr in der like-for-like Betrachtung um 20 bps auf 2,4 % reduziert werden.

T17

EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	2022	2021
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	21,8	21,8
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	26,4	23,4
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	897,5	837,8
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	911,4	844,8
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	2,4	2,6
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	2,9	2,8

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 (23,3 Mio. Euro) und Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (341,7 Mio. Euro), im Berichtszeitraum auf 365,0 Mio. Euro erhöht. Die Akquisitionen sind im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 um 2.130,1 Mio. Euro gesunken, da das Akquisitionsvolumen des Vorjahres wesentlich durch den Portfolioankauf von der Adler Group beeinflusst war.

T18

EPRA-Capex

in Mio. €	2022	2021
Akquisitionen	324,4	2.454,5 ¹
Development	23,3	14,2
Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	341,7	321,4
davon Mietflächenerweiterung	5,0	5,6
davon ohne Mietflächenerweiterung	336,7	315,8
EPRA-Capex	689,4	2.790,1¹
Korrektur Akquisitionen i.S.d. IFRS 3	-	-1.367,4 ¹
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	-20,8	-15,0
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten	79,6	-59,0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	748,2	1.348,7

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation.

Der Anstieg der als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen um 44,7 Mio. Euro und der nicht aktivierte Erhaltungsaufwand um 0,4 Mio. Euro führten im Berichtszeitraum zu Gesamtinvestitionen von 497,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 452,1 Mio. Euro). Der nicht aktivierte Erhaltungsaufwand umfasst neben dem in der Gesamtergebnisrechnung erfassten Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen von 57,1 Mio. Euro (Vorjahr: 65,7 Mio. Euro) ebenfalls den konzernintern erbrachten Erhaltungsaufwand in Höhe von 54,2 Mio. Euro (Vorjahr: 45,2 Mio. Euro).

Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind die Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, Verkehrssicherungsmaßnahmen bei Portfolioankäufen sowie die aktivierten Eigenleistungen von 14,7 Mio. Euro (Vorjahr: 15,8 Mio. Euro) aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 439,2 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 40,61 Euro (Vorjahr: 42,50 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen erhöhte sich im Berichtsjahr leicht auf 75,2% (Vorjahr: 73,4%).

T19

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	ungeprüft Q4 2022	ungeprüft Q4 2021	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Nicht aktivierter Erhaltungsaufwand	26,5	40,0	111,3	110,9
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	116,3	103,6	385,9	341,2
Gesamtinvestition	142,8	143,6	497,2	452,1
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	10,84	9,94	10,82	9,57
Gesamtinvestitionen (bereinigt)	97,2	126,8	439,2	406,8
Durchschnittliche Investitionen je Quadratmeter (bereinigt in Euro je qm)	8,97	12,76	40,61	42,50

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.

T20

EPRA-Kostenquote

in Mio. €	2022	2021
EBIT	628,1	2.254,7
Abschreibungen	314,3	18,1
EBITDA	942,4	2.272,8
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-382,4	-1.863,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter	37,0	102,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,5	0,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,2	-0,6
EBITDA (bereinigt)	598,7	512,2
Mieteinnahmen	-799,1	-683,9
Aufwendungen für Instandhaltung	57,1	65,7
Bewirtschaftungskosten (Vorzeichenumkehr)	143,3	106,0
Aufwendungen für Instandhaltung	57,1	65,7
Erbbauszinsen	-3,7	-5,2
EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	196,7	166,5
Direkte Leerstandskosten	-13,6	-11,5
EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	183,1	155,0
Mieteinnahmen	799,1	683,9
Erbbauszinsen	-3,7	-5,2
Bruttomieteinnahmen	795,4	678,7
EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	24,7 %	24,5 %
EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	23,0 %	22,8 %
Anpassung Instandhaltung	57,1	65,7
Angepasste EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	139,6	100,8
Angepasste EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	126,0	89,3
Angepasste EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	17,6 %	14,9 %
Angepasste EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	15,8 %	13,2 %

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, die das nachhaltige Periodenergebnis verfälschen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

T21

Sondereffekte mit Einmalcharakter

in Mio. €	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2021
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	5,2	9,4
Personalbezogene Sachverhalte	4,2	5,0
Ankaufs- und Integrationskosten	20,5	80,0
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	2,1	2,5
Sonstige atypische Sachverhalte	5,0	5,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter	37,0	102,8

T22

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	ungeprüft Q4 2022	ungeprüft Q4 2021	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12,1	3,6	51,0	31,8
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-12,1	-3,6	-51,3	-31,8
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3	-1,2	-1,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3	-1,5	-1,0
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne (im Ergebnis aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten)	-	0,4	-	1,6
Verkaufsergebnis (bereinigt)	-0,3	0,1	-1,5	0,6

Die Ankaufs- und Integrationskosten im Vergleichszeitraum waren im Wesentlichen durch den Ankauf der 13 Gesellschaften der Adler Group geprägt. Dieser Ankauf wurde gemäß IFRS 3 als Business Combination erfasst und sämtliche Anschaffungsnebenkosten waren demnach aufwandswirksam zu erfassen, insbesondere die Grunderwerbsteuer in Höhe von 65,3 Mio. Euro.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich in 2022 wie folgt zusammen:

Im Berichtszeitraum gab es einen Anstieg der Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 51,0 Mio. Euro (Vorjahr: 31,8 Mio. Euro). Der Anstieg der Veräußerungserlöse resultiert im Wesentlichen aus zwei größeren Blockverkäufen, deren Verträge im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen wurden, aber deren Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2022 erfolgte.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtsjahr 382,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1.863,7 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (19.178,4 Mio. Euro) und unter Berücksichtigung der bewerteten Ankäufe (288,5 Mio. Euro) entspricht dies einem Anstieg von 2,0% (Vorjahr: 12,5%).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekten und Ankäufen) liegt zum 31. Dezember 2022 bei 1.789 Euro je qm (Vorjahr: 1.706 Euro je qm) sowie exkl. Ankäufen bei 1.788 Euro je qm (Vorjahr: 1.734 Euro je qm).

Die Haupttreiber für die Portfoliowertsteigerung im Berichtsjahr ist die Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes sowie die positive Entwicklung der Mieten. Gegenläufig wirkt sich die erwartete Kostensteigerung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten aufgrund der aktuellen Marktsituation aus.

Die Berechnung der EPRA-Nettoanfangsrendite wird anhand der annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres, dividiert durch den Bruttoverkehrswert des Wohn-Immobilienportfolios, durchgeführt. Die aufgestockte („topped-up“) Nettoanfangsrendite ergibt sich durch die Anpassung der annualisierten Netto-Cash-Mieteinnahmen um Kosten für gewährte Vermietungsanreize.

T23

EPRA-Nettoanfangsrendite

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Wohnimmobilien	18.942,5	17.978,5
Anlagen im Bau (IAS 40)	188,1	–
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	33,3	32,3
Verkehrswert des Wohn-Immobilienportfolios (netto)	19.163,9	18.010,8
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.843,6	1.765,1
Verkehrswert des Wohn-Immobilienportfolios (brutto)	21.007,5	19.775,9
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs	776,1	743,9
Cash-Einnahmen aus Betriebs- und Heizkosten	386,4	348,9
Cash-Ausgaben aus Betriebs- und Heizkosten	–329,1	–360,7
Annualisierte Brutto Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs	833,4	732,1
Annualisierter Instandhaltungsaufwand	–57,2	–80,5
Leerstand und nicht umlagefähige Betriebskosten	–10,0	–7,0
Rechts- und Beratungskosten	–5,0	–3,9
Hausverwaltergebühren Wohnungseigentümergeinschaften	–0,5	–0,4
Annualisierte Objektaufwendungen	–72,7	–91,8
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs	760,7	640,3
Anpassungen für Vermietungsanreize	5,2	4,7
Aufgestockte („topped-up“) annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs	765,9	645,0
EPRA-Netto-Anfangsrendite in %	3,6	3,2
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite in %	3,6	3,3

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beläuft sich das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien auf –0,2 Mio. Euro. Bei dem zum 31. Dezember 2022 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,1 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

T24

Sonstige Leistungen

in Mio. €	ungeprüft Q4 2022	ungeprüft Q4 2021	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Erlöse aus sonstigen Leistungen	10,1	3,5	28,4	13,6
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	–4,4	–2,8	–12,0	–7,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	5,7	0,7	16,4	5,7

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

Gegenüber dem Vorjahr konnte aufgrund des gestiegenen Preisniveaus unter anderem das operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung um 5,1 Mio. Euro verbessert werden.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

T25

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	ungeprüft Q4 2022	ungeprüft Q4 2021	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,2	-91,2	-35,7	-104,1
Personalaufwand – Verwaltung	-7,6	-6,6	-28,4	-26,7
Bezogene Leistungen	-0,1	-0,6	-1,9	-1,5
Abschreibungen	-73,0	-1,2	-116,6	-4,1
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-97,9	-99,6	-182,6	-136,4
Abschreibungen	73,0	1,2	116,6	4,1
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	14,8	88,8	26,4	96,2
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-10,1	-9,6	-39,6	-36,1

Der Betrag der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den im Rahmen des Ankaufs der Adler-Gesellschaften entstandenen Nebenkosten (v. a. Grunderwerbsteuer von 65,3 Mio. Euro).

Die Erhöhung der Abschreibungen ist auf die Wertberichtigung des auf diese Position entfallenen Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 112,4 Mio. Euro zurückzuführen.

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Mio. Euro bzw. 9,7% gestiegen.

Finanzergebnis

T26

Finanzergebnis

in Mio. €	ungeprüft Q4 2022	ungeprüft Q4 2021	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Zinserträge	2,5	1,2	2,5	1,3
Zinsaufwendungen	-39,7	-37,2	-143,0	-121,7
Zinsergebnis (netto)	-37,2	-36,0	-140,5	-120,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	-45,1	3,0	-101,4	6,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,3	0,3	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-27,4	-7,8	121,5	-2,3
Finanzergebnis	-109,4	-40,5	-120,1	-116,0

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um –21,3 Mio. Euro auf –143,0 Mio. Euro gestiegen. Darin enthalten ist der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation. Dieser stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um –1,8 Mio. Euro auf –22,2 Mio. Euro. Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den nach dem Vergleichszeitraum ausgegebenen Unternehmensanleihen sowie Valutierungen von Darlehen.

Der Rückgang der übrigen Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Ablösung eines Zinsderivats, die im Vergleichszeitraum zu einem Einmaleffekt von 4,5 Mio. Euro führte.

Der Rückgang des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen auf –101,4 Mio. Euro beruht im Wesentlichen aus der Bewertung der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. zum beizulegenden Zeitwert.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen eingebetteter Derivate aus Wandelschuldverschreibungen von 123,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,5 Mio. Euro).

Im Jahresvergleich hat sich die Durchschnittsverzinsung auf 1,26 % zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 1,06 %) bei gleichbleibender Durchschnittslaufzeit von 6,5 Jahren erhöht (Vorjahr: 6,5 Jahre). Die Vorjahresangaben berücksichtigen eine kurzlaufende, variable Brückenfinanzierung zur Vorfinanzierung des Portfolioankaufs von der Adler Group. Ohne Berücksichtigung der Brückenfinanzierung hätte zum 31. Dezember 2021 die durchschnittliche Verzinsung bei 1,21 % und die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten bei 7,5 Jahren gelegen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

T27

Ertragsteuern

in Mio. €

	ungeprüft Q4 2022	ungeprüft Q4 2021	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Laufende Ertragsteuern	2,9	–1,1	1,3	–4,5
Latente Steuern	21,7	–134,8	–271,9	–409,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	24,6	–135,9	–270,6	–414,0

Zum 31. Dezember 2022 ergibt sich eine tatsächliche effektive Konzernsteuerquote von 53,3 % (Vorjahr: 19,4 %). Der Anstieg der Konzernsteuerquote gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Einmaleffekt einer steuerlich nicht zu berücksichtigenden Geschäfts- und Firmenwertabschreibung und dem daraus resultierenden niedrigeren Konzernergebnis sowie aus dem Effekt der erstmaligen Nichtandwendbarkeit der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bei zwei bestandshaltenden Konzerngesellschaften.

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im Wesentlichen auf aus der Portfoliobewertung resultierenden passiven latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zurückzuführen.

Für das Geschäftsjahr 2022 ergibt sich ein Ertrag aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von 1,3 Mio. Euro. Im Vorjahr betrug die laufende Steuerbelastung 4,5 Mio. Euro. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf periodenfremde Effekte zurückzuführen. Die Verrechnung von steuerlichen Verlustvorträgen wirkt sich wie schon im Vorjahr weiterhin steuermindernd aus.

Überleitung zum FFO

Einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung im Geschäftsjahr 2022 ist der FFO I. Die LEG unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I). Für weiterführende Erläuterungen wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen.

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

T28

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	ungeprüft Q4 2022	ungeprüft Q4 2021	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Nettokaltmieten	202,5	174,2	799,1	683,9
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-7,2	-1,9	-12,4	-2,4
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-6,2	-22,1	-57,1	-65,7
Personal – Vermietung und Verpachtung	-27,7	-26,4	-107,5	-87,9
Wertberichtigungen Mietforderungen	-12,8	-4,5	-25,2	-10,3
Sonstiges	-6,1	-1,2	13,5	16,0
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,6	1,9	10,6	6,4
Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung (bereinigt)	144,1	120,0	621,0	540,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	5,9	1,2	17,3	8,3
Personal – Verwaltung	-7,6	-6,6	-28,4	-26,7
Sachaufwand	-17,2	-91,8	-37,6	-105,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	14,8	88,8	26,4	96,2
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-10,0	-9,6	-39,6	-36,1
andere Erträge (bereinigt)	0,0	0,0	0,0	0,0
EBITDA (bereinigt)	140,0	111,6	598,7	512,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-30,8	-22,6	-113,2	-86,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-1,7	0,1	-1,7	-0,6
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	107,5	89,1	483,8	424,9
Nicht beherrschende Anteile	0,2	-0,2	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	107,7	88,9	482,0	423,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-0,1	0,2	0,8	0,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	2,9	-1,2	0,9	-3,9
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	110,5	87,9	483,7	419,9
Capex	-113,5	-100,9	-373,2	-330,9
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	-5,8	-12,0	108,8	92,2

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 482,0 Mio. Euro um 13,9% höher als im Vorjahr (423,1 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung der Mieterlöse bei konstanter EBITDA-Marge von 74,9% (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu Nettokaltmieten).

Aufgrund gestiegener Zinsaufwendungen ergibt sich ein Rückgang des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträgen) von 591% im Vorjahr auf 529% im Berichtszeitraum bei gleichzeitig angewachsenem Nettoverschuldungsgrad (von 41,9% auf 43,9%).

Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung wird ab dem Geschäftsjahr 2023 der FFO I als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung durch den AFFO (Capex-adjustierter FFO I) ersetzt.

Die cash-optimierte Steuerung erfordert eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden zukünftig der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen sowie die bisher im Posten „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im bereinigten Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen, sondern als Anpassung des bereinigten EBITDA erfasst.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Anpassung stellt sich die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO wie folgt dar:

T29

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO (angepasst)

in Mio. €	ungeprüft Q4 2022	ungeprüft Q4 2021	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Nettokaltmieten	202,5	174,2	799,1	683,9
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-7,2	-1,9	-12,4	-2,4
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-27,7	-26,4	-107,5	-87,9
Wertberichtigungen Mietforderungen	-12,8	-4,5	-25,2	-10,3
Sonstiges	-7,7	-1,2	-4,2	-0,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,6	1,9	10,6	6,4
Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung (bereinigt)	148,7	142,1	660,4	589,5
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	5,9	1,2	17,3	8,3
Personal – Verwaltung	-7,6	-6,6	-28,4	-26,7
Sachaufwand	-17,2	-91,8	-37,6	-105,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	14,8	88,8	26,4	96,2
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-10,0	-9,6	-39,6	-36,1
andere Erträge (bereinigt)	0,0	0,0	0,0	0,0
EBITDA (bereinigt)	144,6	133,7	638,1	561,7
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-30,8	-22,6	-113,2	-86,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-1,7	0,1	-1,7	-0,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-6,2	-22,1	-57,1	-65,7
Aktiviere Eigenleistungen	1,5	0,0	17,7	16,2
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	107,4	89,1	483,8	424,9
Nicht beherrschende Anteile	0,3	-0,2	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	107,7	88,9	482,0	423,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	-0,1	0,2	0,8	0,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	2,9	-1,2	0,9	-3,9
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	110,5	87,9	483,7	419,9
Capex (recurring)	-113,5	-100,9	-373,2	-330,9
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	-5,8	-12,0	108,8	92,2

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

T30

Überleitung Capex (recurring)

in Mio. €	ungeprüft Q4 2022	ungeprüft Q4 2021	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-110,0	-101,7	-377,7	-335,6
Investitionen in Sachanlagen	-6,3	-1,8	-8,2	-5,5
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	-116,3	-103,5	-385,9	-341,1
Geförderte Investitionen	0,0	0,0	0,0	0,0
Konsolidierungseffekte	2,8	2,6	12,7	10,2
Capex (recurring)	-113,5	-100,9	-373,2	-330,9

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz

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

T31

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.204,4	19.178,4 ¹
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	60,8	23,4
Andere langfristige Vermögenswerte	518,2	514,9 ¹
Langfristige Vermögenswerte	20.783,4	19.716,7 ¹
Forderungen und andere Vermögenswerte	179,5	167,1 ¹
Flüssige Mittel	362,2	675,6
Kurzfristige Vermögenswerte	541,7	842,7 ¹
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	35,6	37,0
Summe Aktiva	21.360,7	20.596,4¹
Eigenkapital	9.083,9	8.952,9 ¹
Finanzschulden (langfristig)	9.208,4	7.366,2 ¹
Andere langfristige Schulden	2.491,1	2.370,4 ¹
Langfristiges Fremdkapital	11.699,5	9.736,6 ¹
Finanzschulden (kurzfristig)	252,4	1.518,1
Andere kurzfristige Schulden	324,9	388,8 ¹
Kurzfristiges Fremdkapital	577,3	1.906,9 ¹
Summe Passiva	21.360,7	20.596,4¹

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisllokation.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen im Wesentlichen aufgrund von Ankäufen (325,8 Mio. Euro), des Bewertungsergebnisses (382,4 Mio. Euro) sowie von wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen (365,0 Mio. Euro) um 1.026,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr an. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 94,6%.

In den anderen langfristigen Vermögenswerten zeigt sich die Veränderung der Geschäfts- oder Firmenwerte. Dort kam es zur Abschreibung der Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 293,8 Mio. Euro. Daneben werden hier die Anteile an der BCP mit einem Buchwert von insgesamt 268,0 Mio. Euro ausgewiesen.

Der Anstieg der Mietforderungen (+ 10,3 Mio. Euro) und die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten (+ 16,1 Mio. Euro) bestimmen maßgeblich die Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2021 ist im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung in Folge der Wahl der Aktiendividende durch die Investoren in Höhe von 113,2 Mio. Euro, das Gesamtperiodenergebnis von 315,6 Mio. Euro sowie die Dividendenausschüttung von 296,5 Mio. Euro geprägt.

Die Finanzschulden erhöhten sich im Wesentlichen durch Aufnahmen neuer Darlehen in Höhe von 511,0 Mio. Euro. Durch die ausgegebenen langfristigen Unternehmensanleihen von 1.500,0 Mio. Euro und Rückführung einer kurzfristigen Brückenfinanzierung zum Erwerb des Portfolios von der Adler Group in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro ergibt sich zum 31. Dezember 2022 eine Änderung des Ausweises der Fristigkeiten.

Passive latente Steuern (ausgewiesen in andere langfristige Schulden) stiegen – insbesondere aufgrund des Ergebnisses aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – um 298,9 Mio. Euro auf 2.319,7 Mio. Euro.

Der Rückgang der anderen kurzfristigen Schulden um –63,9 Mio. Euro ergibt sich insbesondere aus der Rückführung von Steuerschulden und Kaufpreisverbindlichkeiten.

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

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

Die LEG weist zum 31. Dezember 2022 einen EPRA-NTA in Höhe von 11.377,2 Mio. Euro bzw. 153,52 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.

T32**EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV**

in Mio. €	31.12.2022			31.12.2021		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	9.058,6	9.058,6	9.058,6	8.927,9	8.927,9	8.927,9
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	31,0	31,0	31,0	455,7	455,7	455,7
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	9.089,6	9.089,6	9.089,6	9.383,6	9.383,6	9.383,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.371,9	2.371,9	-	2.091,9	2.080,2	- ²
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-78,5	-78,5	-	95,2	95,2	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-	-	-	-250,0	-250,0	-250,0 ²
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-	-	-	-43,7	-43,7 ²
Immaterielle Vermögenswerte	-	-5,8	-	-	-3,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	1.208,3	-	-	-307,4
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	-643,6	-	-	59,5
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.955,3	-	-	1.843,9	-	-
NAV	13.338,3	11.377,2	9.654,3	13.164,6	11.261,5	8.842,0²
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	76.310.308	76.310.308	76.310.308
NAV pro Aktie	179,98	153,52	130,27	172,51	147,58	115,87²

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem EPRA-NTA in Höhe von 13.332,4 Mio. Euro bzw. 179,90 Euro pro Aktie (Vorjahr: 13.105,4 Mio. Euro bzw. 171,74 Euro pro Aktie) führen.

² Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisllokation.

Loan to Value Ratio (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Berichtszeitraum aufgrund der höheren zusätzlichen Fremdfinanzierung im Vergleich zur relativ geringeren Immobilienwertsteigerung gestiegen.

Durch die Umstellung auf IFRS 16 werden die Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten korrigiert, deren korrespondierendes Nutzungsrecht nicht als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen wird.

Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 43,9% (Vorjahr: 41,9%).

T33**Loan to Value Ratio**

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Finanzschulden	9.460,8	8.884,3 ²
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	22,0	26,6
Abzüglich flüssige Mittel ¹	402,2	745,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.036,6	8.112,1²
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.204,4	19.178,4 ²
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	35,6	37,0
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	60,8	23,4
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ¹	306,7	119,2
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	-	1,8
Immobilienvermögen	20.607,5	19.359,8²
Loan to Value Ratio (LTV) in %	43,9	41,9²

¹ Die Ermittlungssystematik wurde zum 31.03.2022 an den aktuellen Marktstandard angepasst. Die Nettofinanzverbindlichkeiten werden um die kurzfristigen Anlagen gekürzt, das Immobilienvermögen um die Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ergänzt. Die Angabe zum 31.12.2021 wurde entsprechend angepasst.

² Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation.

EPRA-LTV

Die European Public Real Estate Association (EPRA) hat die Best Practices Recommendations Guidelines um die Kennzahl EPRA-LTV erweitert. Im Vergleich zum LTV werden hybride Schuldinstrumente wie Wandelanleihen bis zum Zeitpunkt der Umwandlung als Finanzverbindlichkeiten behandelt. Des Weiteren werden Nettoverschuldung und Nettovermögen von Joint Ventures und wesentlichen assoziierten Unternehmen mit einbezogen sowie von wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen herausgerechnet.

T34**EPRA-LTV zum 31. Dezember 2022**

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

Bei der LEG bestehen zum 31. Dezember 2022 keine Joint Ventures. Als wesentliche assoziierte Unternehmen werden die Kommunale Haus und Wohnen GmbH sowie die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH einbezogen. Darüber hinaus wird die BCP aus Transparenzgründen berücksichtigt, obwohl diese nicht als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE einbezogen wird.

Finanzlage

Finanzierungsstruktur

Es wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 237,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1.724,7 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 9.083,9 Mio. Euro (Vorjahr: 8.952,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 42,5% (Vorjahr: 43,5%).

Aus den kumulierten sonstigen Rücklagen wurden im Berichtsjahr 183,3 Mio. Euro als Bardividende ausgeschüttet.

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

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der LEG stellt sich für 2022 in verkürzter Form wie folgt dar:

T35

Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	389,0	353,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.058,8	-2.751,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	356,4	2.738,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-313,4	340,2

Der Bestand des Finanzmittelfonds hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 675,6 Mio. Euro um –313,4 Mio. Euro auf 362,2 Mio. Euro verringert.

Höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten wirken sich positiv auf die Entwicklung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit aus und kompensieren die gestiegenen Zins- und Steuerzahlungen. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit steigt somit im Saldo gegenüber dem Vergleichszeitraum um 35,3 Mio. Euro auf 389,0 Mio. Euro.

Akquisitionen und Modernisierungen des bestehenden Immobilienportfolios führen zu Auszahlungen in Höhe von 748,2 Mio. Euro, ausgewiesen im Cashflow aus Investitionstätigkeit. Dazu kommen die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte von 77,9 Mio. Euro, für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen von 9,2 Mio. Euro und weiterer Anteile an der BCP mit 293,3 Mio. Euro. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus veräußerten Immobilien in Höhe von 39,8 Mio. Euro sowie kurzfristig investierter Finanzmittel von 30,0 Mio. Euro.

Valutierungen neuer Darlehen in Höhe von 511,0 Mio. Euro, Tilgungen in Höhe von 1.438,6 Mio. Euro inklusive der Rückführung einer Brückenfinanzierung zum Erwerb des Portfolios von der Adler Group in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro und die Begebung von Unternehmensanleihen in Höhe von 1.482,4 Mio. Euro tragen zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei. Die Dividendenzahlung liegt in 2022 auf Vorjahresniveau und sinkt leicht um 2,3 Mio. Euro auf 183,3 Mio. Euro.

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. Für den verantwortungsvollen Umgang mit Risiken ist eine konzernweite Struktur zur Identifikation, Bewertung und Überwachung der Risiken implementiert. Zentrale Bestandteile sind das Risikomanagementsystem (RMS), das interne Kontrollsystem (IKS), das Compliance-Management-System (CMS) und die Interne Revision.

Rechnungslegungsprozess

Die LEG verfügt über eine klare und transparente Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstruktur. Die Aufgaben im Rechnungslegungsprozess sind eindeutig definiert und expliziten Rollen zugewiesen. Die Selbstkontrolle, das Mehraugenprinzip, die Funktionstrennung und analytische Prüfungshandlungen sind die zentralen Kontrollelemente im Rechnungslegungsprozess. Der Rechnungslegungsprozess wird durch Standard-Software unterstützt, indem die IT-Berechtigungen die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse abbilden und somit eine systemseitige Kontrolle gewährleisten. Es besteht eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein operatives als auch zentrales Controlling der wesentlichen Konzerngesellschaften. Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

Internes Kontrollsystem

Als integraler Bestandteil der Corporate Governance trägt das IKS dazu bei, Risiken mit einem Bezug zu der (Finanz-)Berichterstattung, den operativen Tätigkeiten sowie der Regeleinhaltung („Compliance“) durch prozessintegrierte Maßnahmen (z. B. interne Kontrollen und organisatorische Sicherungsmaßnahmen) sowie

prozessunabhängige Maßnahmen (z. B. Kontrollselbst- und Drittbeurteilungen) zu reduzieren. Das IKS ermöglicht die Steigerung und Sicherung des Unternehmenserfolgs und dient dem Schutz des Unternehmensvermögens sowie der Vermeidung oder Aufdeckung von dolosen Handlungen.

Die LEG hat in der Vergangenheit unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein internes Kontrollsystem (IKS) eingerichtet, welches Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Rechnungslegung und Prozessdurchführung umfasst. Im Rahmen eines konzernweiten IKS-Projektes wurde für die gesamte LEG das bereits bestehende IKS methodisch weiterentwickelt. Dabei wurden auch die Inhalte des Gesetzes zur Stärkung der Finanzmarktintegrität (FISG), welches am 1. Juli 2021 in Kraft getreten ist, berücksichtigt.

Das IKS der LEG setzt sich aus den Komponenten „Kontrollumfeld“, „Risikobeurteilung“, „Kontrollaktivitäten“, „Information und Kommunikation“ sowie „Überwachungsaktivitäten“ zusammen (vgl. COSO 2013 – Internal Control – Integrated Framework). Ziel des IKS ist die:

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

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel und Zweck des IKS, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Hinsichtlich der Geschäftsprozesse, die sich in strategische Prozesse, operative Prozesse sowie Support-Prozesse unterteilen, dient das IKS der LEG dazu, alle relevanten

wiederkehrenden Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen richtig sowie auch vollständig zu erfassen, darzustellen, zu überprüfen und laufend zu überwachen. Das IKS hat somit eine präventive und aufdeckende Funktion, mit dem Ziel, die gewünschten Abläufe der Unternehmensprozesse sicherzustellen.

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

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

- Angemessenheitsprüfung
- Wirksamkeitsprüfung

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

Compliance-Management

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

Grundwerteerklärung

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

Code of Conduct

Der Code of Conduct der LEG konkretisiert die Grundwerteerklärung der LEG und setzt die darin enthaltenen Werte für den Geschäftsalltag in Verhaltensregeln um. Der Verhaltenskodex enthält Regelungen für Bereiche wie Ethik, Compliance, Korruptionsprävention, Interessenkonflikte, Informations- und Datenschutz, Diskriminierung und Schutz des Unternehmens Eigentums sowie politische und gesellschaftliche Diskussion und Spenden und gilt für alle Personen, die für die LEG tätig sind. Einzelheiten zu diesen Verhaltensstandards sind in konzernweit gültigen internen Regelungen und Richtlinien festgelegt, die im Intranet veröffentlicht sind.

Richtlinien, insbesondere im Hinblick auf Korruption, Menschenrechte und Interessenkonflikte

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

Geschäftspartnerkodex

Der Geschäftspartnerkodex der LEG wird verbindlich mit Geschäftspartnern vereinbart und enthält Grundsätze der Zusammenarbeit zur Gewährleistung von Integrität, Zuverlässigkeit sowie wirtschaftlich und ethisch korrekten Verhaltensstandards und Standards zum Umweltschutz.

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

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

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

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

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

Risikomanagement

Die LEG verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Ein wichtiger Bestandteil ist das konzernweite Risikofrüherkennungssystem (RFS). Das System wird durch das IT-Tool Risk2Chance (R2C) unterstützt.

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

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

Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen. So wurde innerhalb des Geschäftsjahres ein Projekt zum neuen EU-Lieferkettengesetz aufgesetzt (für die LEG ab 1. Januar 2024 relevant). Im Rahmen dieses Projektes werden auch die Implikationen für das Risikomanagement geprüft. Des Weiteren wurde ein Projekt aufgesetzt, um die Auswirkungen des Klimawandels auf die LEG noch besser zu antizipieren. Ziel ist es u. a. auch, für die von der LEG bereits im Jahr 2021 eingeführten TCFD-Risiken (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) eine noch fundiertere Risikobewertung zu generieren.

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

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

Die aus der Risikoinventur abgeleiteten Risikoinventurberichte beinhalten auch einen sogenannten Trendradar, welcher potenzielle strategische Risiken und Chancen frühzeitig erfassen soll. Die Basis aller Berichterstattungen bilden die Risikoinventuren, deren einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Vorgehen auf den folgenden Bewertungsinhalten und -schemata für Risiken fußt.

Bewertungsinhalt/-schema für die interne Risikoberichterstattung

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

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

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

- Gering: Nettoauswirkung liegt zwischen 0,0 Mio. Euro und 0,5 Mio. Euro
- Moderat: Nettoauswirkung liegt zwischen 0,5 Mio. Euro und 2,25 Mio. Euro
- Wesentlich: Nettoauswirkung liegt zwischen 2,25 Mio. Euro und 11,25 Mio. Euro
- Gravierend: Nettoauswirkung ab 11,25 Mio. Euro

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- sehr wahrscheinlich $50\% \leq x < 100\%$
- wahrscheinlich $20\% \leq x < 50\%$
- gering $5\% \leq x < 20\%$
- sehr gering $0\% < x < 5\%$

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

G8

Risikomatrix

Nettoauswirkung	gravierend				
	wesentlich				
	moderat				
	gering				
		sehr gering	gering	wahrscheinlich	sehr wahrscheinlich
		Eintrittswahrscheinlichkeit			

Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

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

Im Anschluss an diese Risikoberichterstattung werden die wesentlichen Chancen der LEG aufgeführt und erläutert. Diese sind aus dem Trendradar (Teil des Risikoinventurberichts an den Vorstand) abgeleitet. Erwähnung finden hier die wesentlichen Chancen, die in ihrer Ausgestaltung durch die LEG beeinflussbar sind. Rein gesellschaftliche und/oder politische Chancen bleiben außen vor. Insbesondere die Thematiken Digitalisierung/Robotic Process Automation und Klimaneutralität (u. a. energetische Sanierung, Ausbau und Einsatz grüner Energie) werden mittel- und langfristig als Chance angesehen.

Risikoberichterstattung

Makroökonomische Risiken

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

Das Jahr 2022 war gekennzeichnet durch den Krieg in der Ukraine und damit einhergehenden Sanktionen der EU gegen die Russische Föderation, die zu einer Krise auf den Gas- und Energiemärkten führten und die deutsche Wirtschaft stark belasteten. Ein daraus resultierender Anstieg der Energiekosten in Kombination mit gestiegenen Lebensmittelpreisen führte zu Kaufkraftverlusten in der Bevölkerung. Ebenso wirkten sich weiterhin Lieferkettenprobleme negativ auf die Wirtschaftsleistung aus und beflügelten die

Inflation. Die Bundesregierung hat darauf mit sozialpolitischen Maßnahmen und Entlastungspaketen reagiert. Auch die LEG hat Maßnahmen getroffen, damit gestiegene Energiekosten nicht zu höheren Forderungsausfällen führen. Dieses Risiko besteht jedoch grundsätzlich in Abhängigkeit vom weiteren Ausmaß und der Dauer der Energiekrise.

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

Die gestiegenen Material- und Personalkosten, die gestiegenen Finanzierungskosten und die hohen energetischen Anforderungen an den Neubau haben die Preise für Neubau steigen lassen und haben zu Projektstornierungen oder -verzögerungen geführt. Damit werden die von der Bundesregierung avisierten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr nicht erreicht werden. Nach Schätzungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird sich die Anzahl Neubauten im Jahr 2023 nur auf 242.000 Wohnungen und im Jahr 2024 auf 214.000 Wohnungen belaufen. Damit wird auch der Nachfragedruck nach Wohnraum auch im Mietsegment weiterhin bestehen bleiben und könnte sich positiv auf die LEG auswirken.

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

Das Klimaschutzgesetz sowie die Anforderungen der EU-Taxonomie treiben den strukturellen Wandel in fast allen Bereichen, insbesondere der Energiewirtschaft, der Industrie, dem Verkehrswesen, aber auch der Immobilienwirtschaft. Gleichzeitig wird eine zunehmende Alterung der Erwerbsbevölkerung und damit einhergehend ein steigender Anteil an Rentnern in Deutschland auch zu einem strukturellen Bedarf an neuen Arbeitskräften sorgen. Dies wird einen deutlichen Anstieg an Zuwanderung von Arbeitskräften bedeuten müssen, um die bestehenden Ziele erreichen zu können. Dadurch könnte sich ein positiver Effekt auf die Nachfrage nach von der LEG angebotenen bezahlbarem Wohnraum ergeben. Eine negative demografische Entwicklung könnte hingegen langfristig die Nachfrage entsprechend mindern.

Marktbezogene Risiken

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

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

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

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

Risiken im Hinblick auf die Wertermittlung des Immobilienvermögens

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

Für die Wertermittlung relevant sind tatsächlich am Markt durchgeführte Transaktionen, die als Vergleichsmaßstab für die eigene Wertermittlung herangezogen werden können. Da es zwischen der notariellen Beurkundung eines Verkaufs, dem Nutzen-/Lastenwechsel und der Veröffentlichung der Transaktionsdaten im Rahmen der offiziellen Marktberichte einen – teilweise mehrmonatigen – Zeitversatz gibt, kann der Markt bereits in eine deutliche Korrekturphase eingetreten sein, während die veröffentlichten Daten nach wie vor eine Steigerung oder ein Abflachen der Preise aufzeigen. Durch eine permanente Beobachtung des Marktgeschehens und stetigen Austausch mit unterschiedlichen relevanten Marktakteuren versucht die LEG, diesen Zeitversatz bei der Veröffentlichung der Daten durch hohe Marktnähe zu reduzieren.

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

Nicht vollständig objektivierbar und somit von subjektiven Einschätzungen beeinflusst sind die Annahmen zur zukünftigen Inflationsentwicklung zur Einschätzung des technischen Zustands der Immobilien sowie die Gewichtung der unterschiedlichen Wertermittlungsparameter. Insbesondere zukunftsgerichtete Parameter und Einschätzungen unterliegen einem naturgemäß höheren Risiko von Fehleinschätzungen trotz sorgfältiger Erhebung der zugrunde liegenden Daten. Derartige Fehleinschätzungen können sich sowohl negativ als auch positiv auf die ermittelten Immobilienwerte auswirken.

Risikokategorisierung

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

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

nachfolgend tabellarisch dargestellt. Handelt es sich bei den identifizierten Einzelrisiken um rückstellungsrelevante Sachverhalte mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „sehr wahrscheinlich“, so wurde zum 31. Dezember 2022 eine Rückstellung gebildet.

T36

Risikokategorien

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

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

In der Kategorie Allgemeine Unternehmensrisiken ist ein volkswirtschaftliches Risiko hinzugekommen, das nicht von der LEG beeinflussbar ist (Ausfall bereits preislich gesicherter Gasmengen).

In der Kategorie Compliance-Risiken ist die Risikosituation zum Vorjahr unverändert.

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

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

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

In der Kategorie Steuerrisiken ist die Risikosituation zum Vorjahr unverändert.

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

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

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

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

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

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

Allgemeine Unternehmensrisiken

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

Coronapandemie

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

Entwicklung Immobilienpreise und -nachfrage

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

Forderungsrückstand und Wohnungsleerstand

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

Beteiligungsbewertung

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

Compliance-Risiken

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

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

Bei der Leistungserbringung durch Dritte kann es zu nicht marktformen Beauftragungen bzw. Abrechnungen von Leistungen kommen. Betroffen sein kann jede Form von Dienstleistung und Beratung. Als Beispiele können die Leistungserbringungen in der Instandhaltung, die Geschäftsbesorgung und die Finanzierung genannt werden. Zur Vermeidung doloser Handlungen sind Verträge mit Anti-Korruptions-Klauseln als Standardverträge erarbeitet worden. Weiterhin existiert ein Code of Conduct, der für alle LEG-Mitarbeiter verbindlich ist, sowie ein Geschäftspartnerkodex, dessen Beachtung von allen Vertragspartnern erwartet wird. Als weitere organisatorische Maßnahme ist zwischen der Auftragsvergabe und der Rechnungsprüfung eine klare Funktionstrennung eingeführt. Schließlich bereitet das Unternehmen derzeit die Einführung wirksamer Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Regelungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes vor, das für die LEG ab dem Jahr 2024 Geltung entfalten wird.

Immobilienrisiken

Modernisierungs-/Instandhaltungsrisiken

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

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

Größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden im Rahmen von Bauprojekten abgewickelt. Entsprechend treten projekttypische Risiken, insbesondere hinsichtlich Terminen, Kosten und unvorhergesehenen Ereignissen auf, die zu einer Verschlechterung der ursprünglich geplanten Rentabilität im Falle von Projekten mit geplanten Mieterhöhungen führen können. Auch Fehleinschätzungen, z. B. im Hinblick auf die finanzielle Tragfähigkeit der Mieter bei Modernisierungs-Mieterhöhungen, können zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Eigenschaften eines Projekts führen. Terminliche Verschiebungen führen für sich genommen zunächst zu einer späteren Realisierung von Mieterhöhungen im Vergleich zur Planung, können jedoch auch Implikationen

auf die Kosten des Projekts haben, z. B. durch zwischenzeitliche Preiserhöhungen oder zusätzliche Kosten für die Aufrechterhaltung der Baustelle sowie höhere Zinskosten. Härtefallregelungen oder formale Fehler bei der Umsetzung von Modernisierungsmieterhöhungen können dazu führen, dass im Vergleich zur ursprünglichen Planung geringere Mietsteigerungen realisiert werden. Den erwähnten Risiken wird durch ein intensives Projektcontrolling und regelmäßige Einbeziehung von externen Sachverständigen Rechnung getragen.

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

Bewirtschaftung

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

Bedingt durch Qualität, Konstruktion und Alter der bewirtschafteten Gebäude können technische Risiken auftreten, die bei bestimmten Baujahresgruppen bzw. baulichen Typen auch vermehrt in Erscheinung treten können. Die Folge ist ein erhöhter Instandhaltungsaufwand, um die weitere Nutzbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Insbesondere bei Ankäufen von Portfolios besteht, trotz sorgfältiger technischer Prüfung unter Hinzunahme von internen und externen Experten, ein erhöhtes Risiko, dass bauliche Mängel erst im Zeitverlauf offensichtlich werden. Sofern im Rahmen von Ankäufen auch Vertragsverhältnisse mit Dienstleistern übernommen werden, können die vereinbarten Konditionen im Vergleich zu selbst verhandelten Verträgen mitunter schlechter ausfallen.

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

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

Portfoliosteuerung

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

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

Eine Rezession in Deutschland kann zu einer deutlich reduzierten Zahlungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter führen. Auch die Zahlungsbereitschaft potenzieller Kundinnen und Kunden für manche Wohnungstypen, die von der LEG angeboten werden, kann davon betroffen sein. Die Nachfrage nach Wohnraum ist auch abhängig von bestimmten Wohnbedürfnissen hinsichtlich Größe und Ausstattung der Wohnungen, sodass sich hier Verschiebungen ergeben können, die von der LEG nicht unmittelbar zu beeinflussen sind. Im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung können solche Veränderungen beobachtet oder gar antizipiert werden, sodass die LEG sich dauerhaft abzeichnenden Veränderungen mit entsprechenden Maßnahmen begegnen kann. In Teilmärkten mit hohen Investitionsaktivitäten kann eine Vergrößerung des Angebots dazu führen, dass Wohnungen in vergleichbarer oder besserer Qualität zu niedrigeren Mieten als von der LEG veranschlagt angeboten werden. Dies kann sich auf die Konkurrenzfähigkeit der LEG in den entsprechenden Märkten auswirken, sodass höhere Leerstände bzw. niedrigere Mieteinnahmen die Folge sein können. Eine fortlaufende Beobachtung des Mietmarktes sowie schnelle Anpassungsprozesse in der Vermietung verringern daraus resultierende Risiken für die LEG.

Akquisitionsrisiken

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

Akquisitionen durchlaufen den strukturierten Ankaufprozess. Interne und externe Experten werden in die Prüfungen eingebunden und gewährleisten somit hochwertige Einschätzungen zur Qualität der Bestände. Des Weiteren ermöglicht dieses Vorgehen die Erarbeitung von Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und deren (Mietpreis-)Entwicklung. Die Ermittlung von benötigten Personalressourcen und Finanzierungsmöglichkeiten wird zudem durch die Prüfungen gewährleistet.

Es besteht das Risiko, dass abgesehen von Fehleinschätzungen im Rahmen des Ankaufs, Informationen bzw. Kenntnis von Mängeln erst nach dem Abschluss des Ankaufs ersichtlich werden. Hier

besteht das Risiko, dass diese Informationen die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf die Bewertung der Bestände und/oder deren Profitabilität haben. Eine Absicherung dieser Risiken erfolgt weitestgehend über Garantien oder Kenntniserklärungen des Verkäufers in den Kaufverträgen, hinter denen entsprechend bonitätsstarke Garantiegeber stehen oder zu denen vereinzelt Geldbeträge auf Notaranderkonten hinterlegt wurden. Grundsätzlich werden diese Garantien jedoch mit Mindesteintrittsschwellen sowie einem Maximalgesamtschadensbetrag versehen. Sofern der Verkäufer nicht die Bonität oder den Willen zur Garantieerklärung aufweist, werden in diesen Einzelfällen prüfungsrelevante Sachverhalte einer zusätzlichen Prüfung unterzogen, um etwaige Risiken zu ermitteln. Zusätzlich besteht die Chance, dass sich die angekauften Bestände in Bezug auf Mietpreise, Qualität und Vermietungsquote durch umfangreiches Mieten- und Quartiersmanagement der LEG besser entwickeln als erwartet.

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

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

Vertriebsrisiken

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

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

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

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

Finanzen

Forderungsausfälle

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

Die LEG unterliegt als Wohnungsunternehmen einem Mietausfallrisiko. Vorkehrungen zur Minimierung dieses Risikos werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen bei Vermietungen sowie durch die Identifizierung von problembehafteten Mietverhältnissen im

Rahmen eines aktiven Forderungsmanagements getroffen. Damit verbunden ist die Einleitung von angemessenen Gegenmaßnahmen. In Einzelfällen ist das Risiko von Mietausfällen gegeben.

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

Prolongationsrisiko

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

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

Durch regelmäßige Überprüfung bestehender Finanzierungen und entsprechender frühzeitiger Refinanzierungen, sofern sinnvoll, kann das Prolongationsrisiko minimiert werden. Auch im Jahr 2022 konnten noch vor der Phase signifikanter Zinssteigerungen Finanzierungsverträge abgeschlossen sowie Finanzinstrumente emittiert werden, die ein künftiges Prolongationsrisiko minimieren. Für das Jahr 2023 sind Finanzierungen in einem Gesamtvolumen von

weniger als 120 Mio. Euro fällig, dies entspricht einem Anteil von 1,2% des gesamten Finanzierungsportfolios. Erst im Jahr 2024 werden wieder Finanzierungen in größeren Volumina fällig.

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

Nichteinhaltung von Financial Covenants

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

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

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

Stabilität der Bankpartner (Bankenmarkt)

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

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

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

Liquiditätsrisiko

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

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

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

Zinsänderungen

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

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

Verschuldungsrisiko/Rating Downgrade

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

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

Rechnungswesen

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

Risiken können aus der Nichtbeachtung gesetzlicher Regelungen mit der Folge eines fehlerhaften Jahres-, Konzern- oder Quartalsabschlusses resultieren. Zudem können Verstöße gegen sonstige regulatorische Anforderungen wie z. B. den Deutschen Corporate Governance Kodex oder Offenlegungsverpflichtungen zu einem eingeschränkten Bestätigungs- oder Versagungsvermerk, einem Reputationsverlust oder zu negativen Auswirkungen auf den Aktienkurs führen. Ein internes Kontrollsystem für den Rechnungslegungsprozess wirkt diesem Risiko entgegen.

Steuerrisiken

Steuern und Abgaben

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

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

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

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

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

Personalrisiken

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

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

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

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

Rechtliche Risiken

Haftungs-/Versicherungsrisiken

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

Die gesetzlichen Insiderregeln (Marktmissbrauchsverordnung) sind von allen Mitarbeitern und Organen der LEG einzuhalten. Verstöße bedeuten persönliche Haftung der Betroffenen und Reputationseinbußen der LEG; darüber hinaus bestehen signifikante Bußgeldrisiken für die LEG. Hieraus kann für die LEG ein relevantes Risiko erwachsen.

Informationen über die LEG werden regelmäßig auf ihre Bedeutung für die LEG analysiert und, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, mitunter auch vorsorglich als Insiderinformationen kategorisiert. Sofern Informationen tatsächlich Insiderinformationen sind, werden diese nur einem besonderen Teilnehmerkreis kommuniziert und die Teilnehmer ausdrücklich auf die Vertraulichkeit hingewiesen.

Darüber hinaus werden gesetzlich vorgeschriebene Insider-Verzeichnisse geführt und die darauf verzeichneten Personen sowie Personen, bei denen eine Berührung mit Insiderinformationen – sobald sie vorliegen – wahrscheinlich ist, besonders belehrt. Weiterhin ist ein Ad-hoc-Ausschuss eingerichtet, der zum einen mittels eigens dafür angelegter Gruppen-E-Mail-Adresse und entsprechender Telefonverzeichnisse ständig erreichbar ist, um kurzfristige Entwicklungen zu diskutieren, und sich zum anderen regelmäßig trifft, um Projektthemen und andere grundsätzliche, die Ad-hoc-Pflicht der LEG betreffende Themen zu besprechen. Schließlich sind technische Maßnahmen eingeleitet, um die technische Veröffentlichung von Ad-hoc-Meldungen jederzeit zu gewährleisten. Daraus resultiert, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft wird. Letztlich hat sich die LEG mit einer Basisversicherung gegen etwaige wertpapierhandelsrechtliche Ansprüche abgesichert.

Vertragsrisiken

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

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

Rechtsstreit

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

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

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

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

Datenschutz, sonstige rechtliche Risiken und Gesetzesänderungen

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

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

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

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

Informations- und Kommunikationsrisiken

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

Die IT-Anwendungen und -systeme sind für eine reibungslose Unterstützung der LEG-Geschäftsprozesse essenziell. Lösungen im Eigenbetrieb werden daher durch entsprechende redundante Komponenten abgesichert. Sind IT-Services ausgelagert, so wird über Service Level Vereinbarungen mit dem Dienstleister deren Verfügbarkeit sichergestellt. Aufgrund der steigenden Bedrohungslage durch Cyberkriminelle hat die LEG neben den bereits etablierten IT-Sicherheitsmaßnahmen (z. B. Penetrationstests) umfangreiche weitere Maßnahmen (u. a. Compromise Assessment) implementiert. Dadurch, sowie durch die konzernweit eingeführte Multi-Faktor Authentifizierung wird das IT-Sicherheitsniveau deutlich erhöht und die Risiken von Cyberangriffen oder Zugriffen durch Unbefugte werden weiter reduziert.

Projektgeschäftsrisiken

Allgemeine/Kaufmännische/Technische Projektgeschäftsrisiken

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

Die LEG errichtet Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand unter der Maßgabe einer konsequenten Steuerung und Überwachung zur Vermeidung von Risiken. Weiterhin werden Neubaumaßnahmen von renommierten Projektentwicklern unter strengen technischen und wirtschaftlichen Kriterien angekauft. Die Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen kann durch sich verändernde gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen sowie Entwicklungen im Zinsniveau und von Baukosten negativ beeinflusst werden. Durch die vertragliche Bindung an Generalunternehmen tritt eine wirtschaftliche Abhängigkeit der jeweiligen

Baumaßnahme an ein Unternehmen ein. Fällt der Generalunternehmer vor bzw. während der Baudurchführung aus, müssen neue Unternehmen beauftragt werden. Dies kann einen monetären Aufwand und/oder zeitlichen Verzug zur Folge haben.

Risiken aus dem Halten einer Beteiligung an einem Biomasse-Heizkraftwerk

Bei den Risiken aus dem Biomasse-Heizkraftwerk handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema kein relevantes Einzelrisiko enthalten ist. Die LEG ist Mehrheitsgesellschafter an einem Biomasse-Heizkraftwerk. Aufgrund der technischen Komplexität sind ungeplante Stillstandzeiten möglich, die zu Risiken führen können. Zu diesen Risiken gehören Einnahmefälle und ungeplante Reparaturkosten. Zur Vermeidung solcher Risiken werden regelmäßig Revisionen durchgeführt. Weiterhin ist in den Jahren 2023/2024 mit der Abschöpfung von Gewinnen im Rahmen der Strompreisbremse zu rechnen (Abschöpfung Zufallsgewinne aus Energiepreisen).

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

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

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

Betrachtet werden im Einzelnen folgende Klimarisiken bzw. -kriterien:

Klimabezogene physische Risiken

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

Klimabezogene transitorische Risiken

Die LEG überprüft kontinuierlich grundsätzliche und mögliche transitorische Risiken laut TCFD, um deren Entwicklung im Fokus zu haben. Technologische Risiken können sich aus disruptiver/neuer technologischer Entwicklung ergeben, z. B. durch die Substitution von Öl- und Gasheizungen durch grüne bzw. klimaneutrale Lösungen. Ebenso können veränderte Marktpreise für Produkte und Dienstleistungen, geringere Materialverfügbarkeiten und die Veränderung von Mieterpräferenzen eintreten.

Nachhaltigkeitsrisiken

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

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

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

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

Chancenberichterstattung

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

Der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2022 umfasste 167.040 Wohneinheiten, 1.611 Gewerbeeinheiten sowie 46.636 Garagen und Stellplätze. Die LEG zählt somit zu den führenden börsennotierten Bestandshaltern von Wohnimmobilien in Deutschland. Der regionale Schwerpunkt liegt weiterhin in Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus ist die LEG in den Bundesländern Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg präsent. Das nachhaltig wertorientierte Geschäftsmodell verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Aufgrund der Entwicklungen am Immobilienmarkt im Jahr 2022 hat sich die Wachstumsstrategie der LEG auf die nachhaltige Entwicklung des bestehenden Portfolios, auf den selektiven Ausbau mieternaher Dienstleistungen sowie das Angebot von Dienstleistungen zur Verbesserung des energetischen Standards von Bestandsgebäuden neu fokussiert. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst weiterhin.

Bis zum Jahr 2022 stand die Ausschöpfung von Skaleneffekten durch selektives, externes Wachstum deutlich stärker im Fokus der LEG. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation sind derzeit keine weiteren großvolumigen Ankäufe geplant. Die wesentlichen Faktoren für das zurückgestellte Transaktionsgeschäft sind die folgenden:

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

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

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

Gerade die Herausforderungen, die sich für die deutsche Wohnimmobilienwirtschaft aus dem deutschen Klimaschutzgesetz ergeben, bieten erhebliche Chancen für die LEG. Die LEG hat im Jahr 2021 einen Klimapfad zur Erreichung der Klimaneutralität im Jahr 2045 – gemäß dem Klimaschutzgesetz – veröffentlicht und drei Treiber dazu identifiziert: (1) die energetische Sanierung, (2) den Ausbau und Einsatz grüner Energie sowie (3) Beiträge der Mieter durch verantwortungsvolles Handeln. Die LEG verfügt dabei bereits heute sowohl über ein Netzwerk von Handwerkern und damit auch über entsprechende Kapazitäten als auch über das Know-how zur Umsetzung dieser Projekte. Dies wird ein Hauptdifferenzierungsfaktor für Immobilieneigentümer werden. Für die

LEG bieten sich hierdurch nicht nur Chancen zur Verbesserung des eigenen Bestands, sondern perspektivisch auch Geschäftschancen, da nicht alle Immobilienhalter ihre Bestände in die Klimaneutralität führen können. Ein erster Fremdauftrag und viele externe Anfragen an das von der LEG zusammen mit dem österreichischen Bauunternehmen Rhomberg neu gegründete Joint Venture Renowate zur seriellen Sanierung von Bestandsgebäuden bestätigen diesen Ansatz.

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

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

Zusammenfassung der Chancenlage

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

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

Prognosebericht

Die LEG konnte die Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2022 gesetzt hatte, im Wesentlichen erreichen. Nachfolgend werden die Werte, die bei den wesentlichen Steuerungsgrößen erzielt wurden, mit der Prognose aus dem Vorjahr verglichen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die LEG ging für das Geschäftsjahr 2022 davon aus, dass die erwartete positive Mietentwicklung sich auch in einer positiven Wertentwicklung des Immobilienportfolios widerspiegelt und diese

sich wiederum positiv auf den EPRA-NTA auswirkt. Zum Bilanzstichtag wies die LEG einen EPRA-NTA in Höhe von 11.376,3 Mio. Euro bzw. 153,51 Euro pro Aktie aus, gegenüber 11.149,1 Mio. Euro bzw. 146,10 Euro pro Aktie im Vorjahr, was einem Anstieg um 5,1% pro Aktie entspricht.

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

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

T37

ESG-Ziele Geschäftsjahr 2022

	Zielsetzung	Zielerreichung
Environmental	Einsparung von 4.000 Tonnen CO ₂ durch Modernisierung	4.028 t CO ₂ (107% Zielerreichungsgrad)
Social	„Trust Index“, der durch die Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ ermittelt wird, bei 66%	Trust Index von 73% (200% Zielerreichungsgrad)
Governance	Stabilisierung des Sustainalytics Ratings auf einen Wert <10 (Negligible Risk)	Sustainalytics Rating 6,7 (200% Zielerreichungsgrad)

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

Ausblick 2023

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

Die LEG geht davon aus, dass auf dem Wohnungsmarkt auch zukünftig ein Nachfrageüberhang bestehen wird, insbesondere in dem von der LEG bewirtschafteten bezahlbaren Segment. Für den deutschen Wohnungsmarkt insgesamt wird das von der Bundesregierung gesetzte Ziel von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr in den kommenden Jahren nicht erreicht werden. Nach Schätzungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird sich die Anzahl Neubauten im Jahr 2023 nur auf 242.000 Wohnungen und im Jahr 2024 auf 214.000 Wohnungen belaufen. Gleichzeitig erwartet die Bundesbank eine Nettoeinwanderung von etwa 350.000 Personen im Jahr 2023 sowie von 300.000 Personen ab dem Jahr 2024.

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

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

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

Nach wie vor bestehen für das Geschäftsmodell der LEG fundamentale Rahmenbedingungen wie der hohe Nachfrageüberhang im Segment des bezahlbaren Wohnens und der daraus folgende kontinuierliche Anstieg der Mieten, die aus Sicht der LEG positiv für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens sind. Auf veränderte negative Rahmenbedingungen, insbesondere Kosteninflation und Zinserhöhung sowie eine weitere Verschärfung der Mietregulierung, hat die LEG bereits im Geschäftsjahr 2022 mit einer Umsteuerung des Geschäftes reagiert. Zur Steigerung der Kosteneffizienz hat die LEG ab dem Geschäftsjahr 2023 ein Kostensenkungsprogramm aufgelegt mit dem Ziel, in den operativen und administrativen Bereichen insgesamt rund 10 Mio. Euro jährlich einzusparen.

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

Für die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird folgende Entwicklung prognostiziert:

AFFO

Im November 2022 kündigte die LEG angesichts des volatilen Marktumfeldes an, bei der Steuerung ihres Geschäftes künftig vorrangig die Auswirkungen auf die Liquidität des Konzerns zu berücksichtigen. Damit einher geht der Fokus auf den AFFO als einem bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikator ab dem Geschäftsjahr 2023. Die LEG erwartet für das Geschäftsjahr 2023 einen AFFO in der Bandbreite von 125 Mio. Euro bis 140 Mio. Euro. Dies entspricht einer Erhöhung gegenüber der ursprünglichen Erwartung von 110 Mio. Euro bis 125 Mio. Euro und ist im Wesentlichen getrieben durch verringerte Ausgaben im Neubaubereich.

Bereinigte EBITDA-Marge

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

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

LTV

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

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche

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

Investitionen

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

Dividende

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

ESG-Ziele

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

- Environmental: Reduktion um 4.000 t CO₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung
- Social: Stabilisierung der Lösungsgeschwindigkeit für Anfragen von Mietern im Umgang mit offenen Forderungen
- Governance: Absolvierung der digitalen Compliance Schulung durch 85 % der Mitarbeiter der LEG Nord FM, TechnikServicePlus GmbH, Biomasse Heizkraftwerk KG sowie 99 % aller anderen Mitarbeiter der LEG-Konzerngesellschaften.

Vergütungsbericht

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

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

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

- Für den Fall außergewöhnlicher Erfolge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien-Portfolios war bis zum Geschäftsjahr 2021 eine nach Umfang und Erfolg der Transaktion bemessene Sonderzahlung (Transaktionsbonus) als außerordentlicher Vergütungsbestandteil vorgesehen. Das Vorstandsvergütungssystem 2022 sieht keinen Transaktionsbonus für seither erfolgte Transaktionen mehr vor. Sämtliche Vorstandsmitglieder haben im Jahr 2021 auf den Transaktionsbonus für im Jahr 2021 erworbene Immobilien-Portfolios verzichtet.

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

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

Vorbemerkung

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

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

G9

Übersicht Vergütungssystem 2022:

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

Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2022 folgende Vorstandsmitglieder an:

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

Nebentätigkeiten des Vorstands

Auf Wunsch der LEG Immobilien SE übernehmen Vorstandsmitglieder auch Aufgaben oder Organstellungen in verbundenen Unternehmen der LEG Immobilien SE. Gleiches gilt für die Übernahme von Funktionen in Verbänden und ähnlichen Zusammenschlüssen, soweit hieran ein Interesse der LEG Immobilien SE besteht. Die Übernahme solcher Aufgaben begründet kein weiteres Dienstverhältnis. Die Anzahl der Mandate bei Gesellschaften und vergleichbaren Körperschaften, an denen die LEG Immobilien SE direkt oder indirekt zu weniger als 51% des jeweiligen Kapitals oder, wenn höher, der Stimmrechte, beteiligt ist, ist auf vier beschränkt. Von dieser Beschränkung nicht umfasst sind Mandate bei wohnungswirtschaftlichen Verbänden, bei der LEG NRW Mieter-Stiftung und bei der Stiftung „Dein Zuhause hilft“. Grundsätzlich bedarf jegliche Nebentätigkeit eines Vorstandsmitglieds der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats und dort als zuständigem Ausschuss der Zustimmung des Präsidiums, soweit hierdurch Interessen der LEG Immobilien SE berührt werden können. Soweit das Vorstandsmitglied für die Übernahme solcher Positionen und Ämter eine gesonderte Vergütung erhält, wird diese Vergütung gemäß der Empfehlung G.15 DCGK auf seine gegenüber der LEG Immobilien SE bestehenden Vergütungsansprüche angerechnet.

Etwaige Vergütungen werden unabhängig davon angerechnet, ob sie für Tätigkeiten bei verbundenen Unternehmen oder bei externen Dritten gewährt werden. Für den Fall, dass Vergütungsansprüche des Vorstandsmitglieds gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen, wird die entsprechende Vergütung nicht an das Vorstandsmitglied, sondern direkt an die LEG Immobilien SE abgeführt.

Für externe Aufsichtsratsmandate von Vorstandsmitgliedern soll der Aufsichtsrat gemäß der Empfehlung G.16 DCGK entscheiden, ob und inwieweit die aufgrund eines solchen Mandats an das Vorstandsmitglied gezahlte Vergütung auf die Vorstandsvergütung anzurechnen ist. Das einzige konzernexterne Aufsichtsratsmandat nimmt derzeit Frau Susanne Schröter-Crossan im Aufsichtsrat der Hello Fresh SE wahr. Der Aufsichtsrat hat insofern entschieden, dass die Vergütung, die Frau Schröter-Crossan für diese Tätigkeit erhält, nicht auf ihre Vergütung als Vorstandsmitglied der LEG Immobilien SE angerechnet wird. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats ist es im Interesse der LEG Immobilien SE, dass ihre Vorstandsmitglieder im Rahmen einzelner konzernexterner Aufsichtsratsmandate Impulse erhalten, die sie auch im Rahmen ihrer Vorstandstätigkeit einbringen können.

Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2022 („Neues Vergütungssystem“)

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

Die Vergütung des Vorstands soll diese grundlegenden Elemente des LEG-Geschäftsmodells weiter stärken. Daher finden sich im Vergütungssystem die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung wieder. Neben internen Kennzahlen wird dabei insbesondere bei der langfristig variablen Vergütung der Fokus auf externe, kapitalmarktorientierte Kennzahlen gelegt und sich ferner an kurz- und langfristigen Zielen der LEG Immobilien SE orientiert.

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

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

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

Das Vergütungssystem des Vorstands besteht aus fixen und variablen Bestandteilen, deren Summe die Gesamtvergütung eines Vorstandsmitglieds bildet. Im Hinblick auf diese Gesamtvergütung hat der Aufsichtsrat für jedes Vorstandsmitglied einen vertraglich vereinbarten individuellen Maximalbetrag festgelegt (Maximalvergütung).

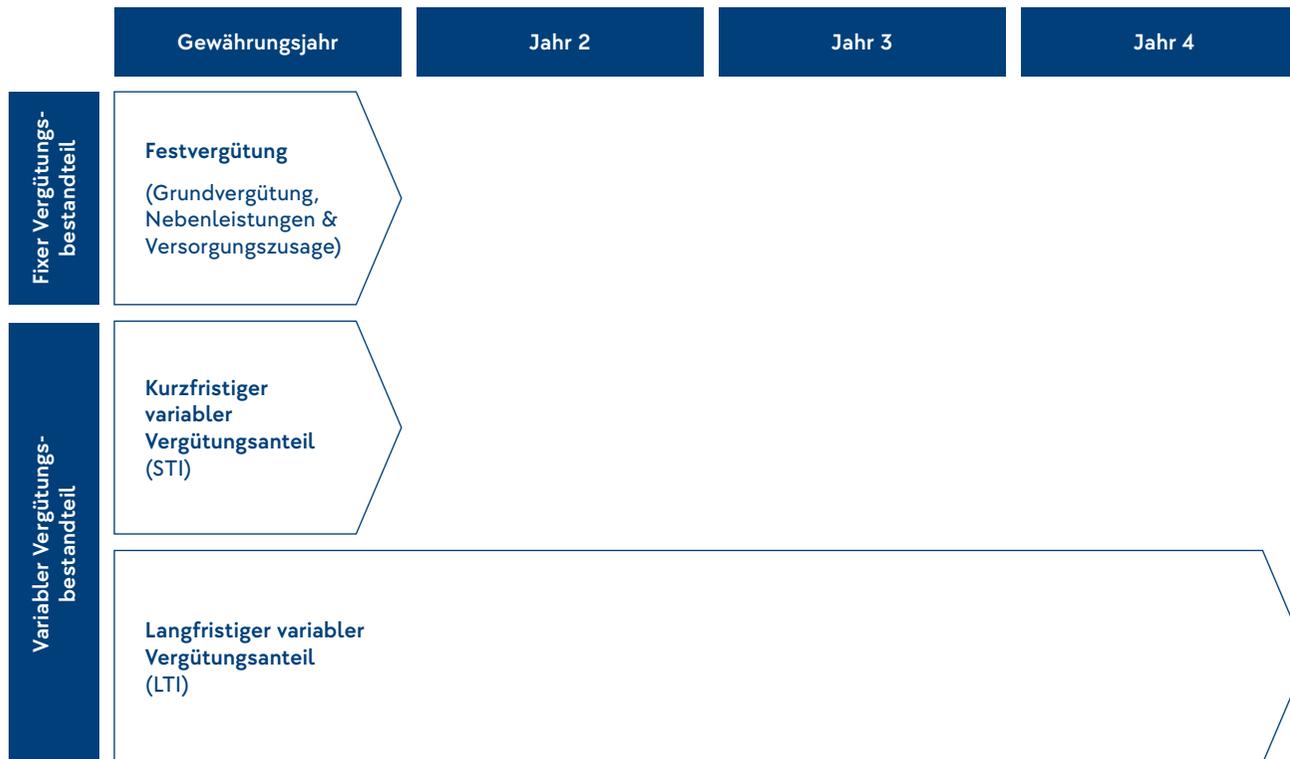
Der fixe Vergütungsbestandteil setzt sich aus der Grundvergütung, Nebenleistungen sowie Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung zusammen.

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

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

G10

Vergütungssystem im zeitlichen Ablauf



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

T38

Vergütungsbestandteile

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

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

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

Bei der Anpassung im Rahmen der Überarbeitung des Vergütungssystems wurden neben dem Wettbewerbsvergleich durch den unabhängigen Vergütungsberater (hkp///group) auch die Lage der

LEG Immobilien SE und deren Ertragsentwicklung in den vergangenen Jahren sowie die Aufgaben und Leistungen der Vorstandsmitglieder berücksichtigt.

Der Anpassung der Zieldirektvergütung liegen folgende Erwägungen zugrunde:

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

Fixe Vergütungsbestandteile

Grundvergütung

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

Nebenleistungen

Zusätzlich zur Grundvergütung erhalten die Vorstandsmitglieder vertraglich festgelegte Nebenleistungen:

- Die Vorstandsmitglieder erhalten Regelbeiträge in Höhe von bis zu 50 % zur privaten Kranken- und Pflegeversicherung, jedoch maximal den Betrag, der sich ergäbe, wenn das Vorstandsmitglied gesetzlich krankenversichert wäre.

- Soweit die Vorstandsmitglieder freiwillig in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert oder Mitglied eines an die Stelle der gesetzlichen Rentenversicherung tretenden berufsständischen Versorgungswerks sind, erhalten die Vorstandsmitglieder 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Diese Regelung gilt auch für arbeitnehmerfinanzierte Versorgungszusagen, bei denen die LEG Immobilien SE Vertragspartner ist. Solche Versorgungszusagen sind auf eine jährliche Zahlung von 20 Tsd. Euro für Lars von Lackum und 15 Tsd. Euro für die übrigen Vorstandsmitglieder begrenzt.
- Des Weiteren stellt die LEG Immobilien SE den Vorstandsmitgliedern jeweils einen angemessenen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung zur Verfügung. Sämtliche Kosten des Unterhalts und des Gebrauchs der Dienstwagen werden von der LEG Immobilien SE getragen. Zudem können die Vorstandsmitglieder für dienstlich veranlasste Fahrten die Dienste eines Fahrers nutzen. Die den Vorstandsmitgliedern durch die Stellung eines Dienstwagens gewährten Leistungen sind für den geldwerten Vorteil, der durch die private Nutzung veranlasst wird, auf einen Gegenwert von 80 Tsd. Euro für jedes Vorstandsmitglied begrenzt. Lohn- und Einkommensteuer auf diese Leistungen sind vom jeweiligen Vorstandsmitglied zu tragen. Zudem werden den Vorstandsmitgliedern entstandene Auslagen und Reisekosten erstattet.

- Weiterhin hat die LEG Immobilien SE für die Vorstandsmitglieder eine Unfallversicherung abgeschlossen, die auch Unfälle im Privatbereich abdeckt. Die Leistungen an den Versicherten bzw. seine Erben betragen maximal 500 Tsd. Euro für den Todesfall bzw. 1.000 Tsd. Euro bei Invalidität.
- Für die Vorstandsmitglieder wurden Vermögenshaftpflichtversicherungen (D&O-Versicherungen) abgeschlossen. Die D&O-Versicherungen enthalten jeweils einen gesetzlichen Selbstbehalt von 10 % des Schadens, begrenzt je Kalenderjahr auf das 1,5-fache der festen jährlichen Vergütung.

Versorgungszusage

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

Die betriebliche Altersvorsorge der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022 ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

T39

Gewährte betriebliche Altersvorsorge

in €	Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse mit einem jährlich zu zahlenden fixen Beitrag			Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse bzw. ein Versorgungswerk		
	Betrag pro Jahr	Kapitalabfindung Betrag	Kapitalabfindung im Jahr	Betrag pro Jahr	Kapitalabfindung Betrag	Kapitalabfindung im Jahr
Lars von Lackum	100.000	2.325.000	2042	7.924	183.555	2042
Susanne Schröter-Crossan	50.000	1.245.537	2046	7.924	204.693	2046
Dr. Volker Wiegel	50.000	1.141.667	2043	7.868 ¹	²	²

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

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

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive – STI)

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

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

Die finanziellen Leistungskriterien machen jeweils 40 % aus. Die ESG-Ziele, die aus dem Nachhaltigkeitsbericht (CSR-Bericht) abgeleitet werden, machen in Summe 20 % des Zielbetrags des STI aus, wobei die drei ESG-Teilziele gleich gewichtet sind. Zudem verfügt der STI über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2. Die Zielerreichung der Erfolgsziele ist jeweils auf 200 % begrenzt.

G11

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil



Finanzielle Leistungskriterien

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

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden die folgenden finanziellen Leistungskriterien festgelegt:

T40

Finanzielle Leistungskriterien

Leistungskriterium	Zielwert
Ergebnis VuV	569,9 Mio. €
FFO I je Aktie	6,21 €

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

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

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

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

T41

STI – Finanzielle Leistungskriterien

	Ziel laut Wirtschaftsplan 2022	Bereinigter Zielwert 2022
Ergebnis VuV	569,9 Mio. €	571,9 Mio. €
FFO I je Aktie	6,21 €	6,23 €

T42

STI – Zielerreichung

	Bereinigter Zielwert	Tatsächlich erreichter Ist-Wert	Prozentuale Abweichung Ist-Wert zum Ziel-Wert	Zielerreichung auf Basis vertraglich vereinbarter Gewichtung	STI-Teilbetrag
Ergebnis VuV	571,91 Mio. €	413,51 Mio. €	72,30%	0,00%	0,00%
FFO I je Aktie	6,23 €	6,56 €	105,26%	126,32%	50,53%

Nichtfinanzielle Ziele

Die ESG-Ziele werden aus dem Nachhaltigkeitsbericht der LEG Immobilien SE sowie aus strategischen Überlegungen und zukünftigen Projekten abgeleitet. Für die ESG-Ziele werden Kriterien aus den Kategorien Environmental, Social und Governance definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Den Zielen sind quantitativ oder qualitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Ziel-/Ist-Vergleich die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung

ermöglichen. Die konkreten ESG-Ziele sowie der Minimal- und Maximalwert werden jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres durch den Aufsichtsrat im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern festgelegt und final beschlossen.

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

T43

ESG-Ziele STI 2022

Environment	Social	Governance
Ziel: Einsparung von 4.000 Tonnen CO ₂ durch fertiggestellte, gem. § 555b Nr. 1 – 3 BGB als Modernisierungsmaßnahme zu qualifizierende, energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen des Bestandes p. a. (z. B. Heizung, Dach, Keller, Fassade, Fenster, Türen) bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31.12.2021 enthaltenen Bestand und berechnet auf Basis der vorhandenen Energieeinsparberechnungen unter Berücksichtigung des jeweils gültigen CO ₂ -Faktors	Ziel: Messwert des „Trust Index“ für den LEG-Konzern, welcher bei der im Jahr 2022 stattfindenden Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ ermittelt wird.	Ziel: Stabilisierung des Sustainability Ratings auf einen Wert < 10 (Negligible Risk)
Zielgrößen: 0% Minimalwert: 3.600 Tonnen CO ₂ 100% Zielerreichung: 4.000 Tonnen CO ₂ 200% Maximalwert: 4.400 Tonnen CO ₂	Zielgrößen: 0% Minimalwert: 60% 100% Zielerreichung: 66% 200% Maximalwert: 72%	Zielgrößen: 0% Minimalwert: 13 100% Zielerreichung: < 10 200% Maximalwert: 7

Environmental-Ziel:

Ein wesentliches Element der im Mai 2021 vorgestellten Nachhaltigkeitsstrategie der LEG Immobilien SE ist der CO₂-Reduktionspfad zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045. Ein Bestandteil zur Umsetzung des Reduktionspfads ist die CO₂-Einsparung durch energetische Sanierungen des Wohnungsbestands. Der notwendige Beitrag der energetischen Sanierungen im Rahmen des Reduktionspfads beläuft sich auf rund 4.000 Tonnen CO₂. Zur Steuerung sowie Messung der Zielerreichung wurden folgende grundsätzlichen Parameter definiert:

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

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

Social-Ziel:

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

Governance-Ziel:

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

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

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

T44

STI – Zielerreichung ESG

	Tatsächlich erreicht	Zielerreichung	ESG-Ziel Teilbetrag (gewichtet)
Environment	4.028 t CO ₂	107%	35,7%
Social	73%	200%	66,7%
Governance	Sustainalytics Rating 6,7	200%	66,7%

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

STI Gesamtzielerreichung:

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

Kriterienbasierter Anpassungsfaktor:

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

- Erfolgreiche Integration der im Beurteilungszeitraum erworbenen Bestände.

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

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

Der kriterienbasierte Anpassungsfaktor wurde bei der Ermittlung der Vorstandsvergütung angewandt.

STI – Auszahlungsbeträge:

Es ergeben sich nachstehende Auszahlungsansprüche:

T45

STI – Zahlungsansprüche

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

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

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

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long Term Incentive – LTI)

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

Für die Vorstandsmitglieder bestehen noch LTI-Ansprüche aus den einschlägigen Vorstandsstellungsverträgen vor dem Geschäftsjahr 2021, gemäß deren LTI-Planbedingungen es noch

zu Auszahlungen bis 2024 für die im Geschäftsjahr 2023 endende 3. Tranche aus dem LTI 2020 kommen kann. Als im Geschäftsjahr 2022 gewährte und geschuldete Vergütung sind dabei allein die Auszahlungen aus diesen bis zum Geschäftsjahr 2020 geltenden LTI anzusehen.

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

G12

LTI



LTI-Planbedingungen ab 2022 (LTI 2022)

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

Für die Ermittlung des LTI 2022 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Erfolgsziele maßgeblich:

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

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

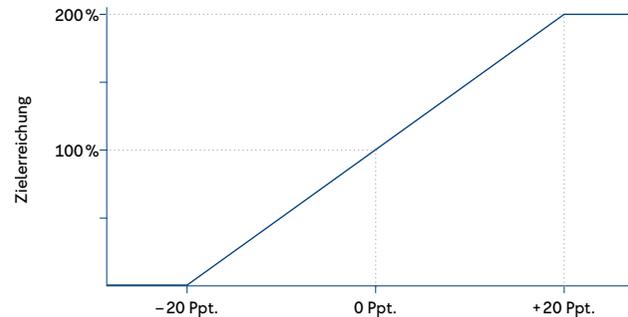
Das im LTI 2022 verwendete finanzielle Leistungskriterium ist mit einer Gewichtung von 80 % der relative TSR im Vergleich zu einem relevanten Immobilien-Index. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, insofern den EPRA Germany Index als Vergleichsindex heranzuziehen. Der EPRA Germany Index besteht aus den wichtigsten nationalen börsennotierten Wettbewerbern der LEG Immobilien SE und stellt dementsprechend eine relevante Vergleichsgruppe dar.

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

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

G13

Zielerreichungskurve relativer TSR



Relativer TSR (im Vergleich EPRA Germany Index) über vier Jahre

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

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

T46

ESG-Ziele LTI 2022 – 2025

Environment

Ziel:
Minderung des klimabereinigten CO₂-Ausstoßes in kg / qm um 10 % im Bestand bezogen auf den Geschäftsbericht zum 31.12.2021 verglichen mit dem Bestand bezogen auf den Geschäftsbericht zum 31.12.2025 des LEG-Konzerns

Zielgrößen:

0 % Minimalwert: -6 %
100 % Zielerreichung: -10 %
200 % Maximalwert: -14 %

Social

Ziel:
Erreichung eines Customer Satisfaction Index in Höhe von 70 %

Zielgrößen:

0 % Minimalwert: 60 %
100 % Zielerreichung: 70 %
200 % Maximalwert: 80 %

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

Ergibt sich ein zu zahlender LTI 2022, so wird dieser spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das jeweils letzte Jahr der Performanceperiode einer Tranche abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, 25 % der Auszahlung aus dem LTI in von der LEG Immobilien SE ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

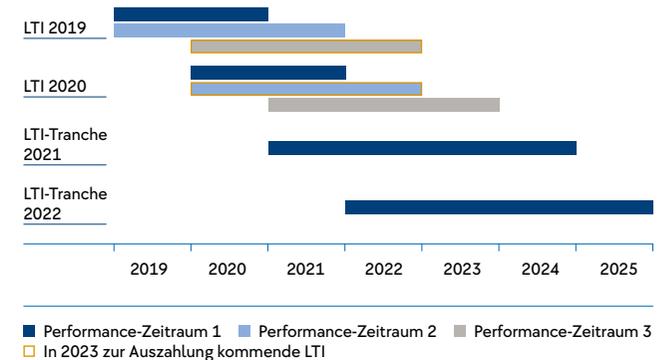
Das bis zum 31. Dezember 2020 geltende LTI-Programm LTI 2019 und 2020 war auf vier Jahre ausgelegt und wurde jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt.

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

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

G14

Performance-Zeiträume LTI



Die für den LTI maßgeblichen Erfolgsziele sind:

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

Folgende Zielkonkretisierungen gelten für die LTI Programme 2019 und 2020:

T47

LTI – Shareholder Return

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

In 2022 gewährte und geschuldete LTI

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

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

T48

Zielerreichung Total Shareholder Return

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

Der Zielerreichungsgrad des Teilziels Total Shareholder Return beträgt 0%.

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

T49

Zielerreichung EPRA

in %	
Performance im Vergleich zum EPRA Germany Index	138,09

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

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

Insgesamt ergibt sich für den LTI 2019 / Performance-Zeitraum 3 und den LTI 2020 / Performance-Zeitraum 2 eine Zielerreichung von 60%.

Transaktionsbonus

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

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

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

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

Malus- und Clawback-Regelungen für die variable Vergütung

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2022 lag kein Malus- oder Clawback-Tatbestand vor.

Aktienhalterverpflichtung

(Verpflichtung nach Share Ownership Guidelines = SOG)

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

Brutto-Jahresvergütung durch den kaufmännisch auf volle Stücke gerundeten Wert dividiert wird, der sich aus der Ermittlung des arithmetischen Mittels der Schlusskurse der LEG Immobilien SE-Aktie im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse über die letzten 30 Börsenhandelstage vor dem ersten Tag des jeweiligen Aufbaujahres ergibt. Bereits gehaltene Aktien eines Vorstandsmitglieds werden dabei angerechnet.

Für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 wurde das SOG-Ziel von den Vorstandsmitgliedern erreicht.

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

T50

Erfüllung der Share Ownership Guidelines

	Nachgewiesene Aktienzahl zum 31.12.2021	Erforderlich				Nachgewiesen		
		Prozentsatz Grund- vergütung	Betrag in T€	25 % der Grundver- gütung in T€	Erforderliche Aktienzahl ¹ zum 31.12.2022	Betrag in T€	Nachgewiesene Aktienzahl zum 31.12.2022	Ist-Aktien- zahl zum 31.12.2022
Lars von Lackum	4.500	100	950	238	1.932	392	3.603	8.103
Susanne Schröter-Crossan	1.090	100	550	138	1.119	108	1.155	2.245
Dr. Volker Wiegel	1.239	100	550	138	1.119	145	1.667	2.906

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

Gesamtvergütung des Vorstands

Die dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 und 2021 gewährte und geschuldete Vergütung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG wird in der folgenden Tabelle gezeigt. Die Tabelle enthält die Vergütungsbestandteile für die im Berichtsjahr erbrachte Tätigkeit der Vorstandsmitglieder bzw. derjenigen Vorstandsmitglieder, deren Bemessungszeitraum im Berichtsjahr endete („gewährte Vergütung“); Ansprüche auf rechtlich fällige, aber noch nicht zugeflossene Vergütungen („geschuldete Vergütung“) bestehen nicht.

T51

Gewährte Zuwendungen

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

Die fixen Vergütungsbestandteile, die einjährige variable Vergütung (STI 2022) sowie die mehrjährige variable Vergütung (LTI 2019 Tranche 3, LTI 2020 Tranche 2 und der Transaktionsbonus 2020) fallen unabhängig vom Zeitpunkt ihrer tatsächlichen Auszahlung unter die „gewährte Vergütung“, da die jeweils zugrunde liegende Leistung bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 erbracht wurde.

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

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

Maximalvergütung des Vorstands

Die für die Tätigkeit des jeweiligen Vorstandsmitglieds insgesamt gewährte Vergütung für ein Geschäftsjahr – einschließlich Grundvergütung, variabler Vergütungsbestandteile, betrieblicher Altersversorgung und Nebenleistungen – beträgt maximal bei Lars von Lackum 4.800 Tsd. Euro, bei Susanne Schröter-Crossan 3.100 Tsd. Euro und bei Dr. Volker Wiegel 3.100 Tsd. Euro. Sollte die maximale Vergütung für ein Geschäftsjahr überschritten werden, wird der Auszahlungsbetrag der Tranchen des LTI des entsprechenden Geschäftsjahres gekürzt. Über die Einhaltung der Maximalvergütung für das Geschäftsjahr 2022 wird nach Gewährung sämtlicher Vergütungsbestandteile für dieses Geschäftsjahr berichtet. Die aktuelle Maximalvergütung der Vorstandsmitglieder wurde mit den Vorstandsvergütungen im MDAX und DAX 50 ESG verglichen und liegt im Vergleich zum MDAX und zum DAX 50 ESG innerhalb der marktüblichen Bandbreite.

Vergütung früherer Vorstandsmitglieder

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

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

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

Abfindungen

Die Dienstverträge sehen keine Ansprüche der Vorstandsmitglieder auf Zahlung einer Abfindung im Fall der vorzeitigen Beendigung, jedoch die Möglichkeit einer solchen Zahlung vor.

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

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

Change of Control

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

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

Sterbegeld

Verstirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Vertrags, so wird die Vergütung einschließlich STI und LTI bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrags in Folge des Todes abgerechnet und entsprechend der Regelung des Dienstvertrags an die Erben ausgezahlt. Darüber hinaus haben Witwe*r und Kinder, soweit diese noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, als Gesamtläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Bezüge gemäß Dienstvertrag § 2 Abs. 1 für den Rest des Sterbemonats und die drei darauf folgenden Monate, längstens jedoch bis zum – ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes – eingetretenen Ende der Laufzeit des Dienstvertrags.

Vergütungssystem Aufsichtsrat

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

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

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

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

T52

Regelungen zur Aufsichtsratsvergütung

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

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

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

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

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

Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

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

T53

Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

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

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

Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2023

Vorbemerkung

Die Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 beruht auf dem im Geschäftsjahr 2022 verabschiedeten Vergütungsmodell. Wie eingangs beschrieben, berichtet die LEG Immobilien SE aufgrund der Fortschreibung ihrer Geschäftsstrategie ab dem Geschäftsjahr 2023 im Rahmen der Guidance nicht mehr die Kennzahl FFO I, sondern stattdessen den um aktivierte wiederkehrende Capex-Maßnahmen sowie Konsolidierungseffekte, die aus selbst-erstellten Leistungen resultieren, adjustierten FFO I, den AFFO. Um sich bei der Inanspruchnahme von Fördergeldern für Investitionen nicht zu beschränken, werden die Capex-Maßnahmen für die Jahre 2023 und fortfolgende um nicht wiederkehrende Investitionen bereinigt, die von staatlicher Förderung profitieren.

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

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

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

T54

Vergütungsbestandteile 2023

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

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

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive – STI)

Der STI 2023 besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender finanzieller und nichtfinanzieller Erfolgsziele bemessen wird:

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

Die beiden finanziellen Ziele machen jeweils 40% und die ESG-Ziele 20% des Zielbetrags des STI aus, wobei jedes ESG-Teilziel gleich hoch gewichtet ist. Zudem verfügt der STI über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2 zur Beurteilung der individuellen und kollektiven Leistung des Vorstands. Vor Ablauf des Geschäftsjahres 2022 hat der Aufsichtsrat das Kriterium zur Bewertung der Vorstandsleistung festgelegt.

Die Zielerreichung der Erfolgsziele ist jeweils auf 200% begrenzt.

Finanzielle Ziele (Leistungskriterien)

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

Für das Geschäftsjahr 2023 wurden die folgenden finanziellen Leistungskriterien festgelegt:

T55

Finanzielle Leistungskriterien 2023

Leistungskriterium	Zielwert
AFFO je Aktie	1,50 €
Bereinigte EBITDA-Marge	77,7%

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

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

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

Nichtfinanzielle Ziele

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

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

T56

ESG-Ziele 2023

Environment	Social	Governance
<p>Ziel: Reduktion um 4.000t CO₂ durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung</p>	<p>Ziel: Lösungsgeschwindigkeit für Anfragen von Mietern im Umgang mit offenen Forderungen</p>	<p>Ziel 1: 85% der aktiven Arbeitnehmer*innen der LEG Nord FM, der Biomasse Heizkraftwerk KG und der TSP – TechnikServicePlus GmbH haben die Compliance-Schulung absolviert</p> <p>Ziel 2: 99% der aktiven Arbeitnehmer*innen der übrigen Gesellschaften des LEG-Konzerns (§ 15 AktG) haben die Compliance-Schulung absolviert</p>
<p>Zielgrößen: 0% Minimalwert: 3.600 Tonnen CO₂ 100% Zielerreichung: 4.000 Tonnen CO₂ 200% Maximalwert: 4.400 Tonnen CO₂</p>	<p>Zielgrößen: 0% = 18 Kalendertage 100% = 13 Kalendertage 200% = 8 Kalendertage</p>	<p>Zielgrößen: 0% Minimalwert: 80% (Ziel 1), 94% (Ziel 2) 100% Zielerreichung: 85% (Ziel 1), 99% (Ziel 2) 200% Maximalwert: 100% (Ziel 1), 100% (Ziel 2)</p>

Definition Zielerreichung Environmental:

Ziel ist die Einsparung von 4.000 Tonnen Kohlendioxid (CO₂) im Jahr 2023. Hierzu zählen zum einen im Jahr 2023 beendete, gemäß §555b Nr. 1 – 3 BGB als Modernisierungsmaßnahmen qualifizierte Sanierungsmaßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2022 enthaltenen Bestand. Nachgewiesen wird die Einsparung durch Energieeinsparberechnungen und der daraus resultierenden Reduktion an CO₂-Endenergieemissionen. Des Weiteren werden alle im Jahr 2023 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 DWD im langfristigen Mittel für Deutschland zu erwartendes durchschnittliches Jahr.

Definition Zielerreichung Social:

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

Definition Zielerreichung Governance:

Hierbei bildet die Quote der erfolgreich abgeschlossenen Compliance-Schulungen die Grundlage. Hierbei wird differenziert zwischen Gruppe 1, den aktiven Arbeitnehmer*innen der LEG Nord FM, der Biomasse Heizkraftwerk KG und der TSP – TechnikServicePlus GmbH sowie der Gruppe 2, den aktiven Arbeitnehmer*innen der übrigen Gesellschaften des LEG-Konzerns. Die Differenzierung zwischen den beiden Gruppen findet ihre Begründung zum einen in der Tatsache, dass eine Einführung des elektronischen Konzern-Schulungstools in einigen Unternehmen des Konzerns nicht zeitgleich mit dem Gesamtkonzern möglich war, und zum anderen flächendeckende Schulungen in Unternehmen, deren Mitarbeiter selten im Büro vor Ort sind (z. B. Handwerker, Grünpfleger) zusätzliche Herausforderungen bergen. Zudem sollen nur solche Mitarbeiter Teil der Gesamtmenge sein, die in einem aktiven Arbeitsverhältnis stehen (z. B. keine Mitarbeiter in passiver Altersteilzeit, Langzeitkranke, Mitarbeiter in Elternzeit oder Freigestellte) und die aufgrund ihrer Zugehörigkeitsdauer zur LEG (mindestens drei Monate) genügend Gelegenheit hatten, die Schulung durchzuführen.

Kriterienbasierter Anpassungsfaktor

Ebenso wie im Vergütungssystem 2022 sehen die Regelungen zum STI einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2 vor. Die Kriterien, auf deren Basis die Höhe des kriterienbasierten Anpassungsfaktors beurteilt wird, sind vor Beginn des betroffenen Geschäftsjahres zu definieren. Der Aufsichtsrat hat das folgende Leistungskriterium für das Geschäftsjahr 2023 festgelegt:

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

LTI-Planbedingungen ab 2023 (LTI 2023)

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

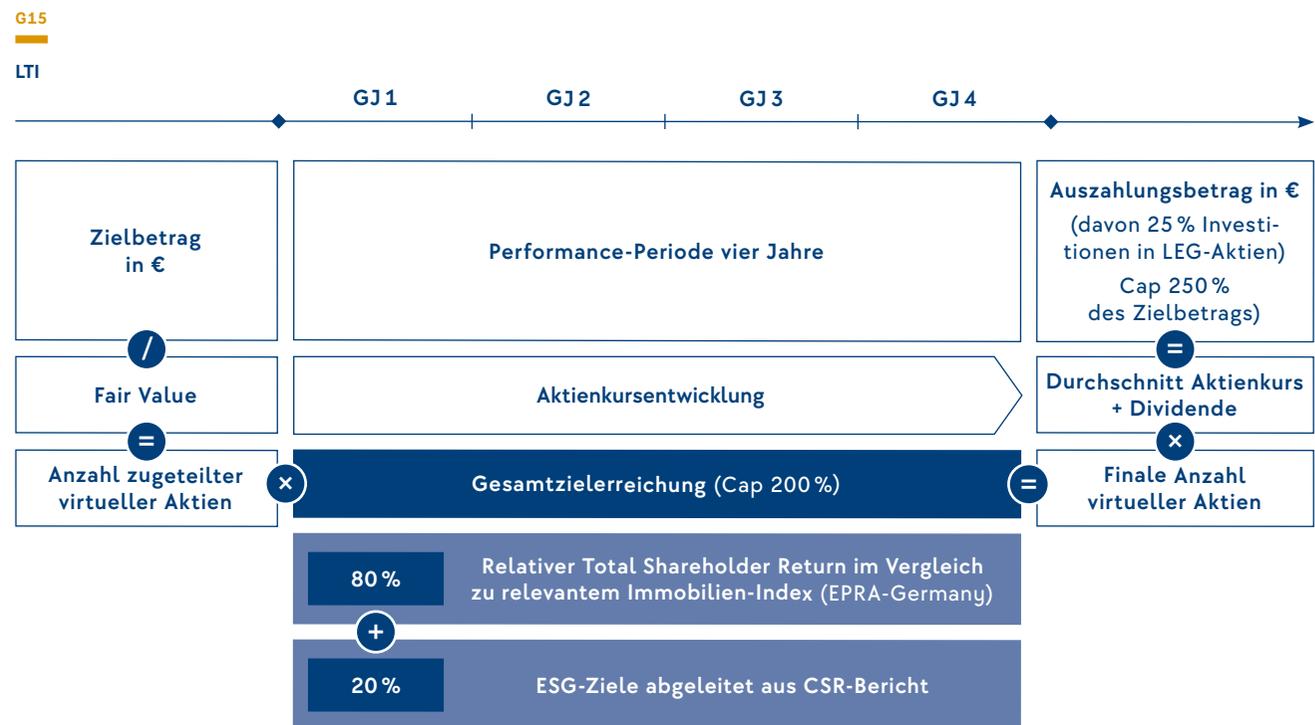
Für das Geschäftsjahr 2023 erhalten die Vorstandsmitglieder einen LTI in Form eines virtuellen Performance Share Plans bezogen auf einen vierjährigen Performance-Zeitraum.

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

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

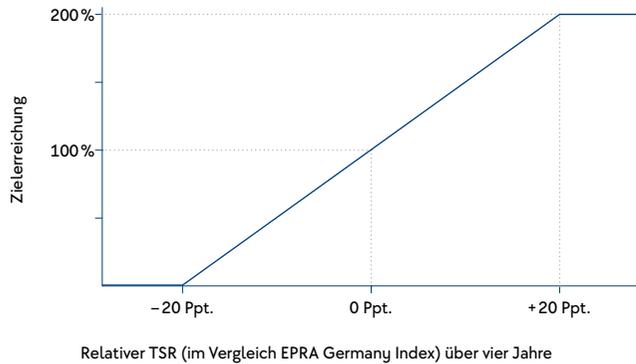
Das im LTI 2023 verwendete finanzielle Leistungskriterium ist mit einer Gewichtung von 80% der relative TSR im Vergleich zu einem relevanten Immobilien-Index. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, insofern den EPRA Germany Index als Vergleichsindex heranzuziehen. Der EPRA Germany Index besteht aus den wichtigsten nationalen börsennotierten Wettbewerbern der LEG Immobilien SE und stellt dementsprechend eine relevante Vergleichsgruppe dar.

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



G16

Zielerreichungskurve relativer TSR



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

T57

LTI – Shareholder Return

in %	Zielerreichungsgrad 2026		
	0	100	200 (Maximum)
Relativer Total Shareholder Return p.a.	≤20%	0%	≥20%

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

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

T58

ESG-Ziele LTI 2023 (Performancezeitraum 2023 – 2026)

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

Definition Environmental-Ziel

Ziel für die Vierjahresperiode 2023–2026 ist die Reduktion der persistenten relativen CO₂-Emissionseinsparungskosten in Euro/Tonne um 10 %, durch dauerhafte bauliche Anpassungen an und in Wohngebäuden der LEG. Zur Ermittlung der jährlichen CO₂-Vermeidungskosten werden alle Maßnahmen eines Jahres vollständigberücksichtigt, deren primäres Ziel die Reduktion der CO₂-Emissionen der Gebäude sind und die im besagten Jahr fertiggestellt werden. Die für die Gesamtmaßnahmen aufgewendeten Finanzmittel (in Euro) werden ins Verhältnis zur bewirkten CO₂-Emissionsreduktion (in t) gesetzt. Der Nachweis der CO₂-Reduktion

erfolgt über von Sachkundigen durchgeführte einschlägige Berechnungen des Endenergiebedarfs mit den daraus jeweils resultierenden, marktbasieren CO₂-Emissionen vor und nach der Maßnahme. Hierbei wird ein laut dem Deutschen Wetterdienst DWD im langfristigen Mittel für Deutschland zu erwartendes durchschnittliches Jahr zugrunde gelegt. Das Vergleichsjahr für 2026 ist das Jahr 2022.

Definition Social-Ziel

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

Möglicher Gesamtbetrag

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

Ergibt sich ein zu zahlender LTI 2023, so wird dieser spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das jeweils letzte Jahr der Performanceperiode einer Tranche abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, 25 % der Auszahlung aus dem LTI in von der LEG Immobilien SE ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten.

Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 AktG

Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 AktG sind die Ertragsentwicklung der LEG Immobilien SE, die jährliche Veränderung der Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die jährliche Veränderung der durchschnittlichen Vergütung der Arbeitnehmer auf Vollzeitäquivalenzbasis über die letzten fünf Geschäftsjahre darzustellen (sog. „Vertikalvergleich“). Die LEG Immobilien SE macht von der Übergangserleichterung des § 26j Abs. 2 Satz 2 EGAktG Gebrauch und baut den Vertikalvergleich in den ersten fünf Jahren insoweit sukzessive auf.

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

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

Die durchschnittliche Vergütung der Arbeitnehmer umfasst den Personalaufwand für Löhne und Gehälter inklusive der Lohnsteuer, für Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung, für Nebenleistungen sowie für kurzfristige variable Vergütungsbestandteile aller Gesellschaften des LEG-Konzerns ausgenommen der TSP-Technik-ServicePlus GmbH, der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und der LWS Plus GmbH. Die Ermittlung der durchschnittlichen Zahl der Beschäftigten erfolgte nach § 267 Abs. 5 HGB.

T59

Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung

	2022	2021	Veränderung in %	2020	Veränderung in %
Ertragsentwicklung					
AFFO (Konzern) in Mio. €	108,8	92,2	18,0	92,8	-0,6
AFFO je Aktie (Konzern) in €	1,48	1,27	16,5	1,32	-3,8
FFO I (Konzern) in Mio. €	482,0	423,1	13,9	383,2	10,4
FFO I je Aktie (Konzern) in €	6,56	5,84	12,3	5,44	7,4
Jahresergebnis LEG Immobilien SE (Einzelgesellschaft) in Mio. €	-307,6	-33,4	821,0	-17,6	89,6
Gesamtperiodenergebnis LEG Immobilien SE (Konzern) in Mio. €	315,6	1.750,1	-82,0	1.360,3	28,7
Durchschnittliche Vergütung Arbeitnehmer¹ in T€	72	72	-1,0	71	2,2
Vorstandsvergütung in T€					
Lars von Lackum	1.910	1.874	1,9	1.346	39,2
Susanne Schröter-Crossan	1.066	1.116	-4,5	491	127,2
Dr. Volker Wiegel	1.211	1.259	-3,8	966	30,3
Aufsichtsratsvergütung in T€					
Herr Michael Zimmer	256	224	14,2	226	-0,9
Herr Dr. Jochen Scharpe	110	96	14,7	104	-7,7
Herr Dr. Claus Nolting	162	116	40,2	74	56,5
Herr Martin Wiesmann (seit 7. Oktober 2020)	141	96	46,2	17	473,1
Frau Dr. Sylvia Eichelberg (seit 27. Mai 2021)	100	47	114,3	-	-
Frau Dr. Katrin Suder (seit 19. Mai 2022)	86	-	-	-	-
Im Geschäftsjahr ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder in T€					
Herr Stefan Jütte (bis 19. Mai 2022)	45	121	-63,4	162	-25,0
Herr Dr. Johannes Ludewig (bis 19. Mai 2022)	36	94	-62,2	98	-4,1

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

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

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

Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben im November 2022 die folgende Erklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet:

„Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (die „Gesellschaft“) erklären gemäß § 161 AktG, dass die Gesellschaft sämtlichen Empfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 bekannt gemachten Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 28. April 2022 („Kodex 2022“) seit dem Inkrafttreten des Kodex 2022 entspricht und diesen auch zukünftig entsprechen wird.

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE erklären ferner, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im November 2021 bis zum Inkrafttreten des Kodex 2022 am 27. Juni 2022 sämtlichen Empfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 bekannt gemachten Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 16. Dezember 2019 entsprochen hat.

Düsseldorf, im November 2022

Der Vorstand der LEG Immobilien SE
Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE“

Vergütungssystem

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

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen gemeinsamen Vergütungsbericht gemäß § 162 Abs. 2 AktG erstellt. Dieser Vergütungsbericht informiert ausführlich über die Ausgestaltung des Vergütungssystems bei der LEG sowie über Höhe und Struktur der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Er wird der ordentlichen Hauptversammlung 2023 zur Billigung gemäß § 120a Abs. 4 AktG vorgelegt werden.

Der Vergütungsbericht und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG, das geltende Vergütungssystem gemäß § 87a Abs. 1 und 2 AktG sowie der Vergütungsbeschluss gemäß § 113 Abs. 3 AktG können auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) abgerufen werden.

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

Compliance- und Wertemanagement

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

Der Code of Conduct der LEG Immobilien SE präzisiert das Leitbild und setzt die darin enthaltenen Werte für den Geschäftsalltag in Verhaltensstandards für Mitarbeiter und Führungskräfte um. Einzelheiten zu diesen Verhaltensstandards sind in konzernweit gültigen internen Regelungen und Richtlinien festgelegt. Derartige Richtlinien werden auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht.

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

Einzelheiten zum Compliance-Management-System der LEG sind im [> Risiko-, Chancen- und Prognosebericht dieses Geschäftsberichts, 67f.](#) aufgeführt.

Verantwortung und Nachhaltigkeit

Die LEG hat den Anspruch, nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Nachhaltigkeitsverständnis und Nachhaltigkeitsstrategie werden in ihrem Nachhaltigkeitsleitbild erläutert. Im Zuge einer Wesentlichkeitsanalyse mit allen relevanten Stakeholdern hat die LEG Immobilien SE fünf zentrale Handlungsfelder der Nachhaltigkeit identifiziert: Wirtschaften, Mieter, Mitarbeiter, Umwelt und Gesellschaft. Diese decken die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (oder ESG für Environmental, Social und Governance) – ab.

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

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

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

Weitere Angaben zur Corporate Governance

Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Die LEG erfüllt nicht nur sämtliche Empfehlungen des Kodex. Sie erfüllt auch die Anregungen des Kodex, von denen ohne Offenlegung in der Entsprechenserklärung abgewichen werden kann, und zwar mit folgender Ausnahme:

Gemäß Anregung A.8 sollte der Vorstand im Falle eines Übernahmeangebots eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, in der die Aktionäre über das Übernahmeangebot beraten und gegebenenfalls über gesellschaftsrechtliche Maßnahmen beschließen. Aufgrund des organisatorischen Aufwands der Einberufung einer Hauptversammlung scheint es fraglich, ob dieser Aufwand auch dann gerechtfertigt ist, wenn keine gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen beschlossen werden sollen. Der Vorstand behält es sich daher vor, eine außerordentliche Hauptversammlung nur einzuberufen, wenn auch eine Beschlussfassung vorgesehen ist.

Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die gegen eine Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sprechen könnten.¹

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

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

Das ICG hat ein Zertifizierungssystem für Compliance-Management-Systeme von Immobilienunternehmen entwickelt. Die LEG hat ihr Compliance-Management-System im Jahr 2019 nach diesem System zertifizieren lassen. Dieses Zertifikat wurde im September 2021 im Rahmen einer Zweit Zertifizierung bestätigt. Dieses Zertifikat hat eine Gültigkeit von drei Jahren.

Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen

Die LEG Immobilien SE ist ein Unternehmen in der Rechtsform einer europäischen Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE). Als SE mit Sitz in Deutschland unterliegt die Gesellschaft den europäischen und deutschen SE-Regelungen sowie dem deutschen Aktienrecht. Die LEG Immobilien SE hat ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und -kontrolle klar getrennt.

Vorstand

Der Vorstand der LEG Immobilien SE besteht gemäß § 6.1 der Satzung aus mindestens zwei Personen. Zum 31. Dezember 2022 bestand der Vorstand aus drei Personen. Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Die Geschäftsordnung für den Vorstand hat der Aufsichtsrat zuletzt am 18. Juli 2022 angepasst. Sie sieht unter anderem vor, dass bestimmte Geschäfte, die von besonderer Bedeutung oder mit einem außergewöhnlichen wirtschaftlichen Risiko verbunden sind, der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats oder einer seiner Ausschüsse bedürfen. Sie sieht außerdem vor, dass Geschäfte zwischen der Gesellschaft und einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und Vorstandsmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen andererseits den Standards zu entsprechen haben, wie sie bei Geschäften mit fremden Dritten üblich sind.

¹ Es handelt sich um eine sogenannte lageberichts-fremde Angabe

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 in seiner ordentlichen Sitzung vom 18. Juli 2022 die Geschäftsordnung aktualisiert. Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig die Wirksamkeit seiner Tätigkeit und der Tätigkeit seiner Ausschüsse, zuletzt im Berichtsjahr 2021. Die Prüfung wurde in Form einer Selbstevaluation anhand eines extern erstellten, anonymisierten Fragebogens durchgeführt.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten

Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der LEG, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für deren Umsetzung. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung.

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

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2022 über vier Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss, den Risiko- und Prüfungsausschuss und den ESG-Ausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden.

Präsidium des Aufsichtsrats

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

- Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Ernennung und Widerruf der Ernennung des Vorstandsvorsitzenden;
- Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstands;
- das Vergütungssystem für den Vorstand und die Festlegung der konkreten Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder.

Das Präsidium berät – unter Einbeziehung des Vorstands – regelmäßig über die langfristige Nachfolgeplanung für den Vorstand. Das Präsidium beschließt anstelle des Aufsichtsrats, jedoch vorbehaltlich der vorgenannten und sonstiger zwingender Zuständigkeiten des Aufsichtsrats, über folgende Angelegenheiten:

- Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern nach § 112 AktG;
- Zustimmung zu Geschäften – sofern ihr Gegenstandswert 25.000 Euro übersteigt – zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und einem Vorstandsmitglied oder Personen oder Unternehmungen, die einem Vorstandsmitglied nahestehen, andererseits;
- Aufschub der Offenlegung von Insiderinformationen gemäß Art. 17 Abs. 4 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 vom 16. April 2014 (Marktmissbrauchsverordnung), soweit der Aufsichtsrat für den Gegenstand der Insiderinformation zuständig ist;
- Gewährung von Krediten an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;
- Zustimmung zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG;
- Zustimmung zu Maßnahmen des Vorstands nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand, sofern die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und ein Beschluss des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig gefasst werden kann;
- Einwilligung in anderweitige Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG sowie die Zustimmung zu sonstigen Nebentätigkeiten, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns.

Mitglieder des Präsidiums sind Herr Michael Zimmer, Herr Dr. Claus Nolting und Herr Martin Wiesmann. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Jochen Scharpe zum Ersatzmitglied (im Vertretungsfall) benannt.

Nominierungsausschuss

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

Risiko- und Prüfungsausschuss

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

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

Der Risiko- und Prüfungsausschuss befasst sich zudem mit der gemäß § 315b HGB zu erstellenden nichtfinanziellen Erklärung. Er bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss und den Konzernabschluss und die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer, insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung, vor. Der Risiko- und Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. So hat der Risiko- und Prüfungsausschuss in einer „White List“ eine begrenzte Anzahl von Nichtprüfungsleistungen freigegeben, die durch den Abschlussprüfer erbracht werden können. Sollte der Abschlussprüfer mit weiteren Aufgaben beauftragt werden, ist eine Freigabe

des Risiko- und Prüfungsausschusses erforderlich. Zudem hat die Gesellschaft im Auftrag des Risiko- und Prüfungsausschusses einen Prozess etabliert, wonach sichergestellt wird, dass keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen an den derzeitigen Abschlussprüfer sowie an mögliche zukünftige Abschlussprüfer vergeben werden. Die Arbeit des Risiko- und Prüfungsausschusses folgt einer eigenen Geschäftsordnung, die zuletzt am 24. August 2021 geändert wurde.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss besteht aus drei Mitgliedern, die vom Aufsichtsrat mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt werden. Mitglieder waren zum 31. Dezember 2022 Herr Dr. Claus Nolting (Vorsitzender), Herr Dr. Jochen Scharpe und Herr Martin Wiesmann. Der Aufsichtsrat hat Frau Dr. Katrin Suder zum Ersatzmitglied (im Vertretungsfall) benannt.

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

Herr Dr. Jochen Scharpe hat seinen Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung und der Abschlussprüfung während seiner langjährigen Tätigkeit als kaufmännischer Geschäftsführer mit Zuständigkeit unter anderem für die Rechnungslegung erworben. Er hat außerdem während seiner mehrjährigen Tätigkeit für ein führendes deutsches Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen an zahlreichen Abschlussprüfungen aktiv teilgenommen. Er begleitet zudem seit 2004 als Mitglied und teilweise Vorsitzender der Prüfungsausschüsse mehrerer börsennotierter

Unternehmen die Jahresabschlussprüfungen durch verschiedene Prüfungsgesellschaften und war in diesem Zusammenhang ebenfalls mit Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung befasst.

Herr Martin Wiesmann war im Rahmen seiner Tätigkeit als Mitglied der Geschäftsleitung einer internationalen Großbank viele Jahre für die Jahresabschlussprüfung verantwortlich und verfügt damit ebenfalls über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf diesem Gebiet.

ESG-Ausschuss

Der ESG-Ausschuss befasst sich mit allen nachhaltigkeitsbezogenen Themen, insbesondere Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung („ESG“). Dabei hat der ESG-Ausschuss insbesondere folgende Aufgaben:

- Beratung und Überwachung des Vorstands bei der Berücksichtigung nachhaltigkeitsbezogener Ziele in der Unternehmensstrategie und -planung und deren Umsetzung sowie bei sonstigen Maßnahmen zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen;
- auf Anforderung des Risiko- und Prüfungsausschusses hin Unterstützung bei nachhaltigkeitsbezogenen Aussagen im Rahmen von dessen Vorprüfung der gesonderten nichtfinanziellen Berichte der LEG Immobilien SE und der gesonderten nichtfinanziellen Konzernberichte der LEG-Gruppe sowie bei dessen Befassung, ob das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem nachhaltigkeitsbezogene Ziele angemessen und wirksam abdeckt und dabei die Prozesse und Systeme zur Erfassung und Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten mit einschließt;
- Vorbereitung der Beratungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats und, jeweils auf Anforderung hin, Unterstützung des Präsidiums und des Nominierungsausschusses zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen.

Mitglieder des ESG-Ausschusses sind Frau Dr. Katrin Suder (Vorsitzende), Frau Dr. Sylvia Eichelberg und Herr Martin Wiesmann.

Zusammensetzung der Führungsorgane

Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen

Nach § 76 Absatz 4 und § 111 Absatz 5 des Aktiengesetzes sind Aufsichtsrat und Vorstand verpflichtet, Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen (i) im Aufsichtsrat, (ii) im Vorstand sowie (iii) in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen, einen Zeitrahmen, innerhalb dessen das Ziel erreicht werden soll, zu definieren sowie über die Zielerreichung zu berichten und wenn diese nicht erreicht werden, Angaben zu den Gründen zu machen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 24. Januar 2022 für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat eine Quote von 33,3% (entspricht zwei Frauen im sechsköpfigen Aufsichtsrat) beschlossen und als Frist für die Erreichung dieses Ziels den 31. Dezember 2024 festgelegt. Zum 31. Dezember 2022 betrug der Anteil von Frauen im Aufsichtsrat 33,3%.

Vorstand

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 24. Januar 2022 für den Anteil von Frauen im Vorstand eine Quote von 33,3% und als Zielerreichungsfrist den 31. Dezember 2024 festgelegt. Zum 31. Dezember 2022 betrug der Anteil von Frauen im Vorstand 33,3%.

Führungsebenen unterhalb des Vorstands

Die LEG Immobilien SE selbst verfügt über keine Mitarbeiter, weshalb auch keine Ziele für Mitarbeiter der LEG Immobilien SE festgelegt werden können. Gleichwohl hat der Vorstand freiwillig gruppenweite Ziele zur Besetzung von Führungspositionen mit Frauen festgelegt und mit Beschluss vom 25. Januar 2022 sowohl für die erste als auch für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 30% und eine Zielerreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2025 festgesetzt.

Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Vorstand (Diversitätskonzept)

Diversitätskonzept des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung Ziele benannt und ein Kompetenzprofil erarbeitet. Ziele und Kompetenzprofil enthalten die nachfolgenden Diversitätsvorgaben und beinhalten damit auch gleichzeitig ein Diversitätskonzept:

- Mit der Zusammensetzung des Aufsichtsrats soll das gesetzte Kompetenzprofil erfüllt werden: Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten Immobilienunternehmen mit Fokus auf Wohnimmobilien wahrzunehmen. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus die Bereiche Unternehmensleitung, Wohnungswirtschaft, Immobilientransaktionen, Banken- und Kapitalmarktfinanzierung, Finanzen, Rechnungslegung und Abschlussprüfung, Verwaltung und Regulierung sowie Nachhaltigkeit als spezielle Kompetenzfelder benannt, die von dem Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit erfüllt werden sollen.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllen.
- Mindestens fünf Mitglieder des Aufsichtsrats, darunter jedenfalls der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Risiko- und Prüfungsausschusses und des Präsidiums, sollen unabhängig im Sinne des DCGK sein.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen haben.
- Der Aufsichtsrat soll zu jeweils mindestens einem Drittel mit Frauen und zu einem Drittel mit Männern besetzt sein.
- Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.

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

Der Aufsichtsrat berücksichtigt bei der Entscheidung über seine Wahlvorschläge neben den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben insbesondere auch die vorstehenden Ziele und das Kompetenzprofil. Das Gleiche gilt für den Nominierungsausschuss, der den Aufsichtsrat bei der Suche nach geeigneten Kandidaten vorbereitend unterstützt. Zuletzt hat der Aufsichtsrat bei seinem Wahlvorschlag für Frau Dr. Katrin Suder im Zusammenhang mit der Hauptversammlung 2022 die Ziele einschließlich des Kompetenzprofils berücksichtigt.

Mit der gegenwärtigen Besetzung werden sämtliche Ziele und damit eine ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats erreicht. Die Aufsichtsratsmitglieder verfügen über die als erforderlich angesehenen fachlichen und persönlichen Qualifikationen. Vielfalt (Diversity) ist im Aufsichtsrat angemessen berücksichtigt, insbesondere ist der Aufsichtsrat zu einem Drittel mit Frauen besetzt. Dem Aufsichtsrat gehört die nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Gegenwärtig sind alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Empfehlung C.6 des DCGK. Die Regelung zur Altersgrenze (75 Jahre im Zeitpunkt der Wahl) wird ebenfalls berücksichtigt.

T60

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

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

X = Mitglied/erfüllt; ○ = Vorsitz

¹ Im Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (in Klammern: im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG)² Besetzung des Nominierungsausschusses entspricht der des Präsidiums.

In der derzeitigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird außerdem das Kompetenzprofil ausgefüllt.

T61

Kompetenzprofil

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

●● = Expertenkenntnisse; ● = Allgemeine Kenntnisse

Um eine Beurteilung der Kompetenzen und einen Abgleich mit den Zielen zu ermöglichen, sind die Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht.

Diversitätskonzept des Vorstands und Nachfolgeplanung für den Vorstand

Für die Zusammensetzung des Vorstands bestehen die folgenden Zielsetzungen:

- Jedes Mitglied des Vorstands muss nicht nur über eine grundlegende eigene Qualifikation verfügen, sondern für das Unternehmen in seiner konkreten Situation und in Anbetracht künftiger Aufgaben geeignet sein.
- Die Mitglieder des Vorstands sollen sich in Hinblick auf ihre Kompetenz und Kenntnisse ergänzen. Dabei soll der Vorstand derart zusammengesetzt sein, dass er in seiner Gesamtheit nicht nur über unternehmerische und Führungskompetenz, sondern auch über Kompetenz im Immobilienmanagement und über umfassende Kenntnisse der regionalen Wohnungsmärkte verfügt.
- Zudem ist der Vorstand so zusammenzusetzen, dass Finanzmarktcompetenz sowie soziale Kompetenz, beispielsweise im Bereich des Sozial- und Quartiersmanagements, vorhanden ist.
- Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Vorstand eine Quote von 33,3% festgelegt.

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

Die Lebensläufe der Vorstandsmitglieder, die einen Abgleich mit dem Diversitätskonzept ermöglichen, sind auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht.

Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 74.109.276 Stammaktien ohne Nennbetrag zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Aktien sind Namensaktien und unterscheiden sich nicht hinsichtlich der verbrieften Rechte und Pflichten.

Das Genehmigte Kapital besteht in Höhe von 19.400.617,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 35.689.918,00 Euro.

Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht über 10 %

Zum 31. Dezember 2022 war Massachusetts Financial Services Company (Boston, Massachusetts, USA) mit 10,46 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt. Massachusetts Financial Services Company hat am 15. Oktober 2019 eine entsprechende Meldung nach §§ 33 ff. WpHG an die LEG übermittelt, die von dieser am 16. Oktober 2019 veröffentlicht wurde.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und zu Satzungsänderungen

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

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

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. August 2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 19.400.617 neuen Aktien um insgesamt bis zu 19.400.617,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020).

Das Grundkapital ist um bis zu 35.689.918,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 35.689.918 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018/2020). Die bedingte Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzungen für im Jahr 2017 oder im Jahr 2020 ausgegebene Wandlungsrechte oder zukünftig auszugebende Wandlungsrechte ausgeübt werden und durch entsprechende Nutzung des bedingten Kapitals bedient werden.

Durch Beschluss vom 29. Juli 2020 hat der Vorstand im Rahmen einer Selbstverpflichtung erklärt, das Grundkapital der Gesellschaft aus dem Bedingten Kapital 2013/2017/2018/2020 und aus dem Genehmigten Kapital 2020 um insgesamt nicht mehr als 50 % des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals von 71.379.836,00 Euro, das heißt um insgesamt nicht mehr als 35.689.918,00 Euro zu erhöhen.

Der Vorstand hat außerdem erklärt, dass die Summe der Aktien, die auf Grundlage des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 und des Genehmigten Kapitals 2020 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben werden, unter Berücksichtigung sonstiger Aktien, die nach dem 19. August 2020 unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert bzw. ausgegeben werden bzw. aufgrund von nach dem 19. August 2020 unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Schuldverschreibungen auszugeben sind, einen anteiligen Betrag von 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen werden, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 bzw. des Genehmigten Kapitals 2020. Nicht angerechnet werden sollen jedoch diejenigen Aktien, die aufgrund der von der Gesellschaft im September 2017 sowie im Juni 2020 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen auszugeben sind.

Diese Selbstverpflichtung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter https://ir.leg-se.com/fileadmin/user_upload/Investor_Relations/Hauptversammlung/HV_2020/TOP_06_und_07_Selbstverpflichtung_Bedingtes_und_Genehmigtes_Kapital.pdf veröffentlicht und ist dort für die Dauer der Laufzeiten des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 sowie des Genehmigten Kapitals 2020 zugänglich.

Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien

Die Hauptversammlung hat am 19. Mai 2022 den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien, zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß § 71d und § 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. Mai 2027 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, bei denen, sofern nicht der Ausschluss des Andienungsrechtes zugelassen ist, der Gleichbehandlungsgrundsatz der Aktionäre (§ 53a AktG) ebenfalls zu wahren ist, oder mittels der Einräumung von Andienungsrechten.

Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den am Handelstag durch die Eröffnungsauktion ermittelten Kurs im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse nicht um mehr als 5 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb aufgrund eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre oder aufgrund einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, so darf der an die Aktionäre gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Börsenhandelstagen vor der endgültigen Entscheidung des Vorstands über das Angebot oder, bei einem Erwerb auf andere Weise, vor dem Erwerb nicht um mehr als 10% über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels Einräumung von Andienungsrechten, darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Durchschnitt der Aktienkurse an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Tag der Annahme der Verkaufsofferten bzw. dem Tag der Einräumung von Andienungsrechten um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten.

Die Ermächtigung kann zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck ausgeübt werden. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf der Grundlage der Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien – nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen – insbesondere wie folgt zu verwenden: (i) zur Einziehung der Aktien, (ii) zur Wiederveräußerung über die Börse, (iii) als Bezugsangebot an die Aktionäre, (iv) zur Veräußerung in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre, wenn die erworbenen Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis nicht wesentlich im Sinne des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet, wobei diese Ermächtigung sich auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10% des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien beschränkt, (v) im Rahmen des Zusammenschlusses oder des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, oder von anderen einlagefähigen Wirtschaftsgütern wie Immobilien, Immobilienportfolios und Forderungen gegen die Gesellschaft, sowie (vi) zur Erfüllung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, wobei diese Ermächtigung sich beschränkt auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der LEG zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10% des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist in bestimmten Fällen ausgeschlossen bzw. kann bei einem Bezugsangebot an die Aktionäre für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Die LEG hat im August 2017 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 400 Mio. Euro und im Juni 2020 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 550 Mio. Euro ausgegeben. Nach den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen haben die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, im Fall eines Kontrollwechsels eine erhöhte Zahl von Aktien zu einem entsprechend angepassten Wandlungspreis zu erhalten, wenn die Wandlung innerhalb einer bestimmten Frist nach Kontrollwechsel ausgeübt wird. Bereits vor Eintritt des Kontrollwechsels können Inhaber der Wandelschuldverschreibungen bei Veröffentlichung eines entsprechenden Übernahmeangebots die Wandelschuldverschreibungen aufschiebend bedingt auf den Kontrollwechsel zur Wandlung einreichen. Das Ausmaß der Anpassung des Wandlungspreises sinkt dabei während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen und ist näher in den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen geregelt.

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

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

Im März, Juni und November 2021 hat die LEG ebenfalls unter dem bestehenden Debt Issuance Programm Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 500 Mio., 600 Mio. bzw. 500 Mio. Euro ausgegeben. Die März-Anleihe wurde im Oktober durch ein Tap um 100 Mio. Euro auf 600 Mio. Euro erhöht.

Im Januar 2022 hat die LEG unter dem bestehenden Debt Issuance Programm drei weitere Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von jeweils 500 Mio. Euro ausgegeben.

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

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

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

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

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels (Change of Control). Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern Zahlungen zugesagt worden, die den Anforderungen der Empfehlung G 13 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch Einhaltung der dort vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Cap jeweils entsprechen. In Einklang mit der Empfehlung G 14 des Deutschen Corporate Governance Kodex sind keine Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch das Vorstandsmitglied infolge eines Kontrollwechsels vereinbart worden.

Nichtfinanzielle Konzernerklärung nach § 315b HGB

Anstelle einer nichtfinanziellen Konzernklärung nach § 315b HGB erstellt die LEG Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2022 einen gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht, der im Geschäftsbericht 2022 veröffentlicht ist. Der Bericht ist zudem auf der Internetseite des Unternehmens unter www.leg-wohnen.de/unternehmen/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichte verfügbar.

Düsseldorf, den 8. März 2023

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Der Vorstand

LARS VON LACKUM
SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN
DR. VOLKER WIEGEL

NICHTFINANZIELLE INFORMATIONEN

- 115 EU-Taxonomie
- 122 Nichtfinanzieller Bericht
 - 122 Erläuterung zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung
 - 124 Handlungsfeld Wirtschaften
 - 127 Handlungsfeld Mieter
 - 130 Handlungsfeld Mitarbeiter
 - 131 Handlungsfeld Umwelt
 - 133 Handlungsfeld Gesellschaft
- 135 GRI-Kennzahlen
- 147 Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

4



EU-Taxonomie

Gemäß den Anforderungen der EU-Taxonomie (Verordnung 2020/852) in Verbindung mit der Non-Financial Reporting Directive (NFRD)¹ haben berichtspflichtige Unternehmen ihre nichtfinanzielle Berichterstattung um Taxonomie-Angaben zu ergänzen. Auch die LEG Immobilien SE ist als börsennotiertes Unternehmen mit mehr als 500 Mitarbeitern berichtspflichtig. Die EU-Taxonomie ist das erste „grüne“ Klassifizierungssystem zur Definition, ob eine Wirtschaftsaktivität nachhaltig ist oder nicht. Das wesentliche Ziel der EU-Taxonomie besteht darin, mittels verbesserter Transparenz im Kapitalmarkt einen Beitrag zur Erreichung der Ziele aus dem Pariser Klimaschutzabkommen zu erzielen. Hierfür ist eine branchenübergreifende Vergleichbarkeit der Angaben zur Nachhaltigkeit unabdingbar. Dazu sollen betroffene Unternehmen die Anteile ihrer Umsatzerlöse, Investitionsausgaben (Capex) und Betriebskosten (Opex) angeben, die sie mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten erzielen bzw. dafür investieren und ausgeben. Die EU-Taxonomie hat folgende sechs EU-Umweltziele definiert:

- I. Klimaschutz
- II. Anpassung an den Klimawandel
- III. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- IV. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- V. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- VI. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Für das Geschäftsjahr 2022 ist über die ersten beiden EU-Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“ zu berichten. Für das Jahr 2023 soll die Berichterstattung zusätzlich auch die Umweltziele III bis VI berücksichtigen. Dazu hat die EU-Taxonomie Wirtschaftsaktivitäten definiert, die potenziell ökologisch nachhaltig und vereinbar mit allen EU-Umweltzielen sind.

Taxonomie-Fähigkeit

Bei der Taxonomie-Fähigkeit sind die Umsatzerlöse, Capex und Opex aller Wirtschaftsaktivitäten auszuweisen, für welche die EU technische Bewertungskriterien vorgegeben hat. Dabei ist noch

nicht aufzuzeigen, ob die Wirtschaftsaktivität die in den Delegierten Rechtsakten (vgl. Delegierte Verordnung zur Ergänzung der Verordnung EU 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates Annex 1 & 2) festgelegten technischen Bewertungskriterien („Technical Screening Criteria“ – TSC) erfüllt.

Auf die Wohnimmobilienbranche bezogen sind Taxonomie-fähig 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 Taxonomie-fähigen Wirtschaftsaktivitäten

Für das Geschäftsjahr 2021² hat die LEG eine Prüfung ihrer Taxonomie-fähigen 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“ als Taxonomie-fähig gelten. Im Hinblick auf die Hauptziffer 4 betreibt die LEG – neben naheliegenden energiebezogenen Wirtschaftsaktivitäten wie z. B. Stromerzeugung aus PV auf Dächern unserer Immobilien – ein eigenes Biomassenheizkraftwerk. Im Folgenden berichten wir zu den einzelnen Wirtschaftsaktivitäten jeweils in numerischer Reihenfolge.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die LEG diese Ergebnisse validiert und darüber hinaus die Taxonomie-Konformität bestimmt. Dazu hat das Unternehmen die von der EU-Kommission veröffentlichten und aktuell geltenden technischen Bewertungskriterien, inkl. der sog. „Do No Significant Harm“ (DNSH)- und „Minimum Safeguards“ (MS)-Kriterien sowie die FAQ-Dokumente von Februar und Dezember 2022³, herangezogen. Darüber hinaus wurden verschiedene aktuelle Best Practices von deutschen börsennotierten Unternehmen berücksichtigt. Die genaue Vorgehensweise wird im Abschnitt „Identifizierung der Taxonomie-konformen Wirtschaftsaktivitäten“ erläutert.

Da sich das Geschäftsmodell der LEG nicht grundlegend geändert hat, entsprechen die im Berichtsjahr 2022 ermittelten Taxonomie-fähigen Wirtschaftsaktivitäten im Wesentlichen denen des Vorjahres mit Ausnahme der Wirtschaftsaktivitäten unter Ziffer 7.2 und 7.3, die wir in Hinblick auf unsere primäre Geschäftsaktivität unter der Ziffer 7.7 ausweisen. Hierbei haben wir in diesem Jahr zudem erstmals die bereits o. g. FAQs der Europäischen Kommission heranziehen können. Zusätzlich ist folgende Erläuterung wichtig: Grundsätzlich sind alle Umsätze, Capex und Opex von Wirtschaftsaktivitäten Taxonomie-fähig, für die es technische Bewertungskriterien gibt. Um hierdurch keine falsche Erwartungshaltung zu wecken, haben wir in unserem Ausweis der Taxonomie-Fähigkeit im Geschäftsjahr 2021 die technischen Bewertungskriterien bereits in unsere Betrachtung einbezogen, jedoch ohne vollständige Konformitätsprüfung. Aus diesem Grund lagen die Anteile Taxonomie-fähiger KPIs lediglich zwischen 11,3 und 18,7 Prozent. Die Einbeziehung der technischen Bewertungskriterien betraf im Geschäftsjahr 2021 – wie auch im Ausweis für das Geschäftsjahr 2022 – vorwiegend die Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“, mit der nahezu die Gesamtheit der LEG-Konzernerlöse durch Vermietung und Verpachtung generiert wird, hatte aber auch Implikationen auf die Angaben weiterer Wirtschaftsaktivitäten. Obwohl wir für das Geschäftsjahr 2021 lediglich die Taxonomie-Fähigkeit ausgewiesen haben, haben wir uns daher bewusst für die o. g. Vorgehensweise entschieden, um Umstellungsdifferenzen von der Taxonomie-Fähigkeit im erstmaligen Ausweis zur Taxonomie-Konformität im Ausweis zum Geschäftsjahr 2022 zu begrenzen.

Die Ergebnisse der diesjährigen Analyse und zentrale Änderungen werden nachfolgend ausgeführt.

Ergebnisse der qualitativen Analyse zur Taxonomie-Fähigkeit

Die LEG hat drei Taxonomie-fähige Geschäftsaktivitäten identifiziert, mit denen das Unternehmen Umsätze erzielt. Dazu gehören im Sektor „Energie“ (i) 4.1 „Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie“, (ii) 4.20 „Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie“ sowie (iii) 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ im Sektor „Baugewerbe und Immobilien“.

¹ In Deutschland gemäß CSR-RUG (CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz).

² Der Berichtszeitraum der LEG ist der 01. Januar bis 31. Dezember.

³ Die > [FAQ Dokumente](#) werden von der Europäischen Kommission veröffentlicht.

Neben den Umsätzen in diesen drei Geschäftsaktivitäten wurden relevante Capex in folgenden Geschäftsaktivitäten identifiziert: (i) 4.1 „Stromerzeugung mittel Fotovoltaik-Technologie“, (ii) 4.16 „Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen“ sowie (iii) 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“. Hierbei wurden ebenfalls Investitionen berücksichtigt, die zukünftig zu Umsatzerlösen führen können.

Zum Opex: Im Sinne der EU-Taxonomie umfasst der Nenner zur Ermittlung des Opex-Anteils direkte Kosten, die sich auf Forschung und Entwicklung, kurzfristiges Leasing, Instandhaltung, Wartung und Kleinstreparaturen sowie sämtliche andere direkte Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung beziehen. Der Zähler entspricht dem Teil der im Nenner enthaltenen Betriebsausgaben, die mit Taxonomie-fähigen Wirtschaftsaktivitäten verbunden sind. Taxonomie-fähige Opex konnten den folgenden Geschäftsaktivitäten zugewiesen werden: (i) 4.1 „Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie“, (ii) 4.20 „Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie“, (iii) 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ sowie (iv) 9.1 „Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation“.

Nach Identifikation der Taxonomie-fähigen Geschäftsaktivitäten schließt sich die Analyse der Taxonomie-Konformität an, bei der Taxonomie-fähige Umsätze, Capex und Opex gegebenenfalls auch nicht-Taxonomie-konform ausfallen können.

Taxonomie-Konformität

Ab dem Berichtsjahr 2022 ist die LEG dazu verpflichtet, neben der Taxonomie-Fähigkeit auch die Taxonomie-Konformität der relevanten Wirtschaftsaktivitäten auszuweisen. Die Umsatzerlöse, Capex und Opex gelten als Taxonomie-konform, sofern die durch die EU definierten technischen Bewertungskriterien erfüllt werden. Anhand derer ist anzugeben, ob für das Berichtsjahr 2022 eine Wirtschaftsaktivität Taxonomie-konform hinsichtlich der Erreichung der Umweltziele „Klimaschutz“ sowie „Anpassung an den Klimawandel“ 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 Taxonomie-konformen Wirtschaftsaktivitäten

Für die Bestimmung der Taxonomie-Konformität hat die LEG die oben genannten Wirtschaftsaktivitäten anhand der technischen Bewertungskriterien („Technical Screening Criteria“ – TSC) analysiert. Zu diesen gehören, wie bereits erwähnt, Kriterien aus dem Sektor „Baugewerbe und Immobilien“ mit der Hauptziffer 7 sowie Wirtschaftsaktivitäten aus dem Sektor „Energie“ mit der Hauptziffer 4.

Im Rahmen der Konformitätsbetrachtung von Umsätzen, Capex und Opex wurde ein wie folgt strukturierter Ansatz angewendet: Capex und Opex, die in Taxonomie-konforme Gebäude fließen, folgen der umsatzgenerierenden Aktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ und werden grundsätzlich als Taxonomie-konform angesehen. Bei diesen ist keine Prüfung der TSC notwendig (Del. VO 2021/2178; Kat. a)).

Der Großteil der Taxonomie-fähigen Umsätze, Capex und Opex, betreffen die Aktivität 7.7. Der maßgebliche Zeitpunkt für die Bewertung deren Taxonomie-Konformität stellt gemäß dem FAQ-Dokument der EU-Kommission von Dezember 2022 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 Taxonomie-konform ausgewiesen werden können.

Grundsätzlich werden alle KPIs entsprechend dem im Konzernabschluss angewendeten Regelwerk ermittelt und veröffentlicht: Da der Abschluss der LEG Immobilien SE nach IFRS aufgestellt wird, sind auch „ökologisch nachhaltige“ Umsatzerlöse sowie Capex und Opex grundsätzlich nach IFRS zu ermitteln, wobei der Opex im Rahmen der Taxonomie-Verordnung nur Wartung und

Instandhaltung umfasst. Dies gilt auch für unsere Tochtergesellschaften, deren Einzelabschlüsse in den LEG-Konzernabschluss konsolidiert wurden.

Wesentlicher Beitrag

Um die Taxonomie-Konformität zu ermitteln, hat die LEG auf Basis der o. g. technischen Bewertungskriterien analysiert, inwiefern die Wirtschaftsaktivität einen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ leistet. Die Einbeziehung der technischen Bewertungskriterien muss für alle wesentlichen Wirtschaftsaktivitäten angewandt werden und betrifft bei der LEG allerdings vorwiegend die Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“, mit der nahezu die Gesamtheit der LEG-Konzernerlöse durch Vermietung und Verpachtung generiert werden. Ein Großteil des Geschäftsmodells der LEG fällt somit unter den Anwendungsbereich der Taxonomie.

Das für die Wirtschaftsaktivität 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ relevante Bewertungskriterium für den wesentlichen Beitrag besagt, dass lediglich die Umsätze ausgewiesen werden können, die mit Gebäuden der Energieeffizienzklasse (EEK) A (+) erzielt werden oder mit denen, die nach PEB2 zu den Top 15 % des regionalen oder nationalen Gebäudebestands gehören.

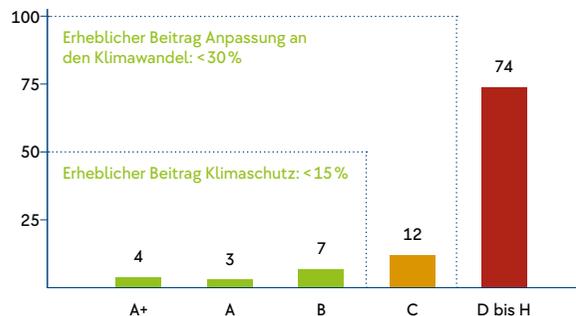
Die Interpretationsfähigkeit zeigt sich in dem geforderten relativen Ausweis zu dem „nationalen oder regionalen Gebäudebestand“ ohne weitere Angaben zu einer Datenbank, gegen die dieser durchzuführen ist. Zudem gibt es laut den Delegierten Rechtsakten keine weiteren Definitionen von „Regionalität“ und keine Differenzierung zwischen Wohngebäudetypen (z. B. zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern). Auch diese Definitionsschwelle für die einzelnen Energieeffizienzklassen fällt europaweit sehr unterschiedlich und somit nicht vergleichbar aus, was den Erkenntniswert der Taxonomie-Angaben im paneuropäischen Vergleich minimiert. Als Grundlage für die Ermittlung der Top 15 % des regionalen Gebäudebestands für den aktuellen Ausweis der Taxonomie-Konformität nutzten wir daher wie bereits im Vorjahr die Studie des Bundesministeriums für Wirtschaft¹ (BMWi) aus dem Jahr 2021.

¹ Seit 2022 Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz.

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 1,18 und somit ein Schwellenwert für den Primärenergiebedarf von 90,8 kWh je Quadratmeter pro Jahr.

G17

Häufigkeitsverteilung der Effizienzklassen von deutschen Wohngebäuden (in %)



Quelle: Sven Bienert/ Irebs, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), 2021

Der Auslegung und Spezifizierung der vorgegebenen Formulierung zur Taxonomie-Fähigkeit hatten wir 2021 die technischen Bewertungskriterien der Umweltziele I und II bereits vorstehend inhaltlich gewürdigt. Unter Berücksichtigung des zweiten FAQ-Dokuments der EU-Kommission von Februar 2022 fällt der Anteil Taxonomie-fähiger Umsätze für das Berichtsjahr 2022 deutlich höher aus im Vergleich zur Vorjahresangabe. Das erwähnte FAQ-Dokument besagt, dass eine Wirtschaftsaktivität unabhängig davon Taxonomie-fähig ist, ob sie eines oder alle der im Delegierten Rechtsakt festgelegten technischen Prüfungskriterien erfüllt,

während im Vorjahr die technischen Bewertungskriterien für den Ausweis der Taxonomie-Fähigkeit in Teilen bereits für die Wirtschaftsaktivität 7.7 berücksichtigt wurden (s. o.).

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen

Die Einhaltung der DNSH-Kriterien gemäß Umweltziel I und betreffend die weiteren fünf Umweltziele im Berichtsjahr 2022 wurde auf Basis der spezifischen Taxonomie-Anforderungen für die jeweiligen Wirtschaftsaktivitäten überprüft. Mögliche Auslegungsspielräume hat die LEG nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen.

Um den sogenannten erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Umweltziel II („Anpassung an den Klimawandel“) entgegenzuwirken, bedarf es für alle identifizierten Wirtschaftsaktivitäten gemäß der Taxonomie einer Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse. Diese wurde auf Ebene des Gesamtunternehmens der LEG durchgeführt und im Ergebnis beim Ausweis der Taxonomie-Konformität berücksichtigt > Seite 119 ff.

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 Taxonomie-fähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten für das Berichtsjahr 2022 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 geflossenen 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. 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 Taxonomie-Konformität der einzelnen Wirtschaftsaktivitäten ist die Gewährleistung, dass Unternehmen die sozialen Mindestschutzkriterien einhalten. Diese beinhalten die Einhaltung von Sorgfaltspflichten im eigenen Unternehmen und in ausgelagerten Wertschöpfungsstufen, indem geeignete Prozesse implementiert werden. Adressiert 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 weiterführenden externen Dokumentation von relevanten Unterlagen, wie u. a. dem Code of Conduct und der Anti-Korruptionsrichtlinie, widerspiegelt.

Ergebnisse der qualitativen Analyse zur Taxonomie-Konformität

Im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse der Konformitätsprüfung dargestellt und erläutert. Es sollen die Taxonomie-fähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten in Bezug auf

die Entwicklung des Umsatzes sowie des Capex und Opex für das Berichtsjahr 2022 analysiert werden.

Die LEG weist anteilig für die Taxonomie-fähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten am Umsatz, Capex und Opex jeweils einen aggregierten prozentualen Wert aus. Dabei werden nur die Taxonomie-fähigen und -konformen Umsatzerlöse, Capex und Opex mit Bezug auf das Umweltziel I „Klimaschutz“ dargestellt. Die Taxonomie-fähigen 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 90,8 kWh/m²/a bei rund 10,5%.

Nach Möglichkeit fand eine direkte Zuordnung der Kennzahlen zu den jeweiligen Wirtschaftsaktivitäten statt. Falls dies nicht möglich war, wurde stattdessen ein Allokationsmechanismus verwendet.

Ein Allokationsmechanismus betrifft den Opex, weil die Kosten für Wartung und Instandhaltung der Gebäude (s. o.) i. d. R. nicht gebäudescharf ermittelt werden können. Gleichzeitig verteilen sich diese Aufwendungen relativ homogen über den gesamten Gebäudebestand der LEG. Zur Bestimmung des Taxonomie-konformen Opex haben wir daher die Summe an Betriebsaufwendungen, die in Verbindung mit der Vermietung von Gebäuden (Aktivität 7.7) stehen, mit dem prozentualen Anteil an Taxonomie-konformen Umsätzen durch die Vermietung multipliziert.

Für den überschaubaren Teil des LEG-Portfolios, für den keine EEK-Ausweise erforderlich bzw. verfügbar sind (821 WE von 25.471 WE), 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 Taxonomie-konformen Wirtschaftsaktivitäten führen oder zu einem Übergang von Taxonomie-fähigen zu Taxonomie-konformen Wirtschaftsaktivitäten beitragen. Ein Capex-Plan liegt im Sinne der EU-Taxonomie nicht vor und findet somit auch keine Berücksichtigung.

Ausweis der quantitativen Ergebnisse der Analyse zur EU-Taxonomie > Seite 119 ff.

Exkurs: Gründung und Finanzierung eines Gemeinschaftsunternehmens als Lösungsanbieter für serielles Sanieren

Maßgeblich für die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor wird eine zügigere und effektivere energetische Sanierung der Bestandsgebäude sein. Die LEG hat es sich daher zur Aufgabe gemacht, die sog. „serielle energetische Sanierung“ in der gesamten DACH-Region agil voranzutreiben. Hierzu hat das Unternehmen zum Jahreswechsel 2021/2022 mit der österreichischen Rhomberg-Gruppe ein Gemeinschaftsunternehmen, die Renowate GmbH, gegründet. Die initiale Investition der LEG für strategische Vorbereitung, Gründung und Aufbau des neuen Unternehmens belief sich auf mehr als 5 Millionen Euro und stellt die bisher größte „grüne“ Einzelinvestition der Unternehmensgeschichte dar. Ein Ausweis im Rahmen der EU-Taxonomie ist an dieser Stelle jedoch nicht möglich, weil Renowate nicht in den Konsolidierungskreis der LEG fällt. Stattdessen wurden und werden in den kommenden Jahren lediglich die Aufwendungen für die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen von LEG-Beständen durch Renowate im Taxonomie-Ausweis erfasst. Das Unternehmen plant, bis Ende 2023 rund 14 Gebäude der LEG Taxonomie-konform energetisch weiterzuentwickeln. Zudem hat das Unternehmen im Berichtsjahr 2022 bereits den ersten Planungsauftrag eines externen Wohnungsunternehmens erhalten, für das es 2023 im Rahmen der energetischen Sanierung tätig wird. Weitere externe Aufträge sollen folgen. Den entsprechenden Taxonomie-konformen Capex weist dann der jeweilige Auftraggeber aus. Die diesbezüglichen Anstrengungen der LEG Immobilien SE, den Klimaschutz im gesamten Gebäudesektor voranzubringen, sind daher im Ausweis der EU-Taxonomie nicht erfasst.

Nichtfinanzieller Bericht

Erläuterung zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Die LEG Immobilien SE veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2022 einen gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht nach § 315b HGB (im Folgenden „nichtfinanzieller Bericht“). Er 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 2022 bestimmt wurden.

Im Rahmen des nichtfinanziellen Berichts sind die wesentlichen nichtfinanziellen Kennzahlen, einzelne Zielgrößen und die dahinterliegenden Konzepte, Initiativen sowie Zielsetzungen aufzuzeigen. Bei der Beurteilung der nichtfinanziellen Kennzahlen, insbesondere im Vergleich zum Vorjahr, sind noch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und der Hochwasserkatastrophe 2021 zu berücksichtigen sowie die 2022 eingeleiteten Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Kosten. Für die Struktur der Wesentlichkeitsanalyse und die Beschreibung der Konzepte dienen die Standards der Global Reporting Initiative (GRI) als Rahmenwerk. Als weiterführende Information verweisen wir auf das [> Kapitel „GRI-Kennzahlen“ ab Seite 135](#). Dieses ist nicht Gegenstand der betriebswirtschaftlichen Prüfung.

Der nichtfinanzielle Bericht wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte einer freiwilligen Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen, mit Ausnahme der als „nicht geprüft“ gekennzeichneten Angaben. Die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) dienen als Erweiterung zu den genannten Berichtsstandards. Verweise auf Angaben außerhalb des Konzernlageberichts beziehungsweise Konzernabschlusses sind weiterführende Informationen und nicht Bestandteil des

nichtfinanziellen Berichts. Die EPRA-Performance-Kennzahlen für den Bereich Nachhaltigkeit sowie das SASB-Reporting werden im Mai 2023 im Internet veröffentlicht.

Geschäftsmodell

Die LEG ist mit rund 167.000 Mietwohnungen und etwa 500.000 Mietern sowie 2.040 Mitarbeitern (zum 31. Dezember 2022) ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Hauptsitz in Düsseldorf. Sie ist im MDAX gelistet und erzielte im Geschäftsjahr 2022 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von rund 1.149 Mio. Euro.

Als größte Vermieterin im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen sowie Anbieterin in weiteren deutschen Bundesländern bedient die LEG die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, das auf Resilienz und Kundenorientierung ausgerichtet ist, verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Besonders am Herzen liegt der LEG die Kundenzufriedenheit. Daher ist sie bestrebt, ihre Servicequalität sowie den Ausbau von Mehrwertdienstleistungen durch Zielgruppenorientierung, Sozial- und Quartiersmanagement sowie persönlichen Service über verschiedene Kanäle stetig weiterzuentwickeln.

Weitere Informationen zum Geschäftsmodell der LEG finden Sie im Konzernlagebericht ab [> Seite 38](#).

Im Folgenden berichten wir über die ermittelten wesentlichen Themen für den LEG-Konzern. Die Struktur des nichtfinanziellen Berichts richtet sich an den im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse bestimmten Aspekten aus.

Wesentliche Aspekte

Zur Bestimmung der im Sinne des HGB wesentlichen nichtfinanziellen Aspekte und unter Berücksichtigung der Anforderungen der GRI-Standards hat der LEG-Konzern im Jahr 2020 eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Für die Wesentlichkeitsanalyse 2020 wurden zunächst auf Basis einer Umfeldanalyse, die unter anderem Kapitalmarktanforderungen und verschiedene Branchen- und Reportingstandards berücksichtigte, potenziell relevante nichtfinanzielle Aspekte für den LEG-Konzern definiert.

Diese Aspekte wurden anschließend hinsichtlich der potenziellen Auswirkungen des LEG-Konzerns auf die Belange und im Hinblick auf die mit ihnen verbundenen Erwartungen interner und externer Stakeholder sowie hinsichtlich ihrer Geschäftsrelevanz bewertet. An der Bewertung teilgenommen haben Mieter, Mitarbeiter und Führungskräfte des LEG-Konzerns sowie externe Experten, die die Perspektiven von Zivilgesellschaft, Wissenschaft, Kapitalmarkt und Politik eingebracht haben.

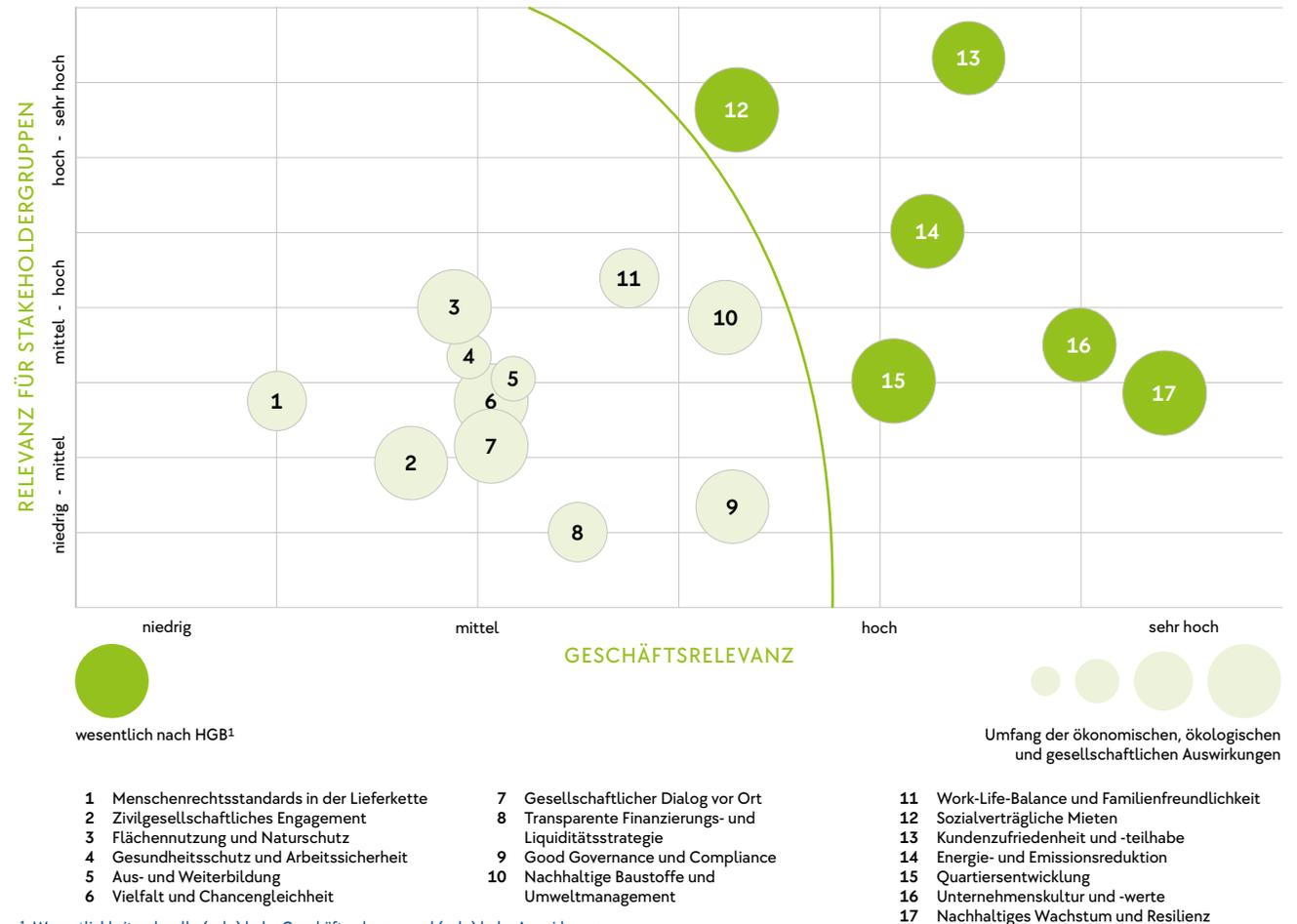
Die Ergebnisse dieser Bewertungen wurden konsolidiert und in eine Wesentlichkeitsmatrix überführt. Zu den sechs Aspekten, die sowohl hinsichtlich ihrer Geschäftsrelevanz für den LEG-Konzern als auch im Hinblick auf die potenziellen Auswirkungen durch das Unternehmen als hoch oder sehr hoch bewertet worden sind, nehmen wir im Folgenden Stellung:

1. Nachhaltiges Wachstum und Resilienz
2. Kundenzufriedenheit und -teilhabe
3. Unternehmenskultur und -werte
4. Energie- und Emissionsreduktion
5. Sozialverträgliche Mieten
6. Quartiersentwicklung

Darüber hinaus haben wir keine weiteren im Sinne des HGB wesentlichen Aspekte identifiziert. Im Berichtsjahr 2022 haben wir keine weiteren Themen hinzugefügt oder verworfen. Die im Gesetz genannten Aspekte „Achtung der Menschenrechte“ sowie „Bekämpfung von Korruption und Bestechung“ haben sich in unserer Analyse als nicht wesentlich für den LEG-Konzern im engeren Sinne des Gesetzes erwiesen und werden daher hier nicht ausführlich behandelt. Nichtsdestotrotz sind dies wichtige Themen für die Branche, weshalb wir unter „Nachhaltiges Wachstum und Resilienz“ kurz darauf eingehen. Das Thema „Achtung der Menschenrechte“ wird darüber hinaus in der LEG-Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt. Zudem haben wir 2021 den Global Compact der Vereinten Nationen unterzeichnet und unterstützen die zehn Prinzipien des Global Compact der Vereinten Nationen zu Menschenrechten, Arbeit, Umwelt und Korruptionsbekämpfung. Im Mai 2022 haben wir unseren ersten Fortschrittsbericht dazu veröffentlicht und auch auf der Internetseite vom UN Global Compact zur Verfügung gestellt.

Die Struktur des vorliegenden nichtfinanziellen Berichts orientiert sich an den fünf Handlungsfeldern unserer Nachhaltigkeitsstrategie, denen wir die oben genannten wesentlichen Aspekte zugeordnet haben. Diese fünf Handlungsfelder sind „Wirtschaften“, „Mieter“, „Mitarbeiter“, „Umwelt“ und „Gesellschaft“. Sie bilden die strukturelle Basis unserer Nachhaltigkeitsstrategie und der durch sie definierten Ziele.

G18
Wesentlichkeitsanalyse



¹ Wesentlichkeitsschwelle (sehr) hohe Geschäftsrelevanz und (sehr) hohe Auswirkungen

T65

Auflistung Handlungsfelder

HGB-Aspekte	Handlungsfelder	Thema
Umweltbelange	Handlungsfeld Umwelt	Energie- und Emissionsreduktion
Arbeitnehmerbelange	Handlungsfeld Mitarbeiter	Unternehmenskultur und -werte
Sozialbelange	Handlungsfeld Mieter, Handlungsfeld Gesellschaft	Kundenzufriedenheit und -teilhabe, sozialverträgliche Mieten, Quartiersentwicklung
Achtung der Menschenrechte	Laut Wesentlichkeitsanalyse 2020 für die LEG nicht wesentlich, wird gleichwohl in der LEG-Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt	Laut Wesentlichkeitsanalyse 2020 für die LEG nicht wesentlich, wird gleichwohl in der LEG-Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Handlungsfeld Wirtschaften	Nachhaltiges Wachstum und Resilienz

Risikobetrachtung

Gemäß HGB sind neben den Konzepten und Leistungen auch solche wesentlichen nichtfinanziellen Risiken zu berichten, die mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft verknüpft sind und deren Eintritt sehr wahrscheinlich schwerwiegende negative Auswirkungen auf genannte Aspekte haben oder haben würde.

Im Rahmen unseres umfassenden Risikomanagements untersuchen wir auch mögliche Risiken in unseren Handlungsfeldern. Die Nachhaltigkeitsrisiken sind seit 2020 im Risikoinventurbericht ohne monetäre Bewertung erfasst, da die Auswirkungen des Handelns der LEG auf externe Dritte, die Umwelt und ihr Umfeld nicht bewertbar sind. Die berichtspflichtigen Aspekte und Risiken umfassen die Themen Achtung der Menschenrechte, Arbeitnehmer- und Sozialbelange, Umweltbelange sowie Bekämpfung von Korruption und Bestechung mit entsprechenden Unterthemen. Auch die TCFD-Risiken werden seit dem Berichtsjahr 2021 in den Risikoinventurbericht integriert mit monetärer Bewertung, da die Risiken, die der Klimawandel bei der LEG verursacht, schätzbar sind und sich auf das finanzielle Ergebnis der LEG auswirken könnten. Das Management klimabezogener Risiken umfasst sowohl Risiken infolge des Klimawandels, also physikalische Risiken, als auch Risiken aufgrund des Wandels hin zu einer klimaverträglichen Wirtschaft, also transitorische Risiken. Im Berichtsjahr 2021 wurde zudem der bestehende Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats in einen Risiko- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats

weiterentwickelt, um die stetig zunehmende Bedeutung des Risikomanagements zusätzlich zu unterstreichen.

Nach Einschätzung des Managements des LEG-Konzerns liegen keine nichtfinanziellen Risiken vor, die unter Berücksichtigung von Risikominderungsmaßnahmen die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.

Weitere Informationen zum Risikomanagement finden Sie im Risiko-, Chancen- und Prognosebericht des Konzernlageberichts > [Seiten 66 ff.](#)

Handlungsfeld Wirtschaften**Nachhaltiges Wachstum und Resilienz**

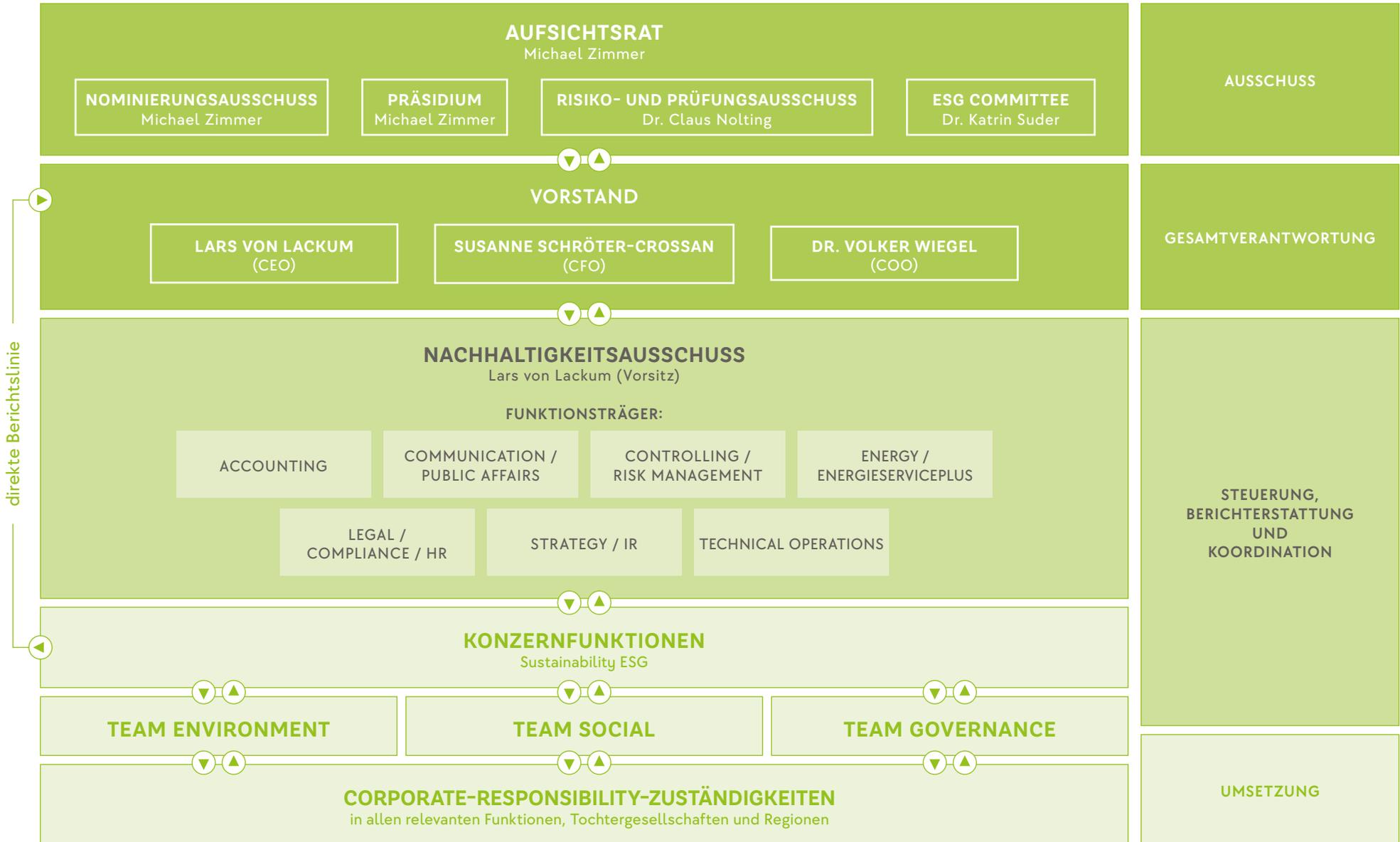
Nachhaltiges Wachstum und Resilienz bedeuten für die LEG, ökologische und soziale Kriterien sowie Aspekte einer guten Unternehmensführung in der langfristigen Geschäftsstrategie des Unternehmens zu berücksichtigen und sich gleichzeitig flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen und Herausforderungen einzustellen. Einer solchen, auf Nachhaltigkeit aufbauenden Unternehmensführung fühlen sich das Management und der Aufsichtsrat der LEG verpflichtet.

Dies bildet sich auch in entsprechenden organisatorischen Strukturen, Prozessen und Dokumentationen ab. Seit 2018 arbeitet die LEG kontinuierlich an der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, ihrer Nachhaltigkeits-Roadmap sowie an ihren ESG-Zielen. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde seither kontinuierlich weiterentwickelt. Im Juni 2021 hat das Unternehmen seine vollumfängliche ESG-Strategie veröffentlicht und sich dabei u. a. erstmals lang- und kurzfristige ESG-Ziele gesetzt, die in die Vergütung von Vorstand und zweiter Führungsebene einfließen. Seit dem Berichtsjahr 2021 hat die LEG zur Verankerung des Nachhaltigkeitsgedankens im Vergütungssystem für den Vorstand und die zweite Führungsebene konkrete kurz- und langfristige Nachhaltigkeitsziele (STIs und LTIs) verankert, die sämtlich mess- und prüfbar sind. Diese Ziele decken alle drei Nachhaltigkeitsdimensionen E, S und G ab und müssen jeweils individuell erreicht werden. Mit der Veröffentlichung der Geschäftszahlen für das dritte Quartal 2022 wurden bereits die ESG-Ziele für das Jahr 2023 und darüber hinaus kommuniziert. Weitere Informationen finden Sie im Vergütungsbericht ab > [Seite 83.](#)

Gegenüber dem Vorjahr wurden Governance-Strukturen im Berichtsjahr 2022 weiter ausgebaut – angefangen beim Aufsichtsgremium. Die Aufsicht über die Strategie, das Identifizieren von Chancen und Risiken sowie die optimale Kapitalverwendung im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte hat in den vergangenen Jahren erheblich an Gewicht gewonnen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, hat der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE Mitte 2022 einen ESG-Ausschuss etabliert. Geführt wird das dreiköpfige Gremium von Dr. Katrin Suder.

G19

Unsere ESG-Governance-Struktur



Bereits im Berichtsjahr 2021 wurde der im Aufsichtsrat bestehende Prüfungsausschuss in einen Risiko- und Prüfungsausschuss weiterentwickelt, um die stetig zunehmende Bedeutung des Risikomanagements zu unterstreichen und wesentliche Veränderungen der Einschätzung relevanter Einzelrisiken umgehend zu diskutieren. Der Vorstand berichtet vierteljährlich an diesen Ausschuss über die Risikobewertung der LEG-Gruppe und bespricht dort die aktuell bestehende Risikolage. Dies bezieht die Nachhaltigkeitsrisiken sowie die klimabezogenen physischen und transitorischen Risiken im Rahmen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) explizit mit ein. Der Risiko- und Prüfungsausschuss berichtet darüber wiederum an den gesamten Aufsichtsrat.

Die Management-Verantwortung für den Bereich Nachhaltigkeit trägt nach wie vor der gesamte, aus drei Mitgliedern bestehende Vorstand der LEG. Erster Entscheidungsträger für das Thema Nachhaltigkeit im Vorstand ist der CEO, Lars von Lackum. Um die nachhaltige Finanzierung zu steuern, wurde 2021 zudem das Sustainable Finance Committee gegründet. Chairwoman ist die CFO, Susanne Schröter-Crossan. Das Sustainable Finance Committee erarbeitete das „Sustainable Finance Framework“, das sich die LEG für nachhaltige Finanzierungen gegeben hat. Dieses Rahmenwerk sieht Investitionen in den Bereichen bezahlbares Wohnen/Sozialwohnungen, zertifizierte umweltfreundliche Gebäude, hohe Standards für die energetischen Sanierungen im Bestand, Community Engagement, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie emissionsarmer Transportmöglichkeiten vor und ermöglichte der LEG im Jahr 2021 die Begebung ihrer ersten nachhaltigen Anleihe.

Seit Juli 2022 verantwortet die neu gegründete Abteilung Sustainability ESG als zentrale Schnittstelle zwischen den Fachbereichen die strategischen Entscheidungen und bündelt die Aktivitäten zur Nachhaltigkeit. Dazu gehört auch die regelmäßige Überprüfung unseres Nachhaltigkeitsleitbildes sowie die Festlegung von Nachhaltigkeitszielen und die Verfolgung ihrer Umsetzung. Die Abteilungsleitung berichtet direkt an den Vorstandsvorsitzenden. Sie beruft den Nachhaltigkeitsausschuss ein und stimmt sich kontinuierlich abteilungsübergreifend mit allen weiteren ESG-Beteiligten sowie Funktionsverantwortlichen ab.

Die Teams „Environment“, „Social“ und „Governance“ in der Organisation des Nachhaltigkeitsmanagements verantworten die jeweiligen Themen und entwickeln sie weiter. Mit diesen drei Teams hat die LEG eine transparent funktionierende Netzwerkgruppe, die sich abteilungsübergreifend mit der Diversität der Nachhaltigkeitsthemen auseinandersetzt. Darüber hinaus sind weitere Corporate-Responsibility-Verantwortliche (Data Owner) aus den relevanten Bereichen der LEG involviert, die spezifische Themen umsetzen und Daten einbringen.

Zur Überprüfung unserer Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele werden regelmäßig entsprechende nichtfinanzielle Kennzahlen nach anerkannten Berichterstattungsstandards erhoben. Hierfür sind die o. g. Corporate-Responsibility-Verantwortlichen in den Fachbereichen zuständig. Sie stellen auch sicher, dass die notwendigen operativen Maßnahmen ergriffen werden, um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Seit dem Berichtsjahr 2021 erfolgt die Berichterstattung der Daten erstmals aus der neuen ESG-Datenbank, dem sogenannten ESG-Cube. Diese Datenbank verfügt über ein automatisiertes Datenerfassungssystem, das die Erhebung sowie Archivierung aller relevanten nichtfinanziellen Kennzahlen deutlich erleichtert. Die Data Owner geben ihre Daten in den ESG-Cube ein, die dann durch die ESG-Abteilung bzw. durch das Controlling auf Konsistenz geprüft werden. So ist das Vier-Augen-Prinzip gewährleistet. Der Cube dient als Basis für ein erweitertes Reporting der ESG-Kennzahlen. So erhalten die ESG-Kennzahlen den gleichen Stellenwert im Reporting wie die Finanzkennzahlen.

Unsere Fortschritte bei der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie werden auch vom Kapitalmarkt anerkannt. Internationale Ratingagenturen, die sich auf die Bewertung ökologischer, sozialer und verantwortungsvoller Unternehmensführung betreffender Leistungen spezialisiert haben, bewerten uns regelmäßig. So hat die ESG-Risk-Rating-Agentur Sustainalytics unser niedriges ESG-Risikoprofil Ende 2022 erneut geprüft und mit einem aktualisierten Rating von 6,7 wieder in der niedrigsten Risikokategorie „unwesentlich“ eingestuft. Damit wurde das kurzfristige Governance-Ziel des

Vorstands sowie der zweiten Führungskräfte-Ebene für das Geschäftsjahr 2022 erreicht. Im diesjährigen CDP-Rating, welches im Wesentlichen Umweltthemen bewertet, erreichte die LEG die B-Note („Management Level“). Darüber hinaus wurde der LEG im Geschäftsjahr 2022 zum ersten Mal der Prime-Status beim Nachhaltigkeits-Rating ISS bescheinigt. Fortschritte und Meilensteine im Bereich ESG aus dem Geschäftsjahr 2021 sind hierfür mit maßgeblich. MSCI hob unser ESG-Rating im Dezember 2022 von AA auf AAA an. Somit haben wir das maximale Rating in der Kategorie „Leader“ erreicht.

In unserer Wesentlichkeitsanalyse haben unsere Stakeholder die Aspekte „Achtung der Menschenrechte“ und „Bekämpfung von Korruption und Bestechung“ als nicht wesentlich für den LEG-Konzern eingestuft. Gleichwohl legen wir auf diese wichtigen Aspekte großen Wert:

Der LEG-Konzern unterhält ein Compliance-Management-System (CMS), das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Regelungen und Richtlinien bündelt, insbesondere in den Bereichen Antikorruption, Wettbewerb, Steuern, Wohnen, Datenschutz, Diversität und Kapitalmarkt. Die Verantwortung für das CMS liegt beim Vorstand, der die Compliance-Ziele festlegt. Die Compliance-Ziele werden regelmäßig überprüft, und über ihre Erreichung wird an den Vorstand berichtet. Für 2023 hat sich die LEG das Governance-Ziel gesetzt, dass 85% der Mitarbeiter aus den Tochtergesellschaften Nord FM (Facility Management), TSP (Kleinstreparaturen) und des Biomasseheizkraftwerks Siegerland sowie 99% aller anderen Mitarbeiter der Unternehmen der LEG-Gruppe eine digitale Compliance-Schulung absolviert haben.

Das CMS der LEG wurde 2019 nach dem Zertifizierungssystem des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. zertifiziert. Die Zertifizierung wurde nach einem erneuten Audit im Berichtsjahr 2021 bestätigt und ist bis 2024 gültig.

Die LEG bekennt sich zur Achtung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN Guiding Principles on Business and Human Rights) und hat in 2021 den Global Compact der Vereinten Nationen

unterzeichnet. Dessen Prinzipien und die international anerkannten Abkommen, wie die Charta der Menschenrechte (Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen) und die acht Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), sind wesentliche Grundlagen unserer Unternehmenskultur und all unserer Aktivitäten.

Die in ihnen verankerten Werte und Normen finden sich auch in konzerninternen Dokumenten wieder, beispielsweise in der LEG-Grundwerteerklärung, im Code of Conduct und im Geschäftspartnerkodex.

Um sicherzustellen, dass der Geschäftspartnerkodex und die darin enthaltenen Regelungen zu sozial verantwortlichem Verhalten von den Vertragspartnern eingehalten werden, überprüft die LEG seit 2021 ihre Geschäftspartner in Stichproben durch Fragebögen und persönliche Gespräche. Die LEG beabsichtigt für das Jahr 2023 auch im Hinblick auf die kommenden Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes die Implementierung eines Software-Systems, um diese Geschäftspartnerprüfung weiter auszudehnen.

Die LEG hat ein großes Interesse daran, von Compliance-Verstößen Kenntnis zu erlangen, um Schaden vom Unternehmen abzuwenden. Sie hat dazu im Geschäftsjahr 2021 ein gesichertes Hinweisgeberportal für die Meldung von Compliance-Verstößen etabliert, das es Mitarbeitern, Kunden und Dritten ermöglicht, wirtschaftskriminelle Straftaten und unternehmensschädigendes Verhalten rund um die Uhr zu melden. Der Hinweisgeber kann dabei auf Wunsch anonym bleiben. Bestätigte Compliance-Verstöße werden unabhängig von der Stellung der Person im Unternehmen geahndet, zum Beispiel mit arbeitsrechtlichen Konsequenzen oder Strafanzeige.

Handlungsfeld Mieter

Kundenzufriedenheit und -teilhabe

Kundenzufriedenheit und -teilhabe sind wichtige Erfolgsgrößen für die wirtschaftliche Lage der LEG. Beides erfordert eine aktive und offene Kommunikation mit unseren Mietern sowie die Einbindung von Kundenwünschen in das Bestandsmanagement und andere Dienstleistungen.

Ein wesentliches Ziel der LEG sind zufriedene Mieter in stabilen Quartieren, in denen sie gut, sicher und zu fairen Mietkonditionen wohnen können. Eine hohe Kundenzufriedenheit reduziert Kosten durch geringe Mieterfluktuation, sichert Erlöse und fördert das Ansehen des Unternehmens. Deswegen verfolgt die LEG das Ziel einer nachhaltigen Kundenzufriedenheit. Dies wollen wir mit unserem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis, durch die kontinuierliche Verbesserung der LEG-Services sowie mit einer konsequenten Orientierung an den Bedürfnissen unserer Mieter erreichen.

Die Verantwortung für eine hohe Kundenzufriedenheit tragen alle LEG-Funktionen, insbesondere solche mit direktem Kundenkontakt, beispielsweise die Mitarbeiter des Zentralen Kundenservice (ZKS) und der acht Niederlassungen. Zudem sind Vorstand und Geschäftsführung in hohem Maße in den direkten Kundenkontakt eingebunden und setzen sich aktiv für eine Steigerung der Kundenzufriedenheit ein. Als Indikator für Kundenzufriedenheit führt die LEG durch ein anerkanntes Institut regelmäßig Kundenzufriedenheitsbefragungen durch. Durch die Bewertung der vier Dimensionen Service, Produkt, Image und Preis-Leistungs-Verhältnis wird der sogenannte Customer Satisfaction Index (CSI) berechnet. Wir haben uns vorgenommen, den CSI im Zeitraum von 2022 bis 2025 auf 70 % zu steigern. Die bei Berichtsabschluss aktuellste Erhebung lag bei rund 60 %. Gestartet sind wir im Jahr 2020 mit einem CSI von rund 54 %. Seit Beginn der Messungen 2020 konnten wir uns damit um rund 6 %-Punkte verbessern. Die aktuelle Entwicklung deutet darauf hin, dass wir unser Langfrist-Ziel für den CSI erreichen können. Viele unserer Maßnahmen zur Verbesserung des Kundenerlebnisses zeigen Erfolge. Insbesondere konnte die Zufriedenheit mit dem Kundenservice im Hinblick auf die Servicezeiten und die telefonische Erreichbarkeit gesteigert werden.

Außerdem hervorzuheben ist, dass wir die Frequenz unserer Kundenzufriedenheitsbefragung 2022 auf eine quartärlige Befragung erhöht haben; bis 2021 erfolgte die Befragung jährlich. Jeweils 5.000 Mieter werden nun einmal im Quartal dazu eingeladen, ihr Feedback zu geben. Von den Rückmeldungen erhalten wir weiterhin wichtige Hinweise auf die zusätzlichen Verbesserungsmöglichkeiten, die sich uns in den kommenden Jahren zur Steigerung der Kundenzufriedenheit bieten. Die Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsbefragung werden mit den verantwortlichen Personen aus relevanten Bereichen des Unternehmens diskutiert; entsprechende Maßnahmen werden auf- und umgesetzt. So haben sich unsere Kunden an einigen Standorten verbesserte Sicherheitskonzepte gewünscht, weshalb wir neue Schließsysteme für Fenster und Türen eingebaut haben. Auch hatten sich Mieter mancherorts mehr Begegnungsräume mit Nachbarn in den Außenanlagen gewünscht. Zusätzliche Sitzbänke laden dort nun zum Verweilen ein.

Die Wirksamkeit aller Maßnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit misst die LEG neben diesen regelmäßigen Kundenzufriedenheitsbefragungen zusätzlich durch die direkte Kontaktpunktbefragung im Zentralen Kundenservice (ZKS). Seit Ende 2021 wurde diese ausgeweitet auf die Abteilungen Mietenmanagement, Forderungsmanagement und Betriebskosten. Feedbackmöglichkeiten zu Quartierförderungsmaßnahmen, die Auswertung von Sicherheitsbegehungen oder auch die Analyse der Anrufer, die wiederholt aufgrund eines Anliegens anrufen, runden die Analyse der Kundenbedarfe ab.

Im „Kudentalk“ trifft sich der Vorstandsvorsitzende der LEG mehrfach im Jahr direkt vor Ort mit Bestands- und Neumieter sowie Anwohnern, z. B. um neue Projekte vorzustellen und Kundenanliegen aufzunehmen, bzw. mit Vertretern von Städten und Kommunen, beispielsweise bei Richtfesten. Im Berichtsjahr konnten zehn Kudentalks dieser Art coronakonform stattfinden. Das Format „Kudentalk“ zeigt mit der Teilnahme des CEO deutlich, dass sich der Vorstand für diese Art der Gemeinschaftsarbeit verantwortlich fühlt. Darüber hinaus ist der Vorstand eng in die Entscheidungsprozesse und Entwicklungsschritte der Projekte vor Ort eingebunden, von der frühen Phase der Anbahnung bis hin zum Abschluss eines Projekts.

Eine feste Institution für den regelmäßigen direkten Austausch mit Kunden ist unser Ende 2019 gegründeter Kundenbeirat, der einmal pro Quartal tagt. Hier werden engagierte Mietervertreter aus allen Niederlassungen aktiv in Entscheidungsprozesse zur Quartiersentwicklung und in die Entwicklung und Verbesserung von Services und Dienstleistungsangeboten eingebunden. Zentrale Themen werden zusammen mit dem COO der Gesellschaft beraten und gemeinsame Lösungen erarbeitet. Der Kundenbeirat tagte im Berichtsjahr 2022 viermal – coronabedingt dreimal digital, dazu stellte die LEG den Teilnehmern bereits 2021 eigene Tablets zur Verfügung – und einmal als Präsenzveranstaltung. Großen Raum nahmen 2022 die Informationen zu den verschiedenen Heizarten, zu Energiesparen, Energiekrise und Klimaschutz ein.

Eine hohe Kundenzufriedenheit setzt voraus, dass Mieter sich mit ihren Bedürfnissen und Problemen gezielt an uns wenden können. Hierfür bietet die LEG ihren Kunden vielfältige Möglichkeiten und Kanäle an, mit uns in Kontakt zu treten: So können sich Mieter bei Problemen oder Anfragen per Telefon, E-Mail, Brief, persönlich oder digital über das Mieter-Portal bzw. die Mieter-App an die LEG wenden. An ausgewählten Standorten fanden offene Sprechstunden der Niederlassungen und einzelner Fachabteilungen wie Betriebskostenabrechnung und Bauprojektmanagement zu verschiedenen Themen statt. Anliegen und Beschwerden werden über ein Ticket-system konsequent einheitlich erfasst und den jeweils Verantwortlichen zugewiesen. Notwendige kleinere Reparaturen erfolgen in der Regel durch die Tochtergesellschaft TechnikServicePlus GmbH (TSP). Für dringende Notfälle ist das Unternehmen rund um die Uhr erreichbar.

Neben der schnellen Lösung ihrer Anliegen sind die Gesundheit und Sicherheit unserer Kunden in deren Wohnumgebung ein zentraler Aspekt für ihre Zufriedenheit. Um diese bestmöglich zu gewährleisten, führt die LEG eine systematische und umfassende Verkehrssicherung durch. Diese wird durch eigene Mitarbeiter im Rahmen von Begehungen und Kontrollen von Gebäuden und Anlagen sowie durch Dienstleister vorgenommen. Im Mängelfall oder bei Unfallgefahren erfolgt die sofortige Beauftragung von Handwerkern. Im Anschluss an die Bearbeitung werden eine Kontrolle und eine Dokumentation der Fehlerbeseitigung vorgenommen.

Die Verantwortung für die Gefahrenvermeidung ist durch Anweisung des Vorstands an die jeweils regionale Niederlassung delegiert. Die Abteilung Immobilienmanagement führt zur Sicherstellung der Qualität und Vollständigkeit unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips halbjährliche Stichproben durch.

Durch den systematischen Verkehrssicherungsprozess konnte die LEG im Geschäftsjahr 2022 sicherstellen, dass 99,1% (2021: 99,8%) der eigenen Gebäude umfassend auf mögliche Gefahren überprüft und Mängel in allgemeinen Flächen frühzeitig erkannt wurden, um diese zeitnah zu beseitigen. Bei den übrigen Gebäuden werden die Verkehrssicherungsprüfungen Anfang 2023 abgeschlossen sein.

Auch in diesem Berichtsjahr haben wir darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit durchgeführt, so auch im Bereich der Kundenkorrespondenz und -kommunikation. Beispielsweise haben wir unser Mieterhandbuch angepasst und zahlreiche Informationen zum Energiesparen veröffentlicht. Mieteranschriften und Aushänge werden kontinuierlich überarbeitet; die digitale Kommunikation wird stetig optimiert. Im Mieter-Portal wurden zusätzliche Funktionalitäten angeboten. Zudem haben wir unsere Abläufe rund um den Rückrufservice im ZKS optimiert und die kontaktlose Vermietung weiter ausgebaut.

Einen weiteren Beitrag zur Verbesserung der Kundenzufriedenheit und -kommunikation soll das Start-Up Youtilly GmbH leisten, das 2021 in Düsseldorf als Tochterunternehmen der LEG gegründet wurde. Youtilly ist die erste digitale Plattform, die Interessen der Mieter, Hauseigentümer und Dienstleister deutschlandweit und für alle miteinander vereint. Das neue Geschäftsmodell dient der transparenten Auftragsvergabe in den Bereichen Garten- und Landschaftsbau, Gebäudereinigung und Winterdienst für den gesamten Immobiliensektor. Youtilly verbessert den Service und lässt Mieter mitentscheiden. Ihnen eröffnet sich ein neuer Kanal für direktes aktionsgebundenes Feedback. Sie haben über die Plattform die Möglichkeit, Dienstleistungen direkt zu bewerten sowie ihr Wohnumfeld aktiv mitzugestalten, und verstehen Nebenkosten besser durch die transparente digitale Darstellung. Die LEG löst damit eine der großen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft,

dass bei den genannten Dienstleistungen die Interessen von Auftraggebern (Vermietern) und Leistungsempfängern (Mieter) normalerweise auseinanderfallen.

Eine zentrale Kenngröße für die Zufriedenheit unserer Mieter ist die Mieterfluktuation und die durchschnittliche Wohndauer. Die Mieterfluktuation hat sich mit 9,5% unter die Vergleichszahl aus 2021 verbessert. Die durchschnittliche Wohndauer in Jahren blieb im Vergleich zum Vorjahr weitgehend konstant.

T66

Mieterfluktuation und durchschnittliche Wohndauer

	2022	2021
Mieterfluktuation (in Prozent)	9,5	9,8
Durchschnittliche Wohndauer (in Jahren)	11,5	11,5

Sozialverträgliche Mieten

Mit der Bereitstellung von bezahlbarem und diversem Wohnraum auch in Ballungsgebieten kann die LEG zur Lösung drängender gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen, wie etwa dem demografischen Wandel und der Migration.

Der Fokus der LEG liegt auf bezahlbarem Wohnraum und unsere Einheiten bedienen die steigende Nachfrage der stark wachsenden Anzahl kleinerer Haushalte, die für unseren Markt charakteristisch ist. Unser Bestreben ist es, allen Mietern eine langfristige Wohnperspektive zu bieten. Ende 2022 befanden sich nun rund 167.000 Mietwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 63 Quadratmetern sowie rund 1.600 Gewerbeeinheiten in unserem Bestand.

Wir bieten Normalverdienern sowie Menschen mit Wohnberechtigungsschein Wohnungen zu bezahlbaren Preisen und schaffen ein lebenswertes Zuhause für Menschen, die einfach gut wohnen möchten. Zum Ende des Berichtsjahrs waren rund 20% unserer Bestände Sozialwohnungen, die Durchschnittsmiete lag hier bei 5,05 Euro (Vorjahr: 5,00 Euro) pro Quadratmeter.

Ein wichtiger Treiber von Mietkosten sind Sanierungen im Bestand. Grundsätzlich achtet die LEG auf eine Modernisierung mit Augenmaß. Maßnahmen zu Energie- und Emissionseinsparungen ergeben ein besseres, umweltfreundlicheres Wohnumfeld für die Mieter. Zugleich sollen die Modernisierungen für die Mieter aber auch wirtschaftlich tragbar sein, sie also möglichst von Nebenkosten entlasten und weiterhin bezahlbaren Wohnraum gewährleisten. Werden Klimaschutz und die wirtschaftliche Tragfähigkeit für die Mieter in Übereinstimmung gebracht, bieten sich vielfältige Chancen. Die Nachhaltigkeit und Wertigkeit des Wohnungsbestands werden erhöht, die Attraktivität der Mietobjekte steigt, die Kundenzufriedenheit nimmt ebenso zu wie die Dauer der Mietverhältnisse.

Dabei kommt der seriellen energetischen Sanierung eine immer größere Bedeutung zu. Diesem Ziel verschrieben haben sich LEG und das österreichische Bauunternehmen Rhomberg und zu diesem Zweck das Gemeinschaftsunternehmen Renowate gegründet. Serielles Sanieren ist klima-, sozial- und arbeitspolitisch sowie unternehmerisch sinnvoll. Der CO₂-Ausstoß wird gemindert, Mieter sparen mehr Heizkosten, der Einsatz der überall dringend benötigten Fachkräfte wird verringert, der Zeitbedarf und die Beeinträchtigung von Bewohnern und Nachbarschaft während der Bauphase geht gegenüber herkömmlichen Modernisierungsmaßnahmen deutlich zurück. Das ist eine Win-win-Situation für alle Beteiligten: Mieter, Vermieter, Anwohner und Gesellschaft. Serielles Sanieren leistet damit nicht nur einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz – es leistet auch einen sozialen Beitrag durch die nachhaltige Bezahlbarkeit von Warmmieten. Das erste Renowate-Projekt

auf der Zeppelinstraße in Mönchengladbach wurde bereits Mitte Dezember 2022 erfolgreich abgeschlossen. Dort wurden insgesamt acht Gebäude mit 47 Wohnungen energetisch modernisiert, sodass sie 95 % weniger Energie benötigen und die benötigte Restenergie mittels durch Ökostrom betriebene hoch effiziente Wärmepumpen bereitgestellt wird. In insgesamt 14 aufeinander aufbauenden Projekten in Quartieren der LEG entwickelt und optimiert Renowate einen ganzheitlichen, skalierbaren und effizienten Prozess zur Dekarbonisierung von Bestandsimmobilien.

Darüber hinaus bietet die LEG Härtefallregelungen an, die immer dann greifen, wenn sich Mieter nach einer Modernisierung die erhöhte Miete nachweislich nicht mehr leisten können. Das Unternehmen bietet dann in der Regel eine günstigere Wohnung. Die LEG will ihre treuen Kunden halten, eine Gentrifizierung gewachsener, stabiler Quartiere verhindern und ihren Kunden so nicht nur eine Wohnung, sondern auch eine verlässliche Heimat bieten.

Im Rahmen des 2018 gestarteten LEG-Neubauprogramms haben wir im Jahr 2022 insgesamt rund 268 Mio. Euro in Neubaumaßnahmen investiert und Projekte mit insgesamt 243 Wohneinheiten fertiggestellt. Hiervon sind circa ein Drittel öffentlich gefördert bzw. preisgedämpft und kommen damit Mietern mit geringem Einkommen zugute. Zum Ende des Berichtszeitraums befanden sich sieben Projekte mit insgesamt 552 Wohnungen – hiervon circa 21 % öffentlich gefördert – im Bau. Für weitere drei Projekte mit insgesamt 396 Wohnungen – hiervon circa 27 % öffentlich gefördert – ist ein Baubeginn innerhalb von drei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums geplant. Im Zeitraum von 2023 bis 2025 planen

wir derzeit, insgesamt bis zu 263 Mio. Euro in bereits geplante Neubaumaßnahmen zu investieren. Diese werden – soweit möglich – den Standard des Effizienzhauses 55 oder 40 gemäß der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) erhalten, womit deren Primärenergiebedarf um 45 % bzw. 60 % unter dem eines Referenzgebäudes nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen muss. Leider ist unter den aktuellen Markt- und Förderbedingungen die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum nicht darstellbar, sodass wir uns schweren Herzens dazu entschlossen haben, unser Neubauprogramm mit Fertigstellung der o. g. Projekte auslaufen zu lassen.

Gemeinsam durch die Energiekrise

Um die finanzielle Belastung unserer Mieter so gering wie möglich zu halten, haben wir zahlreiche Maßnahmen zum Umgang mit der Energiekrise angeboten. So hat der Vorstand alle Mieter in einem Anschreiben darüber informiert, wie Energie eingespart werden kann, wie sich Mieter auf die Kostensteigerung vorbereiten können und welche konkrete Unterstützung die LEG anbietet – von der Möglichkeit der Ratenzahlung bis hin zur Hilfe bei der Beantragung von Wohngeld. Umfassende Informationen für unsere Mieter und die interessierte Öffentlichkeit sind darüber hinaus im Internet unter <https://leg-wohnen.de/leben-bei-der-leg/energie> veröffentlicht. Zudem beraten die Sozialmanager der „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ bei finanziellen Belastungen auch aufgrund der Energiekrise und informieren über passende Hilfsangebote, damit sich die Mieter ihre Wohnung auch weiterhin leisten können.

Handlungsfeld Mitarbeiter

Unternehmenskultur und -werte

Die Unternehmenskultur der LEG lebt von den Werten Integrität, Fairness, Leistungsbereitschaft und Professionalität, Vertraulichkeit, Transparenz sowie Nachhaltigkeit, die unsere Zusammenarbeit prägen, und von der Förderung eines offenen, wertschätzenden und produktiven Miteinanders aller Mitarbeiter im Unternehmen.

Wir wollen unsere Kultur der Führung, des Feedbacks und der Zusammenarbeit, die die Teamentwicklung in den Mittelpunkt stellt, weiter verfestigen. Unseren Mitarbeitern bieten wir über unser betriebliches Gesundheitsmanagement zahlreiche Leistungen, die kontinuierlich optimiert werden. Zudem bieten wir ein breit gefächertes Spektrum an Arbeitsverhältnissen und flexible Arbeitszeiten. Ab 2022 startete darüber hinaus ein Mitarbeiteraktienprogramm, das von den Mitarbeitern gut angenommen wurde. Ein besonderes Anliegen ist uns die vertrauensvolle und konstruktive Betriebspartnerschaft zwischen den Vertretern der Mitbestimmung und den Vertretern des Arbeitgebers.

Den Rahmen für eine verantwortungsvolle und von Werten getragene Personalarbeit setzt der Personalbereich, der gesellschaftliche Megatrends wie die demografische Entwicklung, den technologischen Wandel und die Digitalisierung sowie die Herausforderungen einer modernen Gesellschaft in Maßnahmen und Konzepte übersetzt, die dem Leistungsanspruch unseres Unternehmens dienen.

Die Ziele dabei sind, passende Talente für die LEG zu gewinnen, Aus-, Weiterbildungs- und Nachfolgeprozesse zu optimieren sowie die Mitarbeiterbindung zu stärken und die Fluktuation zu senken. Als übergeordnetes Ziel wollen wir das Image und die Attraktivität als Arbeitgeber kontinuierlich steigern. Die LEG setzt auf diverse Teams, unterstützt Talente und fördert Netzwerke mit dem Ende 2020 gestarteten Mentoring-Programm mit Fokus auf weibliche und diverse Mitarbeiter, das auch im Berichtsjahr 2022 fortgeführt wurde. Mit Blick auf den Fachkräftemangel wurden im Berichtsjahr 2022 wieder 16 Ausbildungsplätze angeboten. Darüber hinaus wurden die Studienplätze (duales Studium) von vier Plätzen (2019)

auf insgesamt zehn Plätze im Ausbildungsjahr 2021/2022 erweitert. Im Jahr 2023 sollen drei weitere duale Studenten eingestellt werden. In einer Studie des Wirtschaftsmagazins Capital erhielt die LEG zudem eine Auszeichnung in der Kategorie „Deutschlands beste Ausbilder 2022“.

Der Personalbereich der LEG steuert und verantwortet alle zentral und dezentral personalbezogenen Prozesse und Aufgaben. Der Bereich umfasst die Fachgebiete Personalmanagement, Personalgewinnung, Personalentwicklung, Personalcontrolling sowie die Funktion der Ausbildungsbeauftragten. Er pflegt den intensiven Dialog mit der Mitbestimmung, die als Partner im Unternehmen aktiv über anstehende Veränderungen informiert und in Entscheidungsprozesse einbezogen wird.

Der Vorstand ist eng in die thematische Diskussion einbezogen und gibt die dazugehörigen Konzepte und Programme frei. An ihn werden zudem regelmäßig umfangreiche Personalkennzahlen berichtet.

Mit seiner Ende 2022 implementierten neuen HR-Strategie trägt der Personalbereich zur Umsetzung der LEG-Strategie bei, indem er sich auf die Kernelemente Mitbestimmung, Employer Branding und Recruiting sowie die Social-Ziele des Unternehmens fokussiert. Die Mitbestimmung ist ein wichtiger Betriebspartner für unser Unternehmen. Der Bereich Personal fördert daher aktiv die Zusammenarbeit mit jedem Gremium, beispielsweise indem wir ein mit der Mitbestimmung vereinbartes Eckpunktepapier umsetzen und durch regelmäßige vertrauensvolle Kommunikation zu feststehenden Terminen in den offenen Austausch gehen. Um dem Fach- und Führungskräftemangel zu begegnen, verpflichten wir uns, passende Talente für die LEG zu gewinnen, indem wir zur Stärkung unserer Arbeitgebermarke unsere Recruiting-Aktivitäten ausweiten bzw. anpassen. Dazu werden wir unsere Stellenausschreibungen überarbeiten, gezielter auf die Bedürfnisse potenzieller Bewerber eingehen und unsere Karriereseite neu aufsetzen. Zum Ausbau unserer Arbeitgebermarke werden wir zudem durch Hochschulmarketing aktiv die Zusammenarbeit mit Hochschulen fördern, um die Bekanntheit der LEG zu steigern und geeignete Talente für uns zu gewinnen.

Der Corona-Krise und den damit verbundenen Einschränkungen von Teamarbeit und sozialem Miteinander konnte durch den Einsatz von Flex- und Home-Office-Lösungen, hybriden (Lern-)Methoden bzw. Web-Schulungen und weiteren digitalen Angeboten begegnet werden. Zu den Maßnahmen im Rahmen des Gesundheitsmanagements zählten im Berichtsjahr 2022 unter anderem Einladungen zu Gripeschutzimpfungen und Augenuntersuchungen, zur Teilnahme an Firmenläufen, diverse Präventionsangebote sowie die Bereitstellung von Obstkörben in der Winterzeit.

Zur Aufrechterhaltung einer offenen und transparenten Unternehmenskultur fand auch 2022 pro Quartal jeweils ein digitaler Mitarbeitercall des Gesamtvorstands mit der gesamten Belegschaft statt. In Rahmen der Webcasts, die parallel auch als reine Audio-Konferenz übertragen werden, informierte der Vorstand zunächst über die Lage des Unternehmens. Zu bestimmten Themen wurden die Teilnehmer zu Online-Abstimmungen eingeladen. Fester Bestandteil der Webcasts ist zudem eine offene Fragerunde für die Mitarbeiter an den Vorstand.

Diese Maßnahmen haben dazu beigetragen, dass die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter auch in den vergangenen krisengeprägten Jahren sehr hoch war. In der Mitarbeiterbefragung 2022 von „Great Place to Work“ (GPtW) stimmten 84% (Voruntersuchung aus dem Jahr 2020: 78%) unserer Beschäftigten der Aussage zu, dass sie an einem „sehr guten Arbeitsplatz“ arbeiten. Das Ergebnis lag damit 14%-Punkte über der durchschnittlichen Bewertung der befragten Mitarbeiter aller teilnehmenden Unternehmen in Deutschland (70%). Der sogenannte Trust Index – ein von „Great Place to Work“ erhobener Mittelwert über alle Kerndimensionen der Mitarbeiterzufriedenheit – lag bei 73% (2020: 66%) und damit 11%-Punkte über dem Durchschnitt des GPtW-Modells (62%). Das internationale Forschungs- und Beratungsinstitut zertifizierte die LEG daher als „Attraktiver Arbeitgeber“. Die Mitarbeiterzufriedenheit ist sowohl kurz- als auch langfristig ein wesentlicher Faktor für nachhaltigen Unternehmenserfolg und daher fester Bestandteil der LEG-Nachhaltigkeitsziele. Die Vergütung von Vorstand und zweiter Führungsebene sind hieran geknüpft. Bereits 2021 hatte sich das Unternehmen dabei als Langfristziel bis 2024 vorgenommen, die Mitarbeiterzufriedenheit auf dem Niveau von

mindestens 66 % und somit dem Ergebnis der Befragung aus dem Jahr 2020 zu halten. Diese Zielerreichung galt parallel auch als kurzfristiges Ziel für das Berichtsjahr 2022 und wurde entsprechend dem o. g. Befragungsergebnis übererfüllt. Für den Zeitraum von 2023 bis 2026 hat sich die LEG wiederum die Mitarbeiterzufriedenheit als langfristiges Nachhaltigkeitsziel vorgenommen, mit einem erhöhten Anspruchsniveau von 70 % für den Trust Index.

Im Berichtsjahr 2022 lag die Fluktuationsquote bei rund 13,5 % und damit über dem sehr niedrigen Wert von 2021. Demgegenüber steht 2022 eine erhöhte Eintrittsquote von rund 15,3 %.

T67

Mitarbeiterfluktuation

in %	2022	2021	2020	2019
Mitarbeiterfluktuation	13,5	6,2	7,5	11,6

Als Indiz für unsere Attraktivität als Arbeitgeber für neue Mitarbeiter erheben wir seit Anfang 2021 die Anzahl der Bewerbungen je ausgeschriebener Stelle. 2021 lag diese bei zehn Bewerbern pro Stelle, 2022 bei rund 15 Bewerbern pro Stelle. Wir streben trotz des sich deutlich verschärfenden Fachkräftemangels in Deutschland eine Stabilisierung dieser Kennzahl an.

Die Wertschätzung der Vielfalt von Mitarbeitern trägt zum Erfolg der LEG bei. Um diesen Leitgedanken des Diversitäts-Managements weiter zu unterstreichen, fand Mitte 2022 eine Mitarbeiterumfrage zum Thema Diversität und Chancengleichheit statt. Kurz danach lud der Bereich Personal erstmals zu einem gemeinsamen Austausch über einige Diversitätsthemen in Form von Diversitätsdinern ein. Jedes Dinner hat ein Schwerpunktthema. Alle Mitarbeiter hatten die Möglichkeit, sich zu den für sie interessanten Themen freiwillig anzumelden. Ziel der Veranstaltungen ist es, gegebenenfalls Handlungsbedarf bei der LEG zu identifizieren und konkrete Maßnahmen umzusetzen. Als eine Maßnahme wurde beispielsweise ein LBGTQIA+ Netzwerk eingerichtet.

Zur Entlastung der Mitarbeiter zahlte die LEG die Energiepreispause (EPP) der Bundesregierung in Höhe von 300 Euro bereits im September 2022 aus. Gemeinsam stellten sich auch die Mitarbeiter auf die Anforderungen der Energieeinsparung ein. Dazu wurden beispielsweise in den LEG-Büros Wasserhähne auf Kaltwasser umgestellt und Stromersparungen vorgenommen.

Darüber hinaus erhielten Beschäftigte, die aufgrund eines geringen Einkommens und/oder ihrer familiären Situation besonders stark unter den Preissteigerungen leiden, im Dezember 2022 eine steuer- und sozialversicherungsfreie Inflationsausgleichsprämie – bemessen an ihren jeweiligen individuellen steuerlichen Parametern. Auszubildende, Werkstudenten, duale Studenten und Aushilfen, die nur geringfügig beschäftigt sind, bekamen eine pauschale Inflationsausgleichsprämie in Höhe von 250 Euro.

Handlungsfeld Umwelt

Energie- und Emissionsreduktion

Die Reduktion der direkt und indirekt im Gebäude benötigten Energie sowie der durch sie erzeugten Treibhausgasemissionen ist für die Wohnimmobilienwirtschaft zu einem entscheidenden Erfolgsfaktor geworden.

Mit dem Klimapaket der Bundesregierung sind erstmals sektorspezifische Klimaziele sowie eine Bepreisung von CO₂ auf gesetzlicher Basis verankert worden. Für den Gebäudesektor bedeutet dies eine Reduktion von Treibhausgasemissionen in Deutschland auf 67 Mio. Tonnen im Jahr 2030 (2020: 118 Mio. Tonnen). Die LEG unterstützt das Ziel der Bundesregierung, bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Dazu modernisiert sie beispielsweise ihren Bestand energetisch. Wie herausfordernd das Ziel ist, zeigt die letztjährige Überprüfung des Ziels für den Gebäudesektor in Deutschland, das eine negative Abweichung vom Zielerreichungspfad von 2 Mio. Tonnen ergeben hat. Das Ergebnis unterstreicht erneut die Bedeutung von Innovation und Technologieoffenheit in der Identifikation der effizientesten CO₂-Reduktionsmaßnahmen.

Im Berichtsjahr 2020 haben wir mit der Erarbeitung einer Klimastrategie begonnen und diese in den beiden Folgejahren weiterentwickelt. Um die Effekte unserer Maßnahmen valide messen zu können, haben wir im Berichtsjahr 2020 erstmalig eine CO₂-Bilanz für 2019 erstellt, die aus 80 % Ist-Daten und 20 % hochgerechneten Daten bestand und somit den Gesamtbestand der LEG abbildete. Auf dieser Basis wurde eine Hochrechnung der Daten für 2020 erstellt, korrigiert um die Portfolioveränderungen des Berichtsjahrs. In den Berichtsjahren 2021 und 2022 sind wir analog vorgegangen. So stellen wir sicher, dass wir stets mit einer belastbaren Datenbasis arbeiten > siehe GRI-Tabelle, Seite 145.

Um die klimabedingten Risiken und Chancen für die LEG besser bewerten und steuern zu können, haben wir 2020 angefangen, ein Expertenteam aufzubauen, das sich mit dem CO₂-Monitoring, der Ableitung von Minderungspfaden für unsere CO₂-Emissionen sowie Forschungsaktivitäten zur CO₂-Reduktion befasst. Im

Berichtsjahr 2022 wurde zudem ein eigener ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats sowie eine neue Abteilung ESG mit direkter Berichtslinie an den CEO gegründet, was den hohen Stellenwert von Nachhaltigkeitsthemen im Unternehmen weiter unterstreicht.

Um künftige, potenziell klimabezogene physische und transitorische Risiken abzufedern, hat die LEG im Jahr 2021 mit der Integration von Risiken im Sinne der Empfehlungen der TCFD in das Risikomanagementsystem begonnen. Die Integration der entsprechenden Risiken wurde ins Risikomanagementsystem vorgenommen. Darüber hinaus evaluieren wir kontinuierlich die Vollständigkeit der erfassten Risiken > siehe Seite 78, Risiko-, Chancen- und Prognosebericht.

Zur Reduktion der spezifischen CO₂-Emissionen unseres Bestands hat auch 2021/2022 die Fortsetzung unseres Modernisierungsprogramms ohne Berücksichtigung externer Treiber beigetragen. Für das Berichtsjahr 2022 hatte sich die LEG das Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen um 4.000 Tonnen durch Modernisierungsprojekte ohne Berücksichtigung externer Treiber zu reduzieren. Dieses Ziel wurde mit 4.028 Tonnen vollständig erfüllt.

Im Jahr 2023 will die LEG insgesamt 4.000 Tonnen CO₂-Emissionen durch eigene Modernisierungsprojekte und Änderung des Kundenverhaltens einsparen. Darüber hinaus gibt es ein langfristiges Einsparziel für die CO₂-Emissionen. Diese Umweltziele sind auch im Vergütungssystem des Vorstands sowie der zweiten Führungskräfteebene enthalten und werden im Vergütungsbericht ausführlich erläutert > siehe Seite 89, Vergütungsbericht.

Die Ziele sind ambitioniert, zumal das Unternehmen aufgrund eines schwierigeren Marktumfelds die Investitionsvolumen je Quadratmeter deutlich zurückfahren wird. Trotzdem ist die LEG überzeugt, beim Thema Klimaschutz weiterhin auf Kurs zu sein. Möglich macht dies der Fokus auf besonders klimaeffiziente Projekte. Insgesamt können so die CO₂-Vermeidungskosten je Tonne CO₂-Äquivalent gesenkt werden.

Sehr effektiv, kostensparend und kundenorientiert sind in dieser Hinsicht Maßnahmen zur Veränderung des Nutzerverhaltens. So hat

die LEG 2021/2022 ein durch das Hasso Plattner Institut, Potsdam, und die Universität St. Gallen begleitetes Projekt mit dem Ziel durchgeführt, Mieter zu motivieren, ihr Heiz- und Lüftungsverhalten energieeffizient anzupassen. Das Ergebnis: Mit Green Nudging, beispielsweise einem Poster mit dem Aufdruck „Verheiz dein Geld nicht“, sowie mit regelmäßigen Mieter-Informationsanschreiben zum eigenen und komparativen Heizverhalten konnte der Energieverbrauch von Kunden im Pilotprojekt um bis zu 9% gesenkt werden. Diesen Nudging-Ansatz wird die LEG weiter ausrollen und ausbauen. Laut unserer ESG-Strategie sehen wir weiterhin vor, mit der Beeinflussung des Kundenverhaltens den CO₂-Ausstoß um bis zu 5% zu reduzieren.

Künftig werden zudem verstärkt serielle Modernisierungen im Bestand durchgeführt, wie beispielsweise mit dem Gemeinschaftsunternehmen Renowate, welches zum Jahreswechsel 2021/2022 gegründet wurde. Hier haben sich die LEG und das österreichische Bauunternehmen Rhomberg zusammengeschlossen, um Modernisierungen schneller, günstiger, sozialverträglicher und bewohnerfreundlicher zu gestalten > siehe Seite 127, Handlungsfeld Mieter. Serielles Sanieren leistet neben vielen weiteren Vorteilen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. So konnten 2022 im Pilotprojekt in Mönchengladbach-Lürrip, Zeppelinstraße, rund 94% CO₂-Emissionen durch die energetische Sanierung in acht Gebäuden mit 47 Wohnungen eingespart werden. Beim Projekt EnergieSprong in Mönchengladbach-Hardt – hier realisierten mehrere Unternehmen serielle Sanierungen in einem Quartier mit 111 Wohnungen – konnten 2022 bis zu 98% CO₂-Emissionen eingespart werden. Die Bedeutung seriellen Sanierens wird auch von der Bundesrepublik anerkannt, sodass die Förderprogramme ab dem Jahr 2023 einen seriellen Förderbonus von 15% des Investitionsvolumens beinhalten und die Attraktivität dieser Sanierungsart deutlich erhöhen.

Bei energetischen Sanierungen in Quartieren in Osnabrück, Dortmund, Essen, Düsseldorf, Langenfeld, Hamm, Oberhausen und Bielefeld – zusammen circa 549 Wohneinheiten – konnten wir unter anderem durch flächendeckende Dämmung, den Austausch von Fenstern und Dacherneuerung durchschnittliche rechnerische Energieeinsparungen von rund 34 bis 66% realisieren. Zudem streben wir

für unseren neuen LEG-Hauptsitz in Düsseldorf, den wir im Frühjahr 2022 bezogen haben, die DGNB-Zertifizierung in Gold an. Diese wird von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen vergeben.

Den größten Hebel für Klimaschutz im Gebäudesektor aber bietet die Energiewende. Mit zahlreichen Projekten fördert die LEG diese in ihrem Portfolio, beispielsweise auch mit grüner Fernwärme. Das spart Investitionen in neue Heizungsanlagen und ist effizient. Im Berichtsjahr 2022 ließ das Unternehmen beispielsweise 298 Wohnungen in Herne-Horsthausen von den Stadtwerken an das grüne Wärmenetz anschließen. Dort heizen die Mieter nun mit Grubengas aus der ehemaligen Zeche „Friedrich der Große“ und sparen dadurch rund 600 Tonnen CO₂ jährlich ein. Das Pilotprojekt „Mieterstrom“ der LEG und der Monheimer Elektrizitäts- und Gasversorgung GmbH (MEGA) startete im Juli 2022 im Berliner Viertel in Monheim. Dort wurden 12 Fotovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt 207 kWp installiert. Nun können die Bewohner der 96 LEG-Wohnungen mit dem durch die Anlagen erzeugten Mieterstrom versorgt werden. Ziel der Kooperationspartner ist es, die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt auszuwerten, das Konzept auszuweiten und perspektivisch allen 2.700 Bewohnern des Viertels kostengünstigen und ökologischen Mieterstrom anzubieten.

Die LEG hat mit Blick auf den Überfall auf die Ukraine und die daraus resultierende Energiekrise eine Projektgruppe „Energie“ eingerichtet, die sich regelmäßig mit kurzfristigen Maßnahmen zur Energieeinsparung auseinandergesetzt. Diese informiert die Mitarbeiter fortlaufend zu aktuellen Energiethemen und zur Umsetzung staatlicher Entlastungsmaßnahmen für die LEG-Kunden. Sie initiierte zudem, dass die Wasserhähne in den LEG-Verwaltungen auf Kaltwasser umgestellt sowie weitere Strom-/Lichteinsparungen vorgenommen wurden. Für die LEG-Mieter haben wir eine Energie-Seite mit Video auf unserer Homepage eingerichtet, das verdeutlicht, wie Mieter dazu beitragen können, Energie zu sparen, und wie wir als Vermieter vorgehen, um die Steigerung der Nebenkosten durch die gestiegenen Energiepreise möglichst gering zu halten. Zudem erhalten die Mieter Unterstützung etwa bei Fragen zur Beantragung von Wohngeld oder der Vereinbarung von

Ratenzahlungen, wenn ihnen die Energiekosten zu schaffen machen  www.leg-wohnen.de/energie. Ebenso bildet die Projektgruppe ein Netzwerk mit den relevanten Ansprechpartnern bei den regionalen Energieversorgungsunternehmen und bei den Kommunen.

Zusammen mit den Fraunhofer-Instituten UMSICHT und FIT starten wir mit dem Projekt Cluster Future iQ die Initiierung eines Forschungsclusters. Kern der Untersuchungen ist die Umsetzung und der Praxistest innovativer Energieversorgungskonzepte in zwei archetypischen Quartieren in Gelsenkirchen und Köln, die aufgrund ihrer Gebäude- und Eigentümerstruktur eine schnelle und breite Umsetzung ermöglichen und ein großes Übertragungspotenzial auf die gesamte Wohnungswirtschaft besitzen. Im ersten vierjährigen Projektabschnitt wird der Grundstein gelegt, um innovative Lösungsansätze zur beschleunigten und breiten sowie sozialverträglichen Umsetzung von CO₂-Einsparungen in Bestandsquartieren mit Mehrfamilienhäusern zu entwickeln und zu testen.

Darüber hinaus ist die LEG Gründungsmitglied in der Initiative Wohnen.2050, einer Kooperationsgemeinschaft von Wohnungsunternehmen für eine klimaneutrale Zukunft. Die LEG unterstützt darüber hinaus Studien, begleitet und kommentiert diverse Veröffentlichungen verschiedener Institute zum Thema Klimaschutz und ist sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene mit der Politik im Gespräch, um ihre Expertise aktiv in die Fachdiskussion einzubringen und sinnvolle Lösungen zu erarbeiten.

Auch beim Neubau haben wir im Berichtsjahr 2022 die Weichen in Richtung klimaneutrale Bestände gestellt: Alle laufenden Projekte sollen den Standard des Effizienzhauses 55 oder 40 gemäß der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) erhalten, womit deren Primärenergiebedarf um 45 % bzw. 60 % unter dem eines Referenzgebäudes nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen muss. Damit erhalten unsere Neubauten eine umweltfreundliche Wärmeversorgung, eine gute Wärmedämmung, energiesparende Fenster sowie nach Möglichkeit auch eine Dachbegrünung. Für einen Teil unserer Neubauprojekte planen wir eine Zertifizierung über das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und das Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NahWoh).

Hierbei bringen wir ökologische, ökonomische, soziale und kulturelle Aspekte transparent in Einklang und sichern eine nachhaltige Qualität für unsere Neubauprojekte.

Damit hat die LEG 2022 einen Beitrag zur sukzessiven Ausweitung des Angebots genau dort geleistet, wo bezahlbarer Wohnraum benötigt wird, ohne die wirtschaftliche Tragbarkeit für den Mieter aus dem Blick zu verlieren. Angesichts massiv gestiegener Baukosten und Zinsen bei gleichzeitiger Verschlechterung von Förderbedingungen ist Neubau zu bezahlbaren Mieten aktuell jedoch nicht mehr darstellbar. Daher hat das Unternehmen in Abwägung von Klimaaspekten, sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im November 2022 schweren Herzens entschieden, das Projektentwicklungsgeschäft nach Fertigstellung bereits begonnener Projekte einzustellen.

Einreichung SBTi

Im Sommer 2021 haben wir gegenüber der Science Based Target Initiative (SBTi) geäußert, dass wir innerhalb von 24 Monaten Science Based Targets (SBTs) gemäß dem Klimaschutzabkommen von 2005 zur Validierung durch die Initiative einreichen werden. Das haben wir im Berichtsjahr 2022 getan. SBTs sind ein Ansatz, Emissionsreduktionsziele aufgrund wissenschaftlicher Erkenntnisse belastbar und nachvollziehbar festzulegen. Mit einer Validierung der Ziele durch die Initiative rechnen wir im Sommer 2023. Durch die Berechnung von wissenschaftsbasierten Reduktionszielen für Treibhausgas-Emissionen hilft die SBTi Unternehmen, einen klaren Fahrplan hin zu mehr Nachhaltigkeit zu entwickeln beziehungsweise in unserem Fall weiter zu untermauern. Dadurch wird ersichtlich, welche Maßnahmen in welcher Geschwindigkeit umgesetzt werden müssen, um die Erderwärmung unter dem Klimaziel von 1,5 Grad Celsius zu halten.

Weitere KPIs zum Handlungsfeld Umwelt > siehe Seite 142 ff., GRI-Tabelle.

Handlungsfeld Gesellschaft

Quartiersentwicklung

Neben der Beschaffenheit der eigenen vier Wände spielt das Wohnumfeld eine große Rolle für die Lebensqualität der Menschen. Als verantwortungsvoller Vermieter setzt die LEG daher auf eine systematische Quartiersentwicklung, um die lebenswerte Umgebung für unsere Mieter aufrechtzuerhalten und stetig zu verbessern. Neben dem Erhalt stabiler Quartiere hat sich die LEG dabei das Ziel gesetzt, zur nachhaltigen Lösung gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen beizutragen. Dazu gehören sowohl das Angebot von Wohnungen und Services im Hinblick auf sich ändernde Lebensverhältnisse als auch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum überall dort, wo er gebraucht wird. Die Zufriedenheit der Bewohner und die strukturelle Vollvermietung nahezu aller unserer Bestände zeugen von stabilen und attraktiven Quartieren. Zugleich setzt die LEG langfristig auf eine strategisch ausgerichtete Bewirtschaftung, verknüpft mit gezielten, maßvollen Investitionen in moderne Wohnstandards sowie in Sicherheit, Ordnung, Sauberkeit und Umweltfreundlichkeit. Mit ihrem Quartiersmanagement will die LEG auch ihre Reputation als verlässlicher Bestandhalter und als Partner der Kommunen stärken.

Wir legen dabei großen Wert auf individuelle Ansätze des Quartiersmanagements und der -entwicklung, die den spezifischen Herausforderungen in den jeweiligen Wohngebieten gerecht werden, die spezifischen Potenziale des Bestands fördern und die Bewirtschaftungseffizienz steigern. Dies erfordert ein breites Spektrum an Maßnahmen, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken, Lebens- und Wohnqualität steigern sowie zukunftsfähige Infrastrukturen bereitstellen. Dazu gehören auch ein sensibles Belegungsmanagement und ein Angebot von Wohnraum für Menschen, die sonst auf dem freien Wohnungsmarkt kaum oder erschwert bezahlbaren Wohnraum erhalten. So stehen beispielsweise Menschen mit Fluchterfahrung, von Wohnraumverlust betroffene Menschen, sozial schwächer gestellte Menschen oder Alleinerziehende oft vor großen Herausforderungen, dauerhaft angemessenen Wohnraum zu finden. Um diesen Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, kooperiert die LEG mit diversen Kommunen sowie Vereinen und Initiativen.

Als ehemalige Landesbeteiligung hat die LEG immer schon den engen Austausch mit den Kommunen gepflegt, der auch nach der Privatisierung der LEG im Jahr 2008 unverändert fortgeführt wurde. Der Dialog mit der lokalen Politik ist Teil der DNA des Unternehmens. So hat die LEG Anfang 2020 ein systematisches Programm gestartet, um mit relevanten Vertretern der kommunalen Ebene ins Gespräch zu kommen oder gemeinsame Projekte zu entwickeln. Auch 2022 stand die LEG im Dialog mit den Kommunen, in denen sie mehr als 250 Wohneinheiten betreut oder neue Standorte bewirtschaftet. Die Verantwortlichkeit für dieses Programm liegt beim COO der LEG, Dr. Volker Wiegel. Im Jahr 2022 fanden wieder zahlreiche entsprechende Treffen statt.

Aufgrund der großen gesamtgesellschaftlichen Relevanz des Produkts „Wohnen“ kommt der kontinuierlichen Konsultation mit den Kommunen grundsätzlich eine hohe Bedeutung zu. Ganz besonders wichtig ist uns ein intensiver Dialog, wenn es darum geht, Städte und Gemeinden in der Frühphase von Projekten, Modernisierungen und Klimaschutzmaßnahmen zu involvieren oder Maßnahmen zur Stadtentwicklung gezielt zu unterstützen. Aber auch Quartiersinitiativen und -treffpunkte, die Entgegennahme von Beschwerden oder die Zusammenarbeit mit kommunalen Dienstleistungsunternehmen sind Gegenstand der Gespräche mit der Stadtspitze und zudem mit Vertretern weiterer Ebenen. Neben dem oben genannten Programm findet auch durch die Niederlassungen der LEG ein kontinuierlicher Austausch mit Verwaltungen der Städte und Gemeinden statt. Die LEG stellt somit auf diversen Wegen laufende Konsultationsmechanismen mit der lokalen Politik und Verwaltung sicher. Im Berichtsjahr hat die LEG neben dem regelmäßigen Austausch mit den wichtigsten Standortkommunen am 1. März 2022 unmittelbar nach dem russischen Überfall auf die Ukraine eine besondere Koordinierungsstelle für die Unterbringung von geflüchteten Menschen aus dem Kriegsgebiet eingerichtet und die großen Standortkommunen unmittelbar hierüber informiert. Des Weiteren hat das Unternehmen aufgrund der Energiekrise im Herbst 2022 die Kontaktdaten mit den relevanten Ansprechpartnern in den Kommunen und mit den regionalen Energieversorgern ausgetauscht, um einen zügigen Informationsaustausch im Falle einer lokalen Gasmangellage zu gewährleisten. Alle unsere Mieter hat der Vorstand der LEG mit Blick auf die Veränderungen am Energiemarkt zeitnah vor Beginn der Heizsaison angesprochen. Sie werden über eine gesonderte Energiewebseite

im Internet mit fortlaufenden Tipps und Informationen rund um das Thema Energie und Energiesparen versorgt.

Darüber hinaus hat die LEG durch die Gründung der „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ Ende 2019 mit einem Stiftungsvermögen von nunmehr insgesamt 21 Mio. Euro die Voraussetzungen dafür geschaffen, künftig noch stärker ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung nachzukommen und noch viel mehr dafür zu tun, lebenswertere und stabilere Quartiere sowie ein gutes Umfeld für die Menschen zu schaffen, die direkt in LEG-Wohnungen oder auch in der Nachbarschaft zu Hause sind.

Die Stiftung fördert den Ausbau bereits vorhandener sozialer Projekte, aber auch die Initiierung neuer notwendiger Maßnahmen in den Quartieren gemeinsam mit karitativen als auch kommunalen Netzwerkpartnern. Dies können beispielsweise Begegnungs-, Bildungs- und Beratungszentren sein, die eine Anlaufstelle für alle Bewohner bieten. So haben wir beispielsweise im Berichtsjahr das Begegnungszentrum „Treffpunkt Bergmannshütte“ in Essen-Bergmannsfeld eröffnet. Im neuen Zentrum befindet sich nun auch das Stadtteilbüro mit der Schuldnerberatung und der Stadtteilsocialarbeit. Neu hinzu kam eine Mutter-Kind-Gruppe des neuen Projekts KidsMobil, einem Angebot zur flexiblen Kinderbetreuung. Die Renovierung der Räumlichkeiten und Finanzierung des Treffpunkts für die nächsten fünf Jahre wurden durch Kooperation der Stiftung mit der Caritas-SkF-Essen gGmbH, der LEG, einem weiteren Wohnungsunternehmen sowie dem Jugendamt der Stadt Essen ermöglicht. Darüber hinaus eröffnete die LEG im Mai 2022 ebenfalls mit Unterstützung der Stiftung den neuen „Sempers Seniorentreff“ in Hagen-Eilpe als Kooperation mit dem Sempers e.V. Senioren mit Perspektive. Dort wurde eine Kommunikations- und Begegnungsstätte im Quartier für Senioren geschaffen, die Beratung und Unterstützung für unterschiedliche Problemlagen sowie ein vielfältiges Freizeit- und Bildungsangebot bietet.

Zur Verstärkung des Ansatzes, Hilfe anzubieten, wo sie wirklich benötigt wird, baut die Stiftung über die Anlaufstellen hinaus ein stiftungseigenes Sozialmanagerteam auf. Im Berichtsjahr 2022 waren bereits vier Sozialmanager im Einsatz, die Problemlagen systematisch eruieren, Notsituationen von Mietern erkennen und den Weg in bestehende lokale Hilfsnetzwerke ebnen. Durch diese nachhaltige

und strukturelle Unterstützung wird Quartiersbewohnern, die entsprechenden Bedarf haben, eine Perspektive gegeben. Thematische Schwerpunkte können u. a. Hilfestellungen für Kinder aus herausfordernden Verhältnissen, Bildungsförderung, Unterstützung von Senioren im Wohnalltag, Betreuungsangebote für Familien und Hilfestellung bei Krankheiten wie beispielsweise einer Sucht sein. Zudem können sich Mieter jederzeit an die Sozialmanager der Stiftung wenden, die ihnen auch während der Energiekrise und den damit verbundenen finanziellen Herausforderungen mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Die gesellschaftliche Verantwortung unserer Stiftung zeigt sich zudem darin, dass sie in Krisenzeiten Ad-hoc-Hilfen leistet. Mit einem Ukraine-Nothilfefonds in Höhe von 850.000 Euro hat die Stiftung seit Ende Februar 2022 Hilfsmaßnahmen für Geflüchtete aus der Ukraine umgesetzt und damit die Zurverfügungstellung von Wohnungen durch die LEG flankiert. Es wurden rund 250 Wohnungen mit Möbeln und einer Erstausrüstung für die hilfesuchenden Menschen hergerichtet.

Auch der nachbarschaftliche und interkulturelle Austausch wird durch gemeinsame Veranstaltungen intensiviert. Deshalb sind Mieterfeste für die LEG ein fester Bestandteil ihres Quartiersmanagements. Mithilfe einer Quartiersdatenbank werden Mieterfeste professionell organisiert – somit hat die LEG ein formales System zur Ermittlung lokaler Interessengruppen in den Quartieren. Die LEG-Programme bringen in der Regel jährlich mehrere Tausend Menschen aus zahlreichen Nationen zusammen, für die geschulte LEG-Veranstaltungsmanager eine vielfältige Auswahl an Veranstaltungsformaten anbieten. Der Fokus lag im Berichtsjahr dabei wie schon im vergangenen Jahr auf coronakonformen Sommerferienaktivitäten für Familien, beispielsweise dem Spelezzirkus sowie Umweltaktionstagen. Erneut profitierten von den Veranstaltungsmaßnahmen Quartiere aller LEG-Niederlassungen.

Die bereits seit 2009 bestehende „LEG NRW Mieter-Stiftung“ hat im Geschäftsjahr 39 (Vorjahr: 40) gemeinnützige sowie 100 (Vorjahr: 86) mildtätige Maßnahmen und damit Mittel in Höhe von rund 182.200 Euro (Vorjahr: 166.000 Euro) für das soziale Miteinander in unseren Quartieren und zum Wohlergehen unserer Mieter zur Verfügung gestellt.

Nicht von Deloitte geprüft

GRI-Kennzahlen

Zur Steuerung der wesentlichen Themen messen wir anhand spezifischer Kennzahlen nachhaltigkeitsrelevante Leistungen. Diese – auch die Kennzahlen aus dem nichtfinanziellen Bericht – sind in den nachfolgenden Tabellen abgebildet. Sofern nicht anders ausgewiesen, beziehen sich die Kennzahlen auf das jeweilige

Geschäftsjahr und den gesamten LEG-Konzern (d.h. alle vollkonsolidierten Unternehmen gemäß dem jeweiligen Konzernjahresabschluss). Die ausgewiesenen Zahlen sind in der Regel auf eine Nachkommastelle gerundet, weshalb es zu minimalen Abweichungen in der Summenbildung kommen kann.

T68

Handlungsfeld Wirtschaften

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	GRI-Standards
Größenordnung der Organisation					
Gesamtzahl der Angestellten ¹	Anzahl	1.599	1.770	2.040	102-07
Gesamtzahl der Betriebe	Anzahl	7	7	8	
Nettoabsatz ²	Mio. €	429,8	522,1	413,5	
Gesamtkapitalisierung unterteilt in Schulden und Eigenkapital ³	%	37,6	42,8	43,9	
Geleisteter Produkt- oder Dienstleistungsumfang ⁴	Anzahl Wohneinheiten	144.530	166.189	167.040	
Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert					
Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert: Einnahmen ⁵	Mio. €	627,3	683,9	799,1	201-01
Verteilter wirtschaftlicher Wert ⁶	Mio. €	284,0	252,5	510,8	
CRE Sector Addition: Report payments to government ⁷	Mio. €	5,8	4,0	10,5	
Zurückbehaltener wirtschaftlicher Wert ⁸	Mio. €	343,3	431,4	288,3	
Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen					
Gesamtzahl und Art der bestätigten Korruptionsvorfälle ⁹	Anzahl	0	1	0	205-03
Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Angestellte aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden ¹⁰	Anzahl	0	1	0	
Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption beendet oder nicht erneuert wurden ¹¹	Anzahl	0	0	0	
Öffentliche Klagen im Zusammenhang mit Korruption, die im Berichtszeitraum gegen die Organisation oder deren Angestellte eingeleitet wurden, sowie die Ergebnisse dieser Klagen	Anzahl	-	-	-	

¹ Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten.

² Entspricht dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.

³ Die Angaben entsprechen dem sogenannten „Loan to Value“, also der Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen.

⁴ Entspricht der Anzahl an Wohneinheiten des LEG-Bestands.

⁵ Entspricht den Nettokaltmieten gemäß dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.

⁶ Entspricht den Aufwendungen aus dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.

⁷ Entspricht den Nettoertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung.

⁸ Entspricht der Differenz von Nettokaltmieten und Aufwendungen.

⁹ Betrifft alle bestätigten Fälle von Bestechlichkeit, Bestechung, Vorteilsannahme und Vorteilsgewährung.

¹⁰ Angegeben wird die Anzahl bestätigter Fälle von Bestechlichkeit, Bestechung, Vorteilsannahme und Vorteilsgewährung, in deren Folge Arbeitnehmer entlassen oder abgemahnt wurden.

¹¹ Angegeben wird die Anzahl bestätigter Fälle von Bestechlichkeit, Bestechung, Vorteilsannahme und Vorteilsgewährung, aufgrund derer Verträge mit Geschäftspartnern gekündigt oder nicht verlängert wurden.

T68

Handlungsfeld Wirtschaften

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	GRI-Standards
Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung					
Gesamtzahl der Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten und Verstößen gegen das Kartell- und Monopolrecht, die während des Berichtszeitraums anhängig waren und bei denen die Organisation als Beteiligte ermittelt wurde ¹	Anzahl	0	0	0	206-01
Wichtigste Ergebnisse abgeschlossener Rechtsverfahren, einschließlich aller Beschlüsse und Urteile ²	Anzahl	-	-	-	
Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich					
Gesamtgeldwert wesentlicher Bußgelder ³	€	0	0	0	307-01; 419-01
Gesamtzahl nichtmonetärer Sanktionen ⁴	Anzahl	0	0	0	
Fälle, die im Rahmen von Streitbeilegungsverfahren vorgebracht wurden ⁵	Anzahl	0	0	0	
Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen					
Gesamtgeldwert wesentlicher Bußgelder ³	€	0	0	0	307-01
Gesamtzahl nichtmonetärer Sanktionen ⁴	Anzahl	0	0	0	
Fälle, die im Rahmen von Streitbeilegungsverfahren vorgebracht wurden ⁵	Anzahl	0	0	0	

¹ Angegeben wird die Anzahl der anhängigen und bereits beendeten Verfahren und Klagen.

² Es gab keine Verfahren wegen Verstoßes gegen das Kartell- und Wettbewerbsrecht.

³ Als wesentlich werden Bußgelder ab einer Höhe von 100.000 Euro erachtet.

⁴ Ausgewiesen werden repressive, d. h. ahndende Maßnahmen für Fehlverhalten in der Vergangenheit, die nicht in einer Geldsanktion bestehen.

⁵ Ausgewiesen werden Streitbeilegungsmechanismen, d. h. gerichtliche Verfahren sowie außergerichtliche Streitbeilegung durch Mediation oder Schlichtung.

T69

Handlungsfeld Mieter

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	GRI-Standards
Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit					
Prozentsatz der maßgeblichen Produkt- und Dienstleistungskategorien, deren Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen im Hinblick auf Verbesserungspotenziale überprüft wurden (Verkehrssicherheit) ¹	%	99,8	99,8	99,1	416-01
Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes oder den Verlust von Kundendaten					
Beschwerden Dritter ² , die von der Organisation als begründet anerkannt wurden	Anzahl	0	10	0	418-01
Beschwerden von Aufsichtsbehörden	Anzahl	2	3	1	
Gesamtzahl der ermittelten Fälle von Datenlecks, Datendiebstahl und Datenverlusten im Zusammenhang mit Kundendaten ³	Anzahl	15	1	2	

¹ Ausgewiesen wird der Prozentsatz der Gebäude im Bestand der LEG, für die im Berichtsjahr eine Verkehrssicherheitsprüfung durchgeführt wurde.

² „Dritte“ sind alle externen Parteien.

³ Berichtet wird die Anzahl der meldepflichtigen Fälle von Verletzungen des Schutzes personenbezogener Daten gem. Art. 33 EU-DGSVO.

T70

Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	GRI-Standards
Informationen über Angestellte und andere Mitarbeiter					
Gesamtzahl der Angestellten nach Arbeitsvertrag (permanent und temporär) und Geschlecht unterteilt ¹					102-08
Gesamtzahl Mitarbeiter	Anzahl	1.599	1.770	2.040	
Davon Frauen	Anzahl	568	625	711	
Davon Männer	Anzahl	1.031	1.145	1.329	
Davon befristet Beschäftigte	Anzahl	124	139	172	
Davon Frauen	Anzahl	48	68	79	
Davon Männer	Anzahl	76	71	93	
Gesamtzahl der Angestellten nach Beschäftigungsverhältnis (Vollzeit und Teilzeit) und Geschlecht unterteilt ²					
Vollzeitbeschäftigte	Anzahl	950	1.018	1.750	
Davon Frauen	Anzahl	374	403	497	
Davon Männer	Anzahl	576	615	1.253	
Teilzeitbeschäftigte	Anzahl	183	252	290	
Davon Frauen	Anzahl	144	172	215	
Davon Männer	Anzahl	39	80	75	
Tarifverträge					
Prozentsatz der Angestellten, die vom Geltungsbereich der LEG-Tarifverträge erfasst werden ³	%	64,9	64,2	63,4	102-41

¹ Nicht enthalten sind Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter, die zum Stichtag in Elternzeit waren, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten. Bei der Angabe der Befristungen sind Auszubildende nicht berücksichtigt.

² Nicht enthalten sind Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter, die zum Stichtag in Elternzeit waren, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten.

³ Angabe der LEG-Mitarbeiter, die in den Geltungsbereich des LEG-Tarifvertrages fallen. Nicht in den Geltungsbereich der LEG-Tarifverträge fallen leitende Angestellte und außertarifliche Angestellte. Nicht berücksichtigt sind die ausgesteuerten Mitarbeiter, Praktikanten und Studenten.

T70

Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	GRI-Standards	
Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation						
Gesamtzahl und Rate neuer Angestellter während des Berichtszeitraums nach Altersgruppe, Geschlecht und Region						
Gesamtzahl ¹	Anzahl	176	175	311	401-01	
Rate ¹	%	15,5	14,0	15,3		
Davon Frauen ²	%	-	42,9	31,6		
Davon Männer ²	%	-	57,1	68,4		
Unter 30 Jahre alt ²	%	-	35,7	34,7		
30-50 Jahre alt ²	%	-	50,0	47,1		
Über 50 Jahre alt ²	%	-	14,3	18,2		
Gesamtzahl und Rate der Angestelltenfluktuation während des Berichtszeitraums nach Altersgruppe, Geschlecht und Region						
Gesamtzahl ³	Anzahl	85	79	263		
Rate ³	%	7,5	6,2	13,5		
Davon Frauen ²	%	-	40,3	32,9		
Davon Männer ²	%	-	59,7	67,1		
Unter 30 Jahre alt ²	%	-	16,1	19,6		
30-50 Jahre alt ²	%	-	48,4	40,8		
Über 50 Jahre alt ²	%	-	32,3	39,6		
Arbeitsbedingte Erkrankungen						
Krankenquote ⁴	%	4,9	4,5	6,8	403-10	

¹ Nicht berücksichtigt werden Praktikanten, Aushilfen und Studenten.

² Nicht berücksichtigt werden Praktikanten, Aushilfen und Studenten sowie Mitarbeiter der LWS Plus GmbH.

³ Nicht berücksichtigt wird das Ausscheiden von Praktikanten, Aushilfen und Studenten.

⁴ Erhoben wird eine Krankenquote für die LEG. Ausgenommen sind die Gesellschaften TechnikServicePlus GmbH und LWS Plus GmbH, da diese nicht über das SAP-System abgerechnet werden. Weiter werden Aushilfen, Praktikanten und Studenten nicht in die Berechnung aufgenommen. Es werden die Soll-Tage ins Verhältnis zu den Abwesenheitstagen gesetzt.

T70

Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	GRI-Standards
Arbeitsbedingte Verletzungen					
Angestellte Mitarbeiter					403-09
Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen					
Anzahl	Anzahl	0	0	0	
Rate	%	0	0	0	
Arbeitsbedingte Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen)					
Anzahl	Anzahl	0	0	0	
Rate	%	0	0	0	
Dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen					
Anzahl ¹	Anzahl	28	27	28	
Rate ²	%	4,02	3,55	2,99	
Wichtigste Arten arbeitsbedingter Verletzungen ³					
Gearbeitete Stunden ⁴	Anzahl	1.391.850	1.522.337	1.870.927	
Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden		-	-	-	
Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten⁵					
Mitarbeiter, die im Berichtszeitraum ein Seminar oder eine Weiterbildung besucht haben	Anzahl	750	888	1.449	404-01
Kumulierte Seminartage im Berichtszeitraum	Anzahl	2.750	2.133	2.715	
Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten					
Prozentsatz der Mitarbeiter, die im Berichtszeitraum an dem Beurteilungsverfahren „Mitarbeiterdialog“ teilgenommen haben	%	82,8	83,1	86,8	404-03
Frauen ⁶	%	-	35,0	44,5	
Männer ⁶	%	-	65,0	55,5	

¹ Gem. Verbandbucheintragen (ohne TSP, Biomasse Heizkraftwerk Siegerland und Renowate).

² Berechnet auf der Grundlage von 200.000 Stunden (ohne TSP, Biomasse Heizkraftwerk Siegerland und Renowate).

³ 2022: 8x Schnittverletzungen, 6x Unfälle durch Stolpern/Stürzen, 3x Stoßverletzungen, 3x Psychische Belastungen, 2x unkontrolliert bewegte Teile (ohne TSP, Biomasse Heizkraftwerk Siegerland und Renowate)

⁴ Stand 06.01.2023 (ohne TSP, Biomasse Heizkraftwerk Siegerland und Renowate).

⁵ Nicht berücksichtigt werden die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH und der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG. Eine Differenzierung nach Geschlecht und Angestelltenkategorie ist aktuell nicht möglich.

⁶ Nicht berücksichtigt werden die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH, der EnergieServicePlus und des Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG. sowie Auszubildende, Aushilfen, Studenten, Praktikanten, Elternzeitler und Altersteilzeit Passive Phase. Aufgrund von organisatorischen Gegebenheiten wurde die Frist der Gespräche im Berichtsjahr 2017 verschoben, weshalb nur 452 Mitarbeitergespräche stattgefunden haben. Eine Differenzierung nach Angestelltenkategorie ist aktuell nicht möglich.

T70

Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	GRI-Standards
Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten					
Prozentsatz der Personen in den Leitungsorganen nach:					
Geschlecht ¹					
Frauen	%	16,7	14,3	33,3	405-01
Männer	%	83,3	85,7	66,7	
Altersgruppe ¹					
Unter 30 Jahre alt	%	0,0	0,0	0,0	
30 bis 50 Jahre alt	%	16,7	14,3	16,7	
über 50 Jahre alt	%	83,3	85,7	83,3	
Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie nach:					
LEG Gesamt ²					
Geschlecht					
Frauen	%	45,7	45,0	34,9	
Männer	%	54,3	55,0	65,2	
Altersgruppe					
Unter 30 Jahre alt	%	12,3	14,0	18,4	
30 bis 50 Jahre alt	%	49,5	48,0	48,6	
über 50 Jahre alt	%	38,3	38,0	33,0	
LEG Wohnen ²					
Geschlecht					
Frauen	%	43,8	44,0	43,4	
Männer	%	56,2	56,0	56,7	
Altersgruppe					
Unter 30 Jahre alt	%	13,6	15,0	15,9	
30 bis 50 Jahre alt	%	48,5	47,0	48,2	
über 50 Jahre alt	%	37,9	38,0	35,8	

¹ Die Angaben beziehen sich auf die sieben Mitglieder der Aufsichtsrates.

² Nicht berücksichtigt werden Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter, die zum Stichtag (31.12.) in Elternzeit sind, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten.

T70

Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	GRI-Standards
Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten					
Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie nach:					405-01
LEG Management ¹					
Geschlecht					
Frauen	%	60,2	58,0	57,6	
Männer	%	39,8	42,0	42,4	
Altersgruppe					
Unter 30 Jahre alt	%	8,2	8,0	32,1	
30 bis 50 Jahre alt	%	51,5	51,0	38,6	
über 50 Jahre alt	%	40,4	41,0	29,4	
Spezialgesellschaften ¹					
Geschlecht					
Frauen	%	28,6	30,0	16,7	
Männer	%	71,4	70,0	83,3	
Altersgruppe					
Unter 30 Jahre alt	%	7,3	12,0	17,0	
30 bis 50 Jahre alt	%	53,7	53,0	52,3	
über 50 Jahre alt	%	39,0	35,0	30,8	

¹ Nicht berücksichtigt werden Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter, die zum Stichtag (31.12.) in Elternzeit sind, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten.

T71

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	2020 lfl	2021 lfl	GRI-Standards
Energieverbrauch innerhalb der Organisation (Verwaltung)							
Kraftstoffverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen ¹							302-01
Diesel	MWh	670	614	1.935			
Heizöl	MWh	7.414	1.044	1.044			
Normal-Benzin	MWh	5,6	0	0			
Super-Benzin	MWh	506	711	887			
Kraftstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen ²	MWh	433.688	478.275	448.489			
Stromverbrauch ³	MWh	1.279	382	1.153			
Heizenergieverbrauch ³	MWh	1.852	2.265	4.341			
Verkaufte Heizungsenergie ⁴	MWh	2.495	1.982	2.198			
Verkaufter Strom ⁵	MWh	100.908	100.650	86.853			
Energieverbrauch außerhalb der Organisation (Wohnungsbestand)							
Stromverbrauch (Allgemeinflächen) gesamt	MWh	23.453	25.282	–	23.444	22.860	302-02
Bergkamen	MWh	2.813	2.793	–	2.813	2.793	
Dortmund	MWh	3.341	2.766	–	3.341	2.765	
Duisburg	MWh	2.186	1.931	–	2.040	1.910	
Düsseldorf	MWh	5.024	6.955	–	6.597	6.899	
Gelsenkirchen	MWh	1.827	1.811	–	1.826	1.806	
Köln	MWh	4.290	2.648	–	2.716	2.465	
Nord	MWh	–	2.089	–	497	588	
Westfalen	MWh	3.973	4.289	–	3.614	3.634	

¹ Die Angaben beziehen sich auf die Poolfahrzeuge und Dienstwagen der LEG mit Ausnahme der TechnikServicePlus GmbH sowie auf den Heizölverbrauch des Biomasse Heizkraftwerks Siegerland. Über den jeweiligen Kraftstoffverbrauch wurde der Energieverbrauch berechnet. Nicht berücksichtigt werden: Dienstreisen, die LEG-Mitarbeiter mit ihrem Privatfahrzeug tätigen. Ladevorgänge, die außerhalb der internen Ladeinfrastruktur stattfinden. Normalbenzin wird nicht mehr verwendet.

² Da der Anteil an Biodiesel/Bioethanol hinsichtlich des gesamten Diesel-/Superkraftstoffverbrauchs nicht bestimmt werden kann, wird dieser hier nicht mit ausgewiesen. Angegeben werden daher ausschließlich die Altholzverbräuche des Biomasse Heizkraftwerks Siegerland.

³ Ab dem Kalenderjahr 2020 werden sämtliche Verwaltungsgebäude reportet. Für das Jahr 2022 wurden hierbei 13 Lokationen ausgewiesen, sowohl intern als auch extern angemietete Objekte. In den Vorjahren wurde lediglich der Verbrauch der Zentrale in Düsseldorf ausgewiesen.

⁴ Berücksichtigt wird ausschließlich die Fernwärmelieferung durch das Biomasse Heizkraftwerk Siegerland.

⁵ Berücksichtigt wird ausschließlich die Stromeinspeisung in das öffentliche Netz durch das Biomasse Heizkraftwerk Siegerland. In 2019 stand das Heizkraftwerk aufgrund einer großen Revision der Turbine fast drei Monate still. Entsprechend fällt die Stromeinspeisung in das öffentliche Netz in 2019 deutlich geringer aus.

T71

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	GRI-Standards
Energieverbrauch außerhalb der Organisation (Wohnungsbestand)					
Heizenergieverbrauch (Mieteinheiten) gesamt ¹		1.318.866	1.554.682	1.562.244	302-02
davon Erdgas	MWh	843.620	1.038.037	1.041.654	
Bergkamen	MWh	123.268	140.103	139.468	
Dortmund	MWh	100.077	102.593	103.559	
Duisburg	MWh	94.230	98.705	99.987	
Düsseldorf	MWh	99.849	203.214	204.468	
externe Verwaltung	MWh	1.627	2.658	2.793	
Gelsenkirchen	MWh	64.954	73.611	73.592	
Köln	MWh	175.474	115.817	116.302	
Nord	MWh	-	46.477	47.867	
Westfalen	MWh	184.141	254.860	253.617	
davon Heizöl	MWh	49.468	55.235	55.638	
Bergkamen	MWh	10.077	10.275	10.333	
Dortmund	MWh	1.164	1.387	1.366	
Duisburg	MWh	1.887	2.069	2.147	
Düsseldorf	MWh	14.437	17.531	17.607	
externe Verwaltung	MWh	0	102	110	
Gelsenkirchen	MWh	339	243	243	
Köln	MWh	7.215	2.906	2.932	
Nord	MWh	0	9.554	9.628	
Westfalen	MWh	14.349	11.169	11.273	
davon Fernwärme	MWh	379.015	409.816	413.210	
Bergkamen	MWh	51.167	48.652	48.969	
Dortmund	MWh	72.340	72.945	73.336	
Duisburg	MWh	32.658	27.338	27.920	
Düsseldorf	MWh	68.166	72.800	73.364	
externe Verwaltung	MWh	635	660	713	
Gelsenkirchen	MWh	59.613	60.664	60.667	
Köln	MWh	25.255	27.761	27.952	
Nord	MWh	-	37.742	38.291	
Westfalen	MWh	69.182	61.252	61.997	
davon sonstige Energieträger	MWh	46.763	51.594	51.742	

¹ Die Hochrechnung für das Berichtsjahr 2022 basiert auf den Verbrauchsdaten der Bilanz des Jahres 2021. Die gesamten Bestände der vollkonsolidierten Bestandsgesellschaften zum 31.12.2022 wurden betrachtet.

T7.1

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	2020 lfl	2021 lfl	GRI-Standards
Energieverbrauch außerhalb der Organisation (Wohnungsbestand)							
Energieintensität der Gebäude ¹	kWh/m ² a	147	147	156			302-03
Art und Anzahl der Nachhaltigkeitszertifizierung							
Prozentuale Anteile der Wohngebäude nach Energieausweisen²							
Energielevel A+	%	0,1	0,4	0,3			302-05
Energielevel A	%	0,2	0,3	0,3			
Energielevel B	%	2,7	2,6	2,5			
Energielevel C	%	10,4	10,6	10,2			
Energielevel D	%	25,1	25,8	25,1			
Energielevel E	%	20,5	20,3	19,9			
Energielevel F	%	16,9	17,7	17,5			
Energielevel G	%	11,6	11,3	13,8			
Energielevel H	%	12,5	11,2	10,5			
Wasserentnahme nach Quelle (Wohnungsbestand)							
Gesamtvolumen des entnommenen Wassers ³	m ³	5.192.183,2	5.511.320,5	-	5.161.016,2	5.011.745,0	303-03
Wasserintensität der Gebäude	m ³ /m ²	1,2	1,1	-	1,2	1,1	

¹ Berücksichtigt wird der Heizenergieverbrauch aus der Hochrechnung für die gesamten Bestände der vollkonsolidierten Bestandgesellschaften zum 31.12.2022 bezogen auf die vermietete Fläche.

² Einbezogen werden Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten sowie energetische Wohngebäude-Clustering gemäß den Klassifizierungs-Vorgaben des Gesetzgebers. Hinsichtlich der Nachhaltigkeitszertifikate wird auf die gemäß Energieeinsparverordnung erforderlichen Energieausweise und die hierbei anzuwendenden Klassifizierungsangaben Bezug genommen. Einbezogen werden alle für den vermieteten Immobilienbestand der LEG vorliegenden Energieausweise. Objekte, bei denen entsprechend der Energieeinsparverordnung kein Energieausweis erforderlich ist (z. B. denkmalgeschützte Objekte) und ein solcher dementsprechend nicht vorliegt, sind nicht enthalten. Nichtwohngebäude und veräußerte Objekte sind ebenso wie im Vorjahr nicht enthalten. Die Veränderungen zum Vorjahr beinhalten Ankäufe und energetische Modernisierungen im Bestand.

³ Ausgewiesen werden lediglich die Wasserentnahmen (Frischwasserverbräuche) durch die kommunale Wasserversorgung oder andere öffentliche oder private Wasserwerke, da andere Quellen nicht relevant sind. Die Wasserverbräuche basieren auf zum 31.12.2021 bzw. 31.12.2020 vollkonsolidierten Mietobjekten (Gewerbe, Wohnungen), bei denen verbrauchsabhängig die Positionen Kaltwasser und/oder Warmwasser getrennt vom Abwasser im Rahmen der integrierten Abrechnung auf die Mieter umgelegt bzw. erfasst wurden. Im Jahr 2021 traf dies auf 75.623 Wohn- und Gewerbeobjekte und damit rund 45 % des Bestandes zu (2020: 67.788 Wohn- und Gewerbeobjekte bzw. 46 % des Bestandes). Verbräuche aus unterjährigen Abrechnungen bleiben unberücksichtigt. Darüber hinaus sind in den Werten nicht die Wasserverbräuche von Wirtschaftseinheiten enthalten, die sich aus gemischt genutzten mieterprivatisierten Mietobjekten zusammensetzen. In die Like-for-like-Betrachtung sind 67.174 Mietobjekte eingeschlossen. Die Verbräuche für das Jahr 2022 können erst nach dem Redaktionsschluss dieses Nachhaltigkeitsberichts im Laufe des Jahres 2023 erhoben werden.

T71

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	GRI-Standards
Direkte THG-Emissionen (Scope 1)					
Verwaltung					
Bruttovolumen der direkten THG-Emissionen (Scope 1) in Tonnen CO ₂ -Äquivalent ¹	t CO ₂ e	2.424	820	1.698	305-01
Biogene CO ₂ -Emissionen in Tonnen CO ₂ -Äquivalent ²	t CO ₂ e	12.295	12.913	12.109	
Wohnungsbestand					
Biogene CO ₂ -Emissionen in Tonnen CO ₂ -Äquivalent ³	t CO ₂ e	-	-	-	
Bruttovolumen der GHG-Dir-Abs-direkten THG-Emissionen (Scope 1) in Tonnen CO ₂ -Äquivalent ⁴	t CO ₂ e	189.621	236.859	237.724	
Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)					
Verwaltung					
Bruttovolumen der standortbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO ₂ -Äquivalent	t CO ₂ e	487	509	704	305-02
Wohnungsbestand					
Bruttovolumen der standortbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO ₂ -Äquivalent für die Allgemeinflächen (nur Strom) ⁵	t CO ₂ e	1.733	1.877	-	
Bruttovolumen der standortbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO ₂ -Äquivalent für die Mieteinheiten (nur Heizenergie) ⁶	t CO ₂ e	91.901	115.414	116.393	
Bruttovolumen der marktbasieren indirekt energiebedingten THG-Emissionen in Tonnen CO ₂ -Äquivalent für die Mieteinheiten (nur Heizenergie) ⁷	t CO ₂ e	-	62.505	62.881	
Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 3)					
Bruttovolumen der indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 3) in Tonnen CO ₂ -Äquivalent für die Mieteinheiten	t CO ₂ e	-	-	228.546	305-03

¹ Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zuvor angegebenen Energieverbräuche. Für die Berechnung der THG-Emissionen wurden ausschließlich die CO₂-Emissionen berücksichtigt. Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; i. d. R. wurde auf Veröffentlichungen oder Auskünfte des Bundesumweltministeriums zurückgegriffen (insbesondere: BMU: CO₂-Emissions-Faktoren – brennstoffbezogene Emissionsfaktoren (Stand 15.04.2016); BMU: Bestimmung spezifischer Treibhausgasemissions-Faktoren für Fernwärme; BMU: Entwicklung der spezifischen Kohlendioxid-Emissionen des deutschen Strommix in den Jahren 1990–2017). Der CO₂-Ausstoß durch Poolfahrzeuge und Dienstwagen wurde unmittelbar vom Abrechnungsdienstleister geliefert. Nicht berücksichtigt werden durch LEG-Mitarbeiter mit ihrem Privatfahrzeug getätigte Dienstreisen für die LEG. Die Erhöhung zu den Vorjahren ist im Wesentlichen auf den deutlich gestiegenen Heizölverbrauch des Biomasse Heizkraftwerkes Siegerland zurückzuführen. Die Vorjahreswerte wurden aufgrund eines Summenfehlers korrigiert.

² Berücksichtigt wird das CO₂-Emissions-Äquivalent für Stromerzeugung und Fernwärme abzüglich der mittelbaren CO₂-Emissionen infolge der Heizölverbrennung für das Biomasse Heizkraftwerk Siegerland.

³ Aufgrund des selektiven Einsatzes erneuerbarer Energien ergeben sich keine signifikanten CO₂-Äquivalente für biogene CO₂-Emissionen.

⁴ Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zuvor angegebenen Energieverbräuche. Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; i. d. R. wurde auf die Veröffentlichung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zurückgegriffen, insbesondere Merkblatt zu den CO₂-Faktoren (11/2021).

⁵ Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zuvor angegebenen Energieverbräuche. Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; i. d. R. wurde auf Veröffentlichungen oder Auskünfte des Bundesumweltministeriums zurückgegriffen, insbesondere BMU – CO₂-Emissions-Faktoren – brennstoffbezogene Emissionsfaktoren (Auszug, Stand 15.04.2016), BMU – Bestimmung spezifischer Treibhausgasemissions-Faktoren für Fernwärme, BMU – Entwicklung der spezifischen Kohlendioxid-Emissionen des deutschen Strommix in den Jahren 1990 bis 2017. Die Umrechnungsfaktoren zwischen Stromemissionen und Stromverbrauch wurden anhand von Stichproben der Stromabrechnungen der Versorger und den hier angegebenen, tarif-/versorgerspezifischen Emissionen in den einzelnen Geschäftsjahren ermittelt. Die Verringerung der CO₂-Emissionen im Bereich Strom ist wesentlich durch den gesunkenen CO₂-Ausstoß bei der Stromerzeugung durch den Hauptversorger begründet.

⁶ Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zuvor angegebenen Energieverbräuche. Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; i. d. R. wurde auf die Veröffentlichung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zurückgegriffen, insbesondere Merkblatt zu den CO₂-Faktoren (11/2021).

⁷ Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zuvor angegebenen Energieverbräuche. Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; i. d. R. wurde auf die Veröffentlichung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zurückgegriffen, insbesondere Merkblatt zu den CO₂-Faktoren (11/2021). Für die Emissionsfaktoren der Fernwärme wurden, falls vorhanden, versorgerspezifische, zertifizierte Werte verwendet. Bewertung der Fernwärme erfolgt aktuell gem. der Stromgutschriftmethode.

T71

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	GRI-Standards
Abfall nach Art und Entsorgungsverfahren					
Verwaltung					
					306-03
Gesamtgewicht gefährlicher Abfall ¹	t	-	-	-	
Gesamtgewicht ungefährlicher Abfall ²	t	1.349,2	1.628,8	1.982,2	
Wohnungsbestand					
Gesamtgewicht gefährlicher Abfall ³	t	-	-	-	
Gesamtgewicht ungefährlicher Abfall	t	29.540,7	29.809,3	30.900,6	
Restmüll	t	17.959,4	18.106,2	18.398,3	
Wertstoffe (Leichtverpackung, Grüner Punkt)	t	1.885,9	1.911,6	1.964,7	
Papier, Pappe, Kartonage	t	8.585,9	8.656,9	9.214,5	
Biomüll	t	1.109,5	1.134,6	1.323,1	
Gesamtgewicht gefährlicher und ungefährlicher Abfälle ⁴	t	-	-	-	

¹ In der Verwaltung fallen keine gefährlichen Abfälle an.

² Ab dem Kalenderjahr 2020 werden sämtliche Verwaltungsgebäude reportet. Für das Jahr 2022 wurden hierbei 13 Lokationen ausgewiesen, sowohl intern als auch extern angemietete Objekte. In den Vorjahren wurde lediglich der Verbrauch der Zentrale in Düsseldorf ausgewiesen.

³ Gefährliche Abfälle fallen im Rahmen von Sanierungen und Modernisierungen von Gebäuden und Wohnungen an. Die genaue Menge wird jedoch nicht erfasst, da die LEG so wenig wirtschaftlichen, rechtlichen, organisatorischen und sonstigen Einfluss auf die abfallerzeugende Tätigkeit ihres Auftragnehmers hat, dass die LEG nicht als Abfallerzeuger im Sinne des Abfallrechts zu qualifizieren ist.

⁴ N.a., da keine Daten für gefährlichen Abfall vorliegen.

T72

Handlungsfeld Gesellschaft

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	2022	GRI-Standards
Geschäftsstandorte mit Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen					
Niederlassungen, die im Berichtszeitraum Quartiersmaßnahmen durchgeführt haben	%	100	100	100	413-01
Durchgeführte Quartiersmaßnahmen	Anzahl	ca. 52	ca. 50	ca. 91	
Anteil von Kooperationsmaßnahmen ¹	%	n. a.	n. a.	41	
Anteil von Kooperationen mit Kommunen	%	n. a.	n. a.	11	

¹ Alle Maßnahmen inkl. Stadt als Partner.

Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Die TCFD wurde vom Financial Stability Board gegründet, um einen einheitlichen Rahmen für die Berichterstattung über klimabedingte Risiken und Chancen zu entwickeln und somit die internationale Finanzstabilität zu fördern. Im Fokus steht die Offenlegung finanzieller Risiken, denen sich Unternehmen durch den Klimawandel ausgesetzt sehen. Wir betrachten die Empfehlungen der TCFD als sinnvolle Erweiterung unserer bisherigen Berichterstattung, insbesondere aufgrund der darin enthaltenen zukunftsgerichteten Elemente.

In Ergänzung zur Berichterstattung nach GRI stellen wir einen Bezug zu den Empfehlungen der TCFD her.

Auch die diesjährige Berichterstattung enthält einige Informationen innerhalb der von der TCFD empfohlenen Kernbereiche Unternehmensführung (Governance), Strategie, Risikomanagement sowie Messgrößen und Ziele. Die nachstehende Tabelle verweist auf entsprechende Inhalte im Geschäftsbericht 2022 – auch im gesonderten nichtfinanziellen Bericht und auf unserer Website.

T73

Anforderungen der TCFD	Geschäftsbericht 2022	Nichtfinanzieller Bericht 2022	Webseite
Governance: Die Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen	Kapitel Risiko-, Chancen- und Prognosebericht (Abschnitt Governance, Risk & Compliance), S. 66 ff. Kapitel Vergütungsbericht, S. 83 ff.	Kapitel „Handlungsfeld Wirtschaften“, Abschnitt „Nachhaltiges Wachstum und Resilienz“, Organisation des LEG-Nachhaltigkeitsmanagements, S. 124 ff.	LEG-Website „Nachhaltigkeit“ www.leg-wohnen.de/unternehmen/nachhaltigkeit LEG-Website „Corporate Governance“ www.leg-wohnen.de/unternehmen/corporate-governance/risikomanagement LEG-Grundwerteerklärung www.leg-wohnen.de/unternehmen/ueber-die-leg/compliance-bei-der-leg/grundwerteerklärung Compliance bei der LEG www.leg-wohnen.de/unternehmen/ueber-die-leg/compliance-bei-der-leg Geschäftsordnung für den AR Geschäftsordnung für den Vorstand www.leg-wohnen.de/unternehmen/leg-gruppe/vorstand-und-aufsichtsrat Geschäftsordnung für den Risiko- und Prüfungsausschuss www.leg-wohnen.de/unternehmen/leg-gruppe/vorstand-und-aufsichtsrat
Strategie: Die gegenwärtigen und potenziellen Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung	Kapitel Risiko-, Chancen- und Prognosebericht, S. 66 ff.	Kapitel „Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung“, Abschnitt „Wesentliche Aspekte“, S. 122 ff.	LEG-Website „Nachhaltigkeit“ www.leg-wohnen.de/unternehmen/nachhaltigkeit LEG-Website „ESG-Agenda“ https://ir.leg-se.com/fileadmin/user_upload/Investor_Relations/Audiocasts/2021/ESG_Agenda2024.pdf

T73

Anforderungen der TCFD	Geschäftsbericht 2022	Nichtfinanzieller Bericht 2022	Webseite
Risikomanagement: Die Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken	<p>Kapitel „Risiko-, Chancen- und Prognosebericht“, Abschnitt „Risikokategorisierung“, S. 71 ff.¹: „Die Risikosituation ist, bis auf wenige Ausnahmen, gegenüber dem Vorjahr unverändert. Innerhalb der Risikohauptkategorien Rechnungswesen und Nachhaltigkeitsrisiken gibt es kein relevantes Einzelrisiko.“</p> <p>Kapitel „Nichtfinanzieller Bericht“, Abschnitt „Risikobetrachtung“, S. 124: „Nach Einschätzung des Managements des LEG-Konzerns liegen keine nichtfinanziellen Risiken vor, die unter Berücksichtigung von Risikominderungsmaßnahmen die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.“</p> <p>Kapitel „Risiko-, Chancen und Prognosebericht“, S. 78 ff.: „Um künftige klimabezogene physische und transitorische Risiken abzufedern, hat die LEG im Jahr 2021 mit der Integration von Risiken im Sinne der Empfehlungen der TCFD in das Risikomanagementsystem begonnen. Die TCFD-Risikobewertung der Gruppe umfasst alle Risiken, die sich aus dem Klimawandel (physische Risiken), sowie Risiken, die sich aus dem Wandel zu einer klimafreundlichen Wirtschaft (transitorische Risiken) ergeben. Das Risikopotenzial wird in monetärer Hinsicht erfasst und im Risikomanagement-Tool R2C dargestellt. Ebenso werden diese im Rahmen der quartärlchen Risikoberichterstattung an den LEG-Vorstand und LEG-Aufsichtsrat berichtet. Die Integration der entsprechenden Risikomaßnahmen wird kontinuierlich ausgebaut.“</p> <p>Kapitel „Risiko-, Chancen und Prognosebericht“, S. 79: „Bei den Nachhaltigkeitsrisiken handelt es sich um eine Risikohauptkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema keine relevanten bzw. berichtspflichtigen Einzelrisiken enthalten sind.“</p>	<p>Kapitel „Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensezung“, Abschnitt „Risikobetrachtung“, S. 124</p>	<p>LEG-Website „Nachhaltigkeit“ http://www.leg-wohnen.de/fileadmin/dateien/02_Unternehmen/Nachhaltigkeit/Nachhaltigkeitsberichte/LEG_nichtfinanzielle_Informationen_2022.pdf</p> <p>LEG-Website „Corporate Governance“ www.leg-wohnen.de/unternehmen/corporate-governance/risikomanagement</p>
Kennzahlen und Ziele: Die Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden		<p>Kapitel „Nichtfinanzieller Bericht“, Abschnitt „Risikobetrachtung“, S. 124: „Nach Einschätzung des Managements des LEG-Konzerns liegen keine nichtfinanziellen Risiken vor, die unter Berücksichtigung von Risikominderungsmaßnahmen die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.“</p> <p>Kapitel „Handlungsfeld Umwelt“, S. 131 f.</p>	<p>LEG-Website „Nachhaltigkeit“ https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/nachhaltigkeit</p> <p>http://www.leg-wohnen.de/fileadmin/dateien/02_Unternehmen/Nachhaltigkeit/Nachhaltigkeitsberichte/LEG_nichtfinanzielle_Informationen_2022.pdf</p>

¹ Darstellung allg. Chancen/Risiken aus Modernisierung und umweltpolitischer Regulierung – eine Risiko- und Chancenanalyse auf Basis verschiedener Klimaszenarien ist derzeit noch in Planung.



4

KONZERNABSCHLUSS

- 150 Konzernbilanz
- 151 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 152 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 153 Konzernkapitalflussrechnung
- 154 Anhang
- 220 Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 223 Konzernanlagenspiegel / Anlage I
- 225 Konzernrückstellungsspiegel / Anlage II
- 226 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 232 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Konzernbilanz

T74

Aktiva

in Mio. €	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte		20.783,4	19.716,7¹
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	20.204,4	19.178,4 ¹
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		60,8	23,4
Sachanlagen	E.2	147,6	86,3 ¹
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	E.3	5,8	297,6 ¹
Anteile an assoziierten Unternehmen		12,8	10,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.4	337,9	111,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	0,9	0,2
Aktive latente Steuern	E.13	13,2	9,1
Kurzfristige Vermögenswerte		541,7	842,7¹
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte		5,0	2,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	163,8	154,7 ¹
Forderungen aus Ertragsteuern	E.13	10,7	9,5
Flüssige Mittel	E.6	362,2	675,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	E.7	35,6	37,0
Summe Aktiva		21.360,7	20.596,4¹

Passiva

in Mio. €	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	E.8	9.083,9	8.952,9¹
Gezeichnetes Kapital		74,1	72,8
Kapitalrücklage		1.751,1	1.639,2
Kumulierte sonstige Rücklagen		7.233,4	7.215,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		9.058,6	8.927,9
Nicht beherrschende Anteile		25,3	25,0 ¹
Langfristige Schulden		11.699,5	9.736,6¹
Pensionsrückstellungen	E.9	100,4	142,9
Sonstige Rückstellungen	E.10	3,8	6,7
Finanzschulden	E.11	9.208,4	7.366,2 ¹
Sonstige Schulden	E.12	67,2	200,0
Passive latente Steuern	E.13	2.319,7	2.020,8 ¹
Kurzfristige Schulden		577,3	1.906,9¹
Pensionsrückstellungen	E.9	6,8	6,7
Sonstige Rückstellungen	E.10	33,4	25,2
Steuerrückstellungen		0,2	0,2
Finanzschulden	E.11	252,4	1.518,1
Sonstige Schulden	E.12	278,3	339,6 ¹
Steuerschulden		6,2	17,1
Summe Passiva		21.360,7	20.596,4¹

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3

Konzerngesamtergebnisrechnung

T75

in Mio. €	Anhang	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.2	413,5	522,1
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		1.149,4	960,4
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		-735,9	-438,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	-1,5	-1,0
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		51,0	31,8
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-51,3	-31,8
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1,2	-1,0
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.4	382,4	1.863,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-0,2	0,5
Erlöse aus veräußerten Vorratsimmobilien		0,1	1,3
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-0,1	-1,1
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		-0,2	0,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	F.5	16,4	5,7
Erlöse aus sonstigen Leistungen		28,4	13,6
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		-12,0	-7,9
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	F.6	-182,6	-136,4
Andere Erträge		0,1	0,1
Operatives Ergebnis		628,1	2.254,7
Zinserträge		2,5	1,3
Zinsaufwendungen	F.7	-143,0	-121,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	F.8	-101,4	6,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		0,3	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	F.9	121,5	-2,3
Ergebnis vor Ertragsteuern		508,0	2.138,7
Ertragsteuern	F.10	-270,6	-414,0
Periodenergebnis		237,4	1.724,7

in Mio. €	Anhang	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)		78,2	25,4
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen		51,5	18,4
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		62,8	22,3
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		-11,3	-3,9
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen		26,7	7,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		38,3	10,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		-11,6	-3,1
Gesamtperiodenergebnis		315,6	1.750,1
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		3,4	3,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		234,0	1.721,6
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		3,4	3,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		312,2	1.747,0
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	F.11	3,18	23,75
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	F.11	1,45	21,72

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T76

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern-gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile ¹	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungs-mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions-verpflichtungen	Zeitwert-anpassung Zinsderivate in Sicherungs-beziehungen			
in Mio. €								
Stand zum 01.01.2021	72,1	1.553,1	5.824,8	-50,1	-34,3	7.365,6	24,3	7.389,9
Periodenergebnis	-	-	1.721,6	-	-	1.721,6	3,1	1.724,7
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	7,0	18,4	25,4	0,0	25,4
Gesamtergebnis	-	-	1.721,6	7,0	18,4	1.747,0	3,1	1.750,1
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	0,4	0,4
Kapitalerhöhung	0,7	86,1	-	-	-	86,8	-	86,8
Sonstiges	-	-	1,7	-	-	1,7	-	1,7
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-2,7	-2,7
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-0,7	-	-	-0,7	-	-0,7
Ausschüttungen	-	-	-272,5	-	-	-272,5	-0,1	-272,6
Stand zum 31.12.2021	72,8	1.639,2	7.274,9	-43,1	-15,9	8.927,9	25,0	8.952,9
Stand zum 01.01.2022	72,8	1.639,2	7.274,9	-43,1	-15,9	8.927,9	25,0	8.952,9
Periodenergebnis	-	-	234,0	-	-	234,0	3,4	237,4
sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	-	26,7	51,5	78,2	0,0	78,2
Gesamtergebnis	-	-	234,0	26,7	51,5	312,2	3,4	315,6
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	1,3	111,9	-	-	-	113,2	-	113,2
Sonstiges	-	-	1,8	-	-	1,8	-	1,8
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-2,5	-2,5
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-296,5	-	-	-296,5	-0,6	-297,1
Stand zum 31.12.2022	74,1	1.751,1	7.214,2	-16,4	35,6	9.058,6	25,3	9.083,9

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3

Siehe zu den Erläuterungen > Kapitel E.8 im Anhang.

Konzernkapitalflussrechnung

T77

in Mio. €	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Operatives Ergebnis	628,1	2.254,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	314,4	18,1
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-382,4	-1.863,7
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,3	0,0
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,1	0,0
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-7,0	-4,9
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	29,2	9,9
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-68,1	-30,7
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	-7,3	57,4
Zinsauszahlungen	-114,0	-86,7
Zinseinzahlungen	0,7	0,0
Erhaltene Beteiligungserträge	5,5	3,6
Erhaltene Ertragsteuern	3,7	2,4
Gezahlte Ertragsteuern	-14,2	-6,4
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	389,0	353,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-748,2	-1.348,7
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	39,8	37,2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-77,9	-11,3
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte	-293,3	-100,7
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-9,2	-1.283,7
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	30,0	-44,7
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-1.058,8	-2.751,9

in Mio. €	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	511,0	1.498,2
Tilgung von Bankdarlehen	-1.438,6	-238,9
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-10,7	-11,6
Begebung von Wandel-/Unternehmensanleihen	1.482,4	1.678,0
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-2,4	-1,8
Ausschüttungen an Aktionäre	-183,3	-185,6
Übrige Auszahlungen	-2,0	-
Übrige Einzahlungen	-	0,1
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	356,4	2.738,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-313,4	340,2
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	675,6	335,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	362,2	675,6
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	362,2	675,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	362,2	675,6

Siehe zu den Erläuterungen > Kapitel G im Anhang.

Anhang

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 2022 hielt die LEG 168.651 (31. Dezember 2021: 167.765) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (davon 168.074 (31. Dezember 2021: 167.524) Einheiten ohne IFRS 5-Objekte).

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 8. März 2023 vom Vorstand der LEG Immobilien SE zur Veröffentlichung genehmigt.

2 | Konzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 der LEG Immobilien SE wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315e Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Einzelne Posten der Gesamtergebnisrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Millionen Euro (Mio. Euro) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wertpapiere und derivative Finanzinstrumente, die zum am Bilanzstichtag geltenden Zeitwert angesetzt werden.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Unternehmensregister offengelegt.

Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Konzernabschlüssen erfordert Schätzungen und Wertungen des Managements. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder Bereiche, in denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter Erläuterung > [D.22](#) und [D.23](#) aufgeführt.

Der Konzernabschluss der LEG Immobilien SE ist für die LEG Holding GmbH und LEG NRW GmbH wie auch für die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, LEG Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, LEG Wohnen NRW GmbH, Gladbau Gesellschaft mbH, GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH und für die Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH ein befreiender Konzernabschluss aufzustellen, da sie in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE einbezogen werden und kein Antrag von Minderheitsgesellschaftern zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts nach § 291 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 HGB vorliegt sowie die weiteren Voraussetzungen des § 291 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 HGB erfüllt sind.

Die Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB werden von der LEG Wohnen NRW GmbH, der LEG Rheinland Köln GmbH, der LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, der LEG Management GmbH, der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, der WohnServicePlus GmbH, der Wohnungsgesellschaft Münsterland GmbH, der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, der Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH, der LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, der EnergieServicePlus GmbH, der TSP-TechnikServicePlus GmbH, der SW Westfalen Invest GmbH, der LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, der LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, der LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, der Ge-Wo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, der Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, der LWS Plus GmbH, der LEG Niedersachsen GmbH, der Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, der LEG Jade GmbH, der LEG Niedersachsen Süd GmbH, der LEG West VIII. GmbH, der Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mbH und der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland 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 International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)

Der IASB hat folgende zurzeit noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS und IFRIC veröffentlicht, welche für die LEG Relevanz haben werden:

T78

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen von Standards		
IAS 1	„Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“	01.01.2023
IAS 8	„Definition von Schätzungen“	01.01.2023
IAS 12	„Latente Steuern aus Vermögenswerten und Schulden bei Einzeltransaktionen“	01.01.2023
IAS 1	„Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig“	01.01.2024 ¹
IFRS 16	„Leasingverbindlichkeiten im Falle einer Sale and Leaseback-Transaktion“	01.01.2024 ¹

¹ noch nicht endorsed

Neue Standards werden von der LEG Immobilien SE grundsätzlich nicht vorzeitig angewendet. Aus den Änderungen der Standards sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung der LEG Immobilien SE zu erwarten.

2 | Erstmals verpflichtend angewendete International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)

T79

Erstmals verpflichtend angewendete Standards und Interpretationen

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen von Standards		
IFRS 16	„Covid-19 bezogene Mietzugeständnisse nach dem 30. Juni 2021“	01.04.2021
IFRS 3	„Verweis auf das Rahmenkonzept“	01.01.2022
IAS 16	„Erlöse vor der beabsichtigten Nutzung einer Sachanlage“	01.01.2022
IAS 37	„Unvermeidbare Vertragserfüllungskosten bei belastenden Verträgen“	01.01.2022
Diverse Standards	„Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2018–2020“	01.01.2022

Es werden lediglich Standards sowie Interpretationen weiter erläutert, welche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE haben können.

IFRS 16

Die Verlängerung der Ausnahmeregelungen für Covid-19 bedingte Mietzugeständnisse gemäß IFRS 16 haben keine Auswirkung auf die Leasingbilanzierung der LEG. Die optionale Erleichterung bei der Beurteilung, ob ein Mietzugeständnis im Rahmen der Covid-19-Pandemie in Bezug auf die Leasingzahlung eine Modifikation darstellt, wird bei der LEG nicht angewendet. Für Leasingverhältnisse, bei denen die LEG Leasingnehmer ist, liegen keine Mietstundungen oder -erlasse vor, die in direktem Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie stehen.

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1 | Konsolidierungsmethoden

a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE wurden alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, über die die LEG Immobilien SE Beherrschung im Sinne des IFRS 10 ausüben kann.

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) 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.

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:

T80

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen

	2022	2021
Stand 01.01.	88	72
Zugänge	1	17
Abgänge	0	-1
Stand 31.12.	89	88

Die Youtilly GmbH wurde am 14. Dezember 2021 erworben und zum 1. Mai 2022 erstkonsolidiert.

b) Assoziierte Unternehmen

Die Entwicklung der assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen sind, ergibt sich aus folgender Tabelle:

T81

Anzahl assoziierte Unternehmen at equity

	2022	2021
Stand 01.01.	2	2
Zu-/Abgänge	1	0
Stand 31.12.	3	2

Die Renowate GmbH wurde zum 1. Februar 2022 als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

3 | Unternehmenserwerbe

Am 1. Dezember 2021 hat die LEG zur Portfoliostärkung einen Kaufvertrag mit der Adler-Gruppe über die Übernahme von jeweils 100 % der Geschäftsanteile an der LEG II Germany GmbH (vormals AFP II Germany GmbH), der LEG Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG (vormals HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG), der LEG Verwaltungsgesellschaft mbH (vormals HKA Verwaltungsgesellschaft mbH), der LEG JADE GmbH (vormals Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH), der LEG 38. Wohnen GmbH (vormals Relda 38. Wohnen GmbH), der LEG 45. Wohnen GmbH (vormals Relda 45. Wohnen GmbH), der LEG Baltic GmbH (vormals Resident Baltic GmbH), der LEG West Immobilien GmbH (vormals Westgrund Immobilien GmbH), der LEG Niedersachsen Nord GmbH (vormals Westgrund Niedersachsen Nord GmbH), der LEG Niedersachsen Süd GmbH (Westgrund Niedersachsen Süd GmbH), der LEG Wolfsburg GmbH (vormals Westgrund Wolfsburg GmbH), der LEG West VIII. GmbH (vormals Westgrund VIII. GmbH), der Zweite LEG-Real Estate Opportunities GmbH (vormals Zweite REO-Real Estate Opportunities GmbH) unterzeichnet.

Im Rahmen der Transaktion wurden 218 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion zum 29. Dezember 2021.

Der Erwerb dieser Gesellschaften wurde zum 29. Dezember 2021 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die finale Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T82

Finale Gegenleistung

in Mio. €	29.12.2022 final	29.12.2021 vorläufig	Veränderung
Netto-Barkaufpreiskomponente	1.309,3	1.321,6	-12,3
Gesamtgegenleistung	1.309,3	1.321,6	-12,3

Der finale Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

T83

Finale Kaufpreisallokation

in Mio. €	29.12.2022 final	29.12.2021 vorläufig	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.367,4	1.256,7	110,7
Sachanlagen – Finanzlease	1,7	4,2	-2,5
Aktive latente Steuern	0,2	0,2	0,0
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	2,2	2,1	0,1
Forderungen und sonstige Aktiva	3,8	4,6	-0,8
Liquide Mittel	47,9	47,9	0,0
Summe Vermögenswerte	1.423,2	1.315,7	107,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	30,4	31,2	-0,8
Passive latente Steuern	247,0	211,6	35,4
Sonstige Rückstellungen	11,8	0,3	11,5
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	-	0,0	-
Sonstige Verbindlichkeiten	18,8	22,0	-3,2
Summe Verbindlichkeiten	308,0	265,1	42,9
Nettovermögen zu Zeitwerten	1.115,2	1.050,6	64,6
Nicht beherrschende Anteile	0,0	0,1	-0,1
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	1.115,2	1.050,5	64,7
Gesamtgegenleistung	1.309,3	1.321,6	-12,3
Geschäfts- oder Firmenwert	194,1	271,1	-77,0

Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Mietforderungen beläuft sich auf 1,8 Mio. Euro. Der Bruttobetrag der fälligen Mietforderungen liegt bei 6,4 Mio. Euro, mit einer zum Erwerbszeitpunkt erfassten Wertminderung in Höhe von 4,6 Mio. Euro.

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 82,9 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten sowie Grunderwerbsteuer. Diese wurden aufwandswirksam erfasst.

Die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus Kostenvorteilen sowie zusätzlichen Erlöspotenzialen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ist für steuerliche Zwecke nicht abzugsfähig.

4 | Angaben zu IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Eine Übersicht der Tochterunternehmen, an denen die LEG Immobilien SE zum 31. Dezember 2022 (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 nicht wesentlich 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 eingestuften, nicht beherrschenden Anteilen an Tochterunternehmen zusammengefasst (IFRS 12.B10). Bei den angegebenen Beträgen wurden konzerninterne Transaktionen nicht eliminiert.

Zum 31. Dezember 2022 ist die TSP-TechnikServicePlus GmbH die einzige Tochtergesellschaft mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen.

Von dem Konzernergebnis entfallen in 2022 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 2022 erfasst wurde, beträgt wegen einer bestehenden Garantiedividendenverpflichtung 0 Mio. Euro.

T84

Bilanz TSP

in Mio. €	TSP-TechnikServicePlus GmbH	
	2022	2021
Langfristig		
Vermögenswerte	4,0	4,9
Schulden	-3,1	-3,1
Langfristiges Nettovermögen	0,9	1,8
Kurzfristig		
Vermögenswerte	23,7	15,5
Schulden	-20,8	-14,5
Kurzfristiges Nettovermögen	2,9	1,0

T85

Ergebnisrechnung TSP

in Mio. €	TSP-TechnikServicePlus GmbH	
	2022	2021
Umsatzerlöse/sonstige betriebliche Erträge	78,5	63,2
Ergebnis vor Steuern	3,1	0,4
Ertragsteuern	0,8	0,6
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	2,3	-0,2
Jahresüberschuss	2,3	-0,2
Gesamtergebnis	2,3	-0,2
Davon entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1,8	1,8
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividenden	1,8	1,8

T86

Kapitalflussrechnung TSP

in Mio. €	TSP-TechnikServicePlus GmbH	
	2022	2021
Mittelzufluss/-abfluss aus:		
Gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	6,5	0,7
Investitionstätigkeit	-0,2	-0,4
Finanzierungstätigkeit	-2,3	-2,2
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	4,0	-1,9

c) Angaben zu assoziierten Unternehmen

Angaben zu wesentlichen assoziierten Unternehmen

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz bzw. die Ergebnisrechnung der LEG:

T87

Auswirkung assoziierter Unternehmen

in Mio. €	2022	2021
Bilanzansatz	12,8	10,5
Gesamtergebnis (Gewinn/Verlust)	0,3	0,3

Nachfolgend sind Angaben zu den als wesentlich eingestuften Beteiligungen an assoziierten Unternehmen aufgelistet.

T88

Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

in Mio. €	Kapitalanteil in %	Eigenkapital	Ergebnis
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	23,1	0,6
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	4,1	0,2
Renowate GmbH, Lindau	50,00	0,0	0,0 ¹

¹ Die Gesellschaft wurde zum 1. Februar 2022 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.

Die Beziehungen zu den assoziierten Unternehmen sind operativer Natur. Alle oben aufgeführten Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert. Notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen der wesentlichen assoziierten Unternehmen des Konzerns sind nachfolgend angegeben. Die angegebenen Finanzinformationen entsprechen den Beträgen der aufgestellten Abschlüsse der assoziierten Unternehmen.

T89

Bilanz (assoziierte Unternehmen)

in Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12. 2022	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2021
Langfristige Vermögenswerte	60,0	55,0	9,8	8,5	69,8	63,5
Kurzfristige Vermögenswerte	2,4	2,1	0,4	0,5	2,8	2,6
Flüssige Mittel	1,5	1,1	0,8	0,3	2,3	1,4
Sonstige Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-
Langfristiges Fremdkapital	34,3	25,9	6,2	4,7	40,5	30,6
Kurzfristiges Fremdkapital	6,5	9,7	0,7	0,7	7,2	10,4
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
Nettvermögen	23,1	22,6	4,1	3,9	27,2	26,5

T90

Ergebnisrechnung (assoziierte Unternehmen)

in Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12. 2022	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2021
Umsatzerlöse	6,8	6,4	1,3	1,6	8,1	8,0
Abschreibungen	1,4	1,3	0,2	0,2	1,6	1,5
Zinserträge	-	-	-	-	-	-
Zinsaufwendungen	0,3	0,3	0,1	0,1	0,4	0,4
Ertragsteuern	-	-	-	-	-	-
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,6	0,7	0,2	0,2	0,8	0,9
Nachsteuerergebnis aufgegebener Unternehmensbereiche	-	-	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-	-
Gesamtergebnis	0,6	0,7	0,2	0,2	0,8	0,9

Überleitungsrechnung von den zusammengefassten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen:

T91

Überleitung (assoziierte Unternehmen)

in Mio. €	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12. 2022	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2021
Nettvermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	22,6	22,0	3,9	3,7	26,5	25,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,6	0,7	0,2	0,2	0,8	0,9
Einstellung in Rücklagen	-0,1	-0,1	-	-	-0,1	-0,1
Dividenden	-	-	-	-	-	-
Nettvermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	23,1	22,6	4,1	3,9	27,2	26,5
Beteiligungsquote des Konzerns in %	40,62	40,62	33,37	33,37	-	-
Anteil am Nettvermögen des assoziierten Unternehmens	9,4	9,2	1,4	1,3	10,8	10,5
Buchwert der Beteiligung	9,4	9,2	1,4	1,3	10,8	10,5

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 liegt für beide Gesellschaften noch nicht vor, darum werden für 2022 die Zahlen zum 31. Dezember 2021 genannt.

Die Renowate GmbH wurde zum 1. Februar 2022 als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Der Buchwert der Beteiligung beträgt 2,0 Mio. Euro.

d) Angaben zu sonstigen Gesellschaften

Darüber hinaus besitzt die LEG Immobilien SE einen Anteil an der Brack Capital Properties N.V. (BCP), Amsterdam, Niederlande, in Höhe von 35,66 % (Vorjahr: 7,95 %). Aufgrund der Anteilsstruktur kann die LEG keinen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der BCP ausüben. Daher wird die BCP nicht als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE einbezogen.

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1 | Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der LEG ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, unbebaute Grundstücke, Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, Stellplätze und Garagen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert. Die Bewertung erfolgt konsistent zur Bewertung der unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geführten Bestände.

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 eigen-genutzte 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 den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden – sofern nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben – bei Zugang mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 i.V.m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, den man im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswerts („Exit Price“). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Veräußerungsabsicht und -fähigkeit. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wird von der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie („Konzept des Highest and Best Use“ IFRS 13.27ff.) ausgegangen. Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung des Vermögenswerts, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist. Wir verweisen hierzu auf > Kapitel D.18. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe werden grundsätzlich unter den Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe, bei denen der wirtschaftliche Übergang noch nicht erfolgt ist, werden unter den Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

Spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) werden aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des beizulegenden Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Im Rahmen von Optimierungen des Portfolios werden einzelne Einheiten an Mieter, Eigennutzer sowie an private Kapitalanleger verkauft.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt intern durch die LEG Immobilien SE. Parallel zu den intern ermittelten beizulegenden Zeitwerten der LEG wurde das Immobilienportfolio durch einen unabhängigen externen Gutachter zum 30. Juni 2022 und zum 31. Dezember 2022 bewertet. Die externe Bewertung dient der LEG Immobilien SE zur Plausibilisierung der eigenen Wertermittlung sowie zur grundsätzlichen Bestätigung des Gesamtportfoliowerts durch eine Zweitmeinung.

Auf Ebene einzelner Hauseingänge werden durch die LEG Immobilien SE die Objekte unter individueller Berücksichtigung von Lage, Zustand, Ausstattung, der aktuellen Vertragsmiete und ihrer Entwicklungspotenziale einzeln betrachtet. Die so ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den gemäß IFRS definierten Marktwerten, zu welchen Immobilien zwischen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungstichtag 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 sowie zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-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. Auf Grund der Annahme einer endlichen Restnutzungsdauer wird dem Immobilienwert der bis zum Ende der Restnutzungsdauer inflationsierte und anschließend auf den Bewertungstichtag diskontierte Bodenwert abzüglich Abrisskosten zugeschlagen. Zu Beginn des Detailplanungszeitraums wird von den vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen der jeweiligen Immobilie und weiteren objektspezifischen Wertparametern ausgegangen.

Die der Bewertung zugrunde gelegte durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestandes (hier und im Folgenden als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien) in Gebäuden mit der überwiegenden Nutzungsart Wohnen zum Stichtag beträgt 6,25 Euro je qm pro Monat (Vorjahr: 6,13 Euro je qm pro Monat). Diese Objekte können auch vereinzelt gewerbliche Einheiten enthalten. Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wird auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wird zwischen Mieteinnahmen aus Bestandsmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Für Neuvermietungen wird ein Mietzins in Höhe der angenommenen Marktmiete zugrunde gelegt. Die angesetzten Marktmietsteigerungen bewegen sich in einer Spanne von 0,75 % bis 1,94 % (Vorjahr: 0,74 % bis 1,88 %), basierend auf markt- und objektspezifischen Einschätzungen. Die Mieten der Bestandsverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Objekt- und Markteinschätzung entwickelt und im Zeitablauf der allgemeinen Marktentwicklung angenähert. Die für die Bewertung zugrunde gelegte Leerstandquote nach Wohn- bzw. Nutzfläche wird über einen Zeitraum von vier Jahren an einen stabilisierten, marktüblichen Leerstand, der ebenfalls Lage und ggf. spezifische Eigenschaften des Objekts berücksichtigt, herangeführt.

Öffentlich geförderte Immobilien werden je nach Vorliegen und Dauer einer möglichen Mietpreisbindung unterschiedlich behandelt. Wenn die Mietpreisbindung innerhalb des zehnjährigen Detailplanungszeitraums endet, wird für das Folgejahr eine Mietanpassung in Richtung Marktmiete unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben angenommen. Für die restlichen geförderten Objekte wird ein Abschlag auf den Kapitalisierungszinssatz in Abhängigkeit der verbleibenden Mietpreisbindungsdauer vorgenommen.

Für Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten der überwiegend zum Wohnen genutzten Immobilien werden Ansätze gewählt, die sich an der II. Berechnungsverordnung (II. BV, Stand ab 1. Januar 2020) 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, einer Verteilungsquote zwischen Mieter und Vermieter sowie unter Berücksichtigung der in den Energieausweisen angegebenen Energieeffizienzklassen der Gebäude Eingang in die Kostenannahmen.

Bei Wohngebäuden mit Gewerbeanteil oder sonstiger Nutzung werden die Verwaltungskosten für den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Anteil mit 1 % (Vorjahr: 1 %) des Gewerberohertrags berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten der II. BV werden seit dem Jahr 2005 nur alle drei Jahre im Verhältnis zur Veränderung des 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 Jahresscheibe und aufgeteilt nach Kostenarten differenziert abgeleitet worden. Für allgemeine Kostensteigerungen wird die Veränderung des Verbraucherpreisindexes angesetzt. Grundlage bildet dabei weiterhin das langfristige Inflationsziel (2 %) der Europäischen Zentralbank (EZB). Aktuelle Tendenzen wurden aus Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank, Konjunkturgutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz sowie des Statistischen Bundesamtes antizipiert.

Die Baupreisentwicklungen werden aufgrund der besonderen Dynamik erstmals getrennt davon aufgrund der diesjährig erwarteten Kostensteigerung gemäß Statistischem Bundesamt abgeleitet. Weiterhin wird der Anstieg der Verwaltungskosten auf Basis der Kernrate der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes prognostiziert.

Rund 1,26 % (Vorjahr: 1,26 %) der Gebäudeeinheiten im Bestand sind als gewerbliche Objekte klassifiziert worden. Diese Objekte können vereinzelt Wohnungen enthalten, sind aber durch den überwiegend gewerblichen Charakter geprägt. Für diese Objekte werden aufgrund der zum Wohnungsbestand abweichenden Mietvertragsgestaltungen und abweichender Marktgegebenheiten auch abweichende Annahmen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern getroffen. Die durchschnittliche Miete der überwiegend gewerblich genutzten Objekte beträgt 7,76 Euro je qm (Vorjahr: 7,61 Euro je qm).

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 3,70 % (Vorjahr: 3,92 %) und marktübliche Kapitalisierungssätze von durchschnittlich 5,20 % (Vorjahr: 5,32 %) 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 Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, der Objektzustand, 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 eine Einteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die nutzungsartabhängigen Klassen:

- Wohnimmobilien,
- Gewerbeimmobilien,
- Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätze/Sonstige Objekte,
- Erbbaurechte und unbebaute Flächen.

Als Gewerbeobjekte gelten Immobilien, welche mit Flächen ab 1.000 qm Nutzfläche oder ab 50 % gebäudebezogener Fläche gewerblich genutzt werden. Unter Sonstige Objekte werden im Wesentlichen Einheiten mit Außenwerbeträgern und Mobilfunkantennen verstanden.

Weiterhin erfolgt eine Einteilung mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster: Wachstumsmärkte („Orange“), Stabile Märkte („Green“) und Märkte mit höheren Renditen („Purple“).

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2022 verwendet wird, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren:

T92

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2022

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. €)	Bewertungstechnik ¹	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	8.203	DCF	3,85	8,83	14,53	8,96	13,01	18,41	201	344	522	1,0	1,7	6,0
Stabile Märkte	7.000	DCF	1,92	7,52	13,84	9,18	13,04	17,92	210	342	522	1,5	2,8	9,0
Märkte mit höheren Renditen	3.740	DCF	0,03	6,42	9,62	8,22	13,24	18,27	196	346	522	1,5	4,4	12,5
Gewerbeimmobilien	250	DCF	0,09	7,47	27,00	4,01	7,09	13,21	1	294	5.481	1,0	2,5	8,5
Erbbaurechte	252	DCF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	403	DCF	0,00	0,00	0,00	38,72	82,24	100,88	44	44	45	-	-	-
Unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	4	11	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)²	19.881	DCF	0,03	7,45	27,00	4,01	19,93	100,88	0	314	5.481	1,0	3,1	12,5

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	2,3	3,7	7,0	1,8	4,4	11,2	1,1	1,6	1,9
Stabile Märkte	2,3	3,7	7,5	1,3	5,0	11,6	0,9	1,3	1,9
Märkte mit höheren Renditen	2,20	3,50	7,00	2,50	5,40	11,90	0,8	1,1	1,8
Gewerbeimmobilien	2,50	6,40	9,50	2,80	7,00	10,90	0,8	1,4	1,8
Erbbaurechte	2,50	3,50	7,00	-	-	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	2,30	3,70	5,50	2,00	6,60	12,20	0,8	1,3	1,9
Unbebaute Flächen	2,60	3,70	4,90	2,50	10,30	11,70	0,8	1,3	1,7
Gesamtportfolio (IAS 40)²	2,20	3,70	9,50	1,30	5,20	12,20	0,8	1,3	1,9

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2022 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 35,6 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2022 zum Bewertungsstichtag 31.12.2022

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2021 verwendet wurde:

T93

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2021

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in Mio. €)	Bewertungstechnik ¹	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote %		
			min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
			Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	6.970	DCF	3,63	8,51	14,31	5,72	11,79	16,04	185	311	476	1,0	1,8	6,0
Stabile Märkte	6.059	DCF	1,90	7,02	13,53	6,68	11,85	15,84	179	309	476	1,5	2,9	9,0
Märkte mit höheren Renditen	3.061	DCF	0,33	6,09	9,21	6,05	12,00	15,91	178	309	476	1,5	4,3	8,0
Gewerbeimmobilien	222	DCF	0,50	7,45	27,00	4,01	7,25	15,61	6	271	5.481	1,0	2,5	8,0
Erbbaurechte	181	DCF	-	-	-	-	-	-	2	25	75	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	340	DCF	-	-	-	34,95	75,96	91,05	40	40	41	-	-	-
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	0	4	11	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)²	16.861	DCF	0,33	7,07	27,00	4,01	18,08	91,05	0	282	5.481	1,0	3,1	9,0

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	2,60	3,85	7,00	1,78	4,50	10,73	1,1	1,6	1,9
Stabile Märkte	2,60	3,84	7,50	1,93	5,13	11,34	0,9	1,3	1,9
Märkte mit höheren Renditen	2,70	3,97	4,55	2,48	5,60	11,50	0,7	1,1	1,5
Gewerbeimmobilien	2,50	6,44	9,00	2,75	7,05	10,98	0,9	1,4	1,8
Erbbaurechte	2,75	3,93	6,00	10,08	10,80	11,36	1,0	1,4	1,7
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	2,50	3,91	4,90	2,26	6,47	12,28	0,7	1,3	1,9
Unbebaute Flächen	3,60	3,90	4,50	2,66	10,76	12,10	0,9	1,3	1,8
Gesamtportfolio (IAS 40)²	2,50	3,92	9,00	1,78	5,32	12,28	0,7	1,3	1,9

¹ Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2021 zum Bewertungsstichtag 31.12.2021.

² Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2021 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 37 Mio. Euro, 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.

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

T94

Nutzungsdauern Sachanlagen

in Jahren	2022	2021
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	50	50
Technische Anlagen und Maschinen/Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23	3 bis 23

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 250 Euro netto werden sofort im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter zwischen 250,01 Euro und 800 Euro netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

3 | Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert

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.

Der aus einer Kaufpreisallokation (Purchase price allocation, kurz PPA) resultierende Goodwill wird auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Cash generating units, kurz CGUs) allokiert, die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß einen Nutzen ziehen werden. Bei der Ermittlung des Goodwills wird die „Partial Goodwill“ Methode angewendet.

Innerhalb der LEG gab es im Berichtsjahr sechs Goodwill tragende CGU-Gruppen. Neben den CGU-Gruppen „Vitus“ (Ankauf von der Vonovia SE mit Kaufvertrag vom 9. Oktober 2014) und „Wohnen-like-for-like“ (übriger Immobilienbestand) tragen auch die Immobilienportfolios „Bismarck“ (Ankauf von der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG mit Kaufvertrag vom 30. November 2015), „Charlie“ (Ankauf von der Vonovia SE mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2015), „Redwood“ (Ankauf von der Baum-Gruppe mit Kaufvertrag vom 8. November 2019) und „Transformer“ (Ankauf von der Adler Group mit Kaufvertrag vom 1. Dezember 2021) einen Goodwill. Der Teil des Goodwills, der aus passiven latenten Steuern resultiert, wird der jeweiligen CGU zugeordnet, welche die Vermögenswerte und Schulden hält.

Mit finalisierter Kaufpreisallokation zum 29. Dezember 2022 erfolgte die Allokation des Goodwills aus dem Ankauf „Transformer“ in Höhe von 194,1 Mio. Euro. Der CGU-Gruppe „Transformer“ wird der gesamte Goodwill zugeordnet, der aus passiven latenten Steuern resultiert. Ein Goodwill aus erwarteten Synergieeffekten besteht bei diesem Ankauf nicht.

Bereits zum 30. Juni 2022 wurde ein Werthaltigkeitstest für die zu diesem Zeitpunkt bestehenden fünf Goodwill tragenden CGU-Gruppen (sämtliche oben genannte CGUs mit Ausnahme der CGU „Transformer“) durchgeführt. Der deutliche Zinsanstieg im ersten Halbjahr 2022 und der damit verbundene Anstieg der durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten ist als Triggering Event gemäß IAS 36 identifiziert worden. Der durchgeführte Werthaltigkeitstest ergab einen Wertminderungsbedarf in Höhe von 99,6 Mio. Euro, der zu einer Vollabschreibung der zugeordneten Goodwills bei allen Goodwill tragenden CGU-Gruppen führte.

Zum 31. Dezember 2022 ergibt der durchgeführte Werthaltigkeitstests des zugeordneten Goodwills bei der CGU-Gruppe „Transformer“ einen Wertminderungsbedarf in Höhe von 194,1 Mio. Euro, der zu einer Vollabschreibung führt. Haupttreiber für die Wertminderungen war auch hier die Entwicklung der Kapitalkosten, die durch ein stark gestiegenes Zinsniveau geprägt sind. Außerdem hat sich aufgrund der stark gestiegenen Inflation die nachhaltige Investitionsrate deutlich erhöht. Diese beiden Faktoren konnten durch gestiegene Nettokaltmieten nicht kompensiert werden.

Die Wertminderung im Berichtsjahr ist in der Konzerngesamtergebnisrechnung in Höhe von 181,4 Mio. Euro als Abschreibungen in den Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung sowie in Höhe von 112,4 Mio. Euro als Abschreibungen in den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen erfasst worden.

Auf die CGU-Gruppen entfallen damit nach der Berücksichtigung der Wertminderungen folgende Good-will-Beträge zum 31. Dezember 2022:

- „Vitus“: 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 34,8 Mio. Euro)
- „Wohnen-like-for-like“: 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 35,5 Mio. Euro)
- „Bismarck“: 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro)
- „Charlie“: 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 4,7 Mio. Euro)
- „Redwood“: 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 23,8 Mio. Euro)
- „Transformer“: 0,0 Mio. Euro

In dem durchgeführten Goodwill-Impairment-Test wird der erzielbare Betrag durch den beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Fair value less costs of disposal = FVLCOD) repräsentiert. Der FVLCOD ermittelt sich als Barwert der aus der Fortführung einer CGU oder einer Gruppe von CGUs zu erwartenden Free Cashflows vor Zinsen und nach Steuern (Level 3 Fair Value). Dabei wurde eine pauschale Steuerquote auf das EBIT in Höhe von 31,2% (Vorjahr: 31,2%) angesetzt. Die Prognose der Cashflows spiegelt vergangene Erfahrungen wider und berücksichtigt die Erwartungen der Unternehmensführung hinsichtlich zukünftiger Marktentwicklungen. Basis dieser Cashflow-Prognosen ist die beschlossene Mittelfristplanung, die einen Planungshorizont von fünf Jahren umfasst (Detailplanungszeitraum). Die Nettokaltmieten und Instandhaltungsaufwendungen werden aus der Immobilienbewertung herangezogen. Nach dem fünfjährigen Detailplanungszeitraum folgt eine fünfjährige Fortschreibungsphase. Es erfolgt eine angemessene Berücksichtigung der Verwaltungskosten. Zur Berücksichtigung der Leasingverhältnisse wird eine Ersatzinvestition für die Nutzungsrechte angesetzt, unter der Annahme, dass am Ende der Vertragslaufzeit die Leasingverhältnisse erneut abgeschlossen werden. Im Buchwert der CGU-Gruppen sind die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten.

Weiterhin besteht eine über den fünfjährigen Planungshorizont und der fünfjährigen Fortschreibungsphase hinausgehende Cashflow-Prognose. Hierzu wird aus dem Detailplanungszeitraum ein nachhaltiger Free Cashflow abgeleitet und auf Basis einer an der spezifischen Marktentwicklung orientierten Wachstumsrate fortgeschrieben.

Zur Diskontierung der Free Cashflows wird ein gewichteter durchschnittlicher Kapitalkostensatz herangezogen, der den Verzinsungsanspruch des Kapitalmarkts für die Überlassung von Fremd- und Eigenkapital gegenüber der LEG widerspiegelt. Aufgrund der ermittelten Free Cashflows nach Steuern wird auch ein Kapitalkostensatz nach Steuern verwendet. Risiken der Free Cashflows werden durch einen risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

Wesentliche Schlüsselannahmen für den Impairment-Test der CGU-Gruppe Transformer sind die Nettokaltmieten von 64,3 Mio. Euro, die nachhaltige Investitionsrate von 43,57 Euro je qm, die nachhaltige EBITDA-Marge von 67,2% sowie ein Kapitalisierungszinssatz von 4,4% (Vorjahr: 3,5%). Der durchgeführte Impairment-Test führt bei der CGU-Gruppe Transformer zu einem erzielbaren Betrag von 902,8 Mio. Euro.

Der im Rahmen des Goodwill-Impairmenttests verwendete Kapitalisierungszinssatz entspricht unter Berücksichtigung der typischen Steuerquote auf das EBIT von 31,2% einem korrespondierenden Kapitalisierungszinssatz vor Steuern von 5,8% (Vorjahr: 3,7%). Die nachhaltige Wachstumsrate wird für alle CGUs mit 2,0% p. a. (Vorjahr: 2,0% p. a.) angenommen, da es der LEG gelingt, langfristig die Kostensteigerungen in vollem Umfang durch Mietsteigerungen weiterzugeben.

4 | Wertminderung von Vermögenswerten

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt in der LEG mindestens jährlich. 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 Kleinstbeteiligungen, 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 variable Leasingzahlungen, die an einen Index gekoppelt sind, beinhalten. Die Diskontierung der Leasingzahlungen erfolgt mit dem implizierten Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, sofern dieser bestimmbar ist. Ansonsten wird der laufzeitadäquate Grenzfremdkapitalzinssatz für die Abzinsung verwendet. Für die Ermittlung wurde ein risikoloser Zinssatz mit Laufzeiten zwischen einem und 30 Jahren verwendet und ein laufzeitspezifischer Risikoaufschlag berücksichtigt. Diese Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes findet auch für die Folgebewertung Anwendung.

Die Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit sowie aus sämtlichen bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen abzüglich aller etwaig erhaltener Leasinganreize zusammensetzen können. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mit Ausnahme der Erbbaurechte, die gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von unter zwölf Monaten wird von den Anwendungserleichterungen kein Gebrauch gemacht. Für Leasinggegenstände von geringem Wert, wie Mobiltelefone, werden die Erleichterungsvorschriften in Anspruch genommen. Die Zahlungen werden linear als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Außerdem wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, auf eine Trennung der Leasingkomponente und Nicht-Leasingkomponente zu verzichten. Dies trifft im Wesentlichen bei den Leasingverhältnissen für PKWs zu.

Einige Immobilienleasingverträge der LEG enthalten Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Diese Vertragskonditionen sichern dem Konzern die höchstmögliche betriebliche Flexibilität in Hinsicht auf den Vertragsbestand zu. Die Bestimmung der Vertragslaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung aller Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz für die Ausübung oder Nichtausübung einer Option bieten. Eine Anpassung der Vertragslaufzeit wird nur durchgeführt, wenn die Ausübung oder Nichtausübung einer Option hinreichend sicher ist.

7 | Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

Mietverträge für die Wohnimmobilien räumen Mietern grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Regelungen eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit ein. Diese Verträge sind gemäß IFRS 16 als Operating-Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie bei der LEG verbleiben. Gleiches gilt für die derzeitigen Verträge für Gewerbeimmobilien.

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

8 | Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die LEG wendet für Forderungen aus Mietforderungen und Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten das Modell der erwarteten Kreditverluste an. Dabei wird der vereinfachte Ansatz nach IFRS 9 gewählt und die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste werden berücksichtigt.

9 | Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten werden in der LEG unter den sonstigen Forderungen angesetzt und um den Betrag der erhaltenen Mietervorauszahlungen für Betriebskosten gemindert. Aktivierbare, umlagefähige Kosten und erhaltene Mietervorauszahlungen werden saldiert ausgewiesen. Im Falle eines Passivüberhangs wird eine finanzielle Verbindlichkeit angesetzt.

10 | Flüssige Mittel

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

11 | Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich die Vermögenswerte ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss sowie aktive Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.

12 | Pensionsrückstellungen

Pensionsverpflichtungen und ähnliche Verpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien bewertet. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2018G von Dr. Klaus Heubeck.

Die betriebliche Altersversorgung erfolgt im Konzern sowohl beitrags- als auch leistungsorientiert. Die Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen bei den leistungsorientierten Plänen richtet sich dabei nach der anrechnungsfähigen Dienstzeit und dem ruhegeldfähigen Einkommen.

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz, dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Die LEG trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das Langlebighkeitsrisiko, das Zinsrisiko und das Inflationsrisiko. Weitere planspezifische Risiken liegen bei der LEG nicht vor.

Die Neubewertungskomponente in Zusammenhang mit den leistungsorientierten Plänen, welche u. a. die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen umfasst, wird in der Periode, in der sie anfällt, erfolgsneutral im Eigenkapital unter den kumulierten Rücklagen erfasst. Nachzuverrechnende Dienstzeitaufwendungen haben weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden.

Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinseffekt wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Der Dienstzeitaufwand wird in den einzelnen Funktionsbereichen im operativen Ergebnis gezeigt.

13 | Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung der LEG aus einem vergangenen Ereignis besteht, die bezüglich Erfüllung und/oder Höhe ungewiss ist. Der Ansatz erfolgt zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrages.

Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender laufzeitadäquater risikoloser Zinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag diskontierten Erfüllungsbetrag bilanziert.

14 | Finanzschulden

Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst. Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen, wird nach IFRS 9 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

15 | Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden in der LEG zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen.

Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderung der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt. Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme.

Zu Beginn der Sicherungsbeziehung und jeweils zum Abschlussstichtag wird die Effektivität von Sicherungsbeziehungen durch prospektive Beurteilungen bestimmt. Dabei wird überprüft, ob die vertraglichen Bedingungen des Grundgeschäfts mit denen des Sicherungsinstruments übereinstimmen und damit eine wirtschaftliche Beziehung besteht.

Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität wird mit Hilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt. Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der bilanziell eine wirksame Sicherung gegen das Zahlungsstrom-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst. Ineffektivitäten können aus eingebetteten Floors in Darlehensverträgen entstehen, welche nicht im zugehörigen Swap mit abgebildet werden, sowie aus der Berücksichtigung des Kreditrisikos im Rahmen der Derivatebewertung.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung vereinnahmt und im Finanzergebnis ausgewiesen. Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden immer dann erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Bei einer vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge erfolgswirksam vereinnahmt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem noch bestehenden Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch im sonstigen Ergebnis (Other comprehensive income – OCI) stehenden Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

16 | Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die beizulegenden Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze zuzüglich des eigenen bzw. des Kontrahentenrisikos ermittelt.

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der beizulegende Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen über die „Discounted Cash-Flow Methode“ ermittelt, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 13.72ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten). Siehe hierzu > [Kapitel D.18](#).

Bei der Ermittlung des Fair Values der Derivate werden sowohl das eigene Risiko als auch das Kontrahentenrisiko nach IFRS 13 berücksichtigt.

17 | Put-Optionen

Gesellschaften der LEG sind Stillhalter mehrerer Put-Optionen, auf Grund 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 Zeitwerts

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 > [Kapitel D.16](#) sowie > [Kapitel I.3](#).

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

T95

Fair-Value-Hierarchie

	Level 1	Level 2	Level 3
Kaufpreisallokation im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen			X
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			X
Finanzschulden		X	
Sonstige Schulden (insbesondere Derivate)		X	
Aktienbeteiligungen ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss	X		
Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss			X

Zwischen den Fair-Value-Hierarchien haben keine Transfers stattgefunden.

Aktienbeteiligungen ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss werden dem Level 1 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet, soweit diese an einem aktiven Markt gehandelt werden.

Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen wird mittels DCF-Verfahren 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. Dabei handelt es sich insbesondere um den Kapitalisierungszins in Höhe von 3,9% (Vorjahr: 4,8%).

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 vereinzelt Sachverhalte, in denen sich die LEG nach IFRS 15 als Agent qualifiziert. Die Betriebskosten Kaltwasserversorgung, Entwässerung und Straßenreinigung, bei denen die LEG 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 Finanzierungs Komponente berücksichtigt.

c) Erlöse aus sonstigen Leistungen

Die Erlöse aus sonstigen Leistungen umfassen Erlöse aus Dienstleistungen und Fremdverwaltung.

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 hat Zuwendungen der öffentlichen Hand überwiegend in Form von zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

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 Darlehen sind zum Zeitpunkt des Unternehmenskaufs im Jahr 2008 zum Marktwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Der Erstansatz neuer Aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Schulden > [siehe Kapitel E.12](#) eingestellt. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

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-Nettvermögen 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 Steueransprüche 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 BCP ausüben (IAS 28.6). Die Anteile der BCP werden daher nach den Vorschriften des IFRS 9 für Eigenkapitalinstrumente zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Börsenkurs, der an der Börse von Tel-Aviv, Israel notierten BCP-Aktie, wird weiterhin als Level 1 Inputfaktor der Fair-Value-Hierarchie eingestuft (IFRS 13.77).
- Zwischen der EnergieServicePlus GmbH und lokalen Energieversorgern bestehen zum Bilanzstichtag Rahmenverträge für die Gasversorgung der Wohnbestände. Diese Verträge sind zum Stichtag gemäß IFRS 9 als Ausnahme für den Eigenbedarf (Own-Use-Exemption) klassifiziert und werden daher als schwebende Liefer- und Absatzverträge gemäß IAS 37 behandelt.

23 | Verwendung von Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich wesentlich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken.

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem auf die:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote die Restnutzungsdauer der Immobilien sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Soweit keine Marktwerte 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.
- 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.
- Goodwill-Impairmenttest: Die Ermittlung des FVLCOE erfordert Annahmen und Schätzungen insbesondere bezüglich der zukünftigen Nettokaltmieten, der nachhaltigen Investitionsrate, des nachhaltigen EBITDA und des Kapitalisierungszinssatzes.
- 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.

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, wobei sich dieser ratierlich über den festgelegten Erdienungszeitraum verteilt. Der beizulegende Zeitwert der Optionen wird mithilfe anerkannter finanzwirtschaftlicher Modelle bestimmt.

Darüber hinaus gewährt die LEG den Führungskräften ein aktienbezogenes Vergütungsprogramm, welches gem. IFRS 2 als aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich zu klassifizieren ist. Die Rückstellungen für diese Verpflichtungen werden in Höhe des zu erwartenden Aufwands ratierlich über den Erdienungszeitraum gebildet.

Des Weiteren verfügt die LEG über ein Mitarbeiteraktienprogramm, welches gem. IFRS 2 als aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich zu behandeln ist. Der Aufwand wurde im laufenden Geschäftsjahr als Personalaufwand erfasst.

Siehe zu den aktienbasierten Vergütungen im Detail > [Kapitel I.6.](#)

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1 | Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2022 und 2021 wie folgt entwickelt:

T96

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 2022

in Mio. €	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Sonstige				
Buchwert zum 01.01.2022	19.178,4	7.886,7	6.813,0	3.553,2	0,0	311,0	374,9	210,4	29,2
Zukäufe	324,4	89,2	108,8	10,7	0,0	90,0	20,5	5,2	0,0
Sonstige Zugänge	368,7	106,9	166,7	90,4	0,0	4,8	1,7	-1,8	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-49,5	-15,0	-14,3	-17,5	0,0	-0,2	-1,9	-0,2	-0,4
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts	382,4	186,3	61,4	103,0	0,0	-20,2	8,5	38,7	4,7
Umgliederung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwert zum 31.12.2022	20.204,4	8.254,1	7.135,6	3.739,8	0,0	385,4	403,7	252,3	33,5
Bewertungsergebnis zum 31.12.2022 (in Mio. €)		382,4							
hierauf entfallen auf per 31.12.2022 im Bestand befindliche Immobilien		380,1							
hierauf entfallen auf bis 31.12.2022 abgegangene Immobilien		2,3							

T97

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 2021

	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Sonstige				
in Mio. €									
Buchwert zum 01.01.2021¹	14.582,7	6.262,9	4.808,4	2.802,2	0,0	231,9	280,0	165,2	32,1
Zukäufe ²	2.343,8	1.022,1	662,2	484,7	-11,6	64,7	90,1	31,5	0,1
Zukäufe Kaufpreisallokation ²	110,7	42,9	98,8	17,7	0,0	-1,0	-48,3	-0,2	0,8
Zukäufe inklusive Unternehmenserwerbe ²	2.454,5	1.065,0	761,0	502,4	-11,6	63,7	41,8	31,3	0,9
Sonstige Zugänge	325,4	99,6	134,2	86,2	0,0	3,9	1,5	0,0	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-47,2	-29,8	-19,5	5,1	-1,9	-2,6	0,0	1,3	0,2
Umgliederung in Sachanlagen	-0,7	-0,7	0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts	1.863,7	910,4	667,8	218,9	-0,4	-4,6	54,0	14,8	2,8
Umgliederung	0,0	-420,7	461,0	-61,6	13,9	18,8	-2,4	-2,2	-6,8
Buchwert zum 31.12.2021²	19.178,4	7.886,7	6.813,0	3.553,2	0,0	311,0	374,9	210,4	29,2

¹ Ausweitung der Markt klassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD.

² Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

Bewertungsergebnis zum 31.12.2021 (in Mio. €)	1.863,7
hierauf entfallen auf per 31.12.2021 im Bestand befindliche Immobilien	1.862,1
hierauf entfallen auf bis 31.12.2021 abgegangene Immobilien	1,6

Die sonstigen Zugänge des Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Bestandsimmobilien. Zu den größten Investitionen im Jahr 2022 zählt die energetische Modernisierung von Immobilien in Mönchengladbach, Dortmund, Essen, Köln und Wolfsburg.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2022 und 2021 wie folgt auf:

T98

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2021	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	19.434,2	34,2	18.592,3 ¹	36,2
Unbebaute Grundstücke	33,4	0,4	29,2 ¹	–
Sonstige	736,8	0,9	556,9 ¹	0,8
Summe	20.204,4	35,5	19.178,4¹	37,0

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

Auf Grund des stark veränderten Zinsumfeldes wurde der Trend zu stark steigenden Kaufpreisen gebrochen. Die rückläufigen Preissteigerungen betreffen dabei sowohl die einem weiterhin hohen Nachfragedruck ausgesetzten Schwarmstädte als auch die daran angrenzenden Gemeinden.

Gleichzeitig verursacht eine stark verminderte Neubautätigkeit in Verbindung mit dem weiterhin hohen und durch Zuwanderung weiter steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in vielen Städten und Regionen ein knappes Immobilienangebot.

Die am Markt beobachtbaren Entwicklungen finden ihre Entsprechung bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte durch adäquate Bewertungsparameter und Diskontierungszinssätze.

Zum 31. Dezember 2022 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T99

Sensitivitätsanalyse 2022

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ² in Mio. €	Bewertungstechnik	Sensitivitäten in %								
			Verwaltungskosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz		
			+10%	-10%	+1%-Punkt	-1%-Punkt	+10%	-10%	+0,25%	-0,25%	
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	8.203	DCF	-0,8	0,8	-1,7	1,7	-2,1	2,1	-3,8	4,4	
Stabile Märkte	7.000	DCF	-1,1	1,1	-1,8	1,9	-2,8	2,8	-3,3	3,8	
Märkte mit höheren Renditen	3.740	DCF	-1,4	1,5	-2,0	2,0	-3,4	3,4	-2,9	3,3	
Gewerbeimmobilien	250	DCF	-0,4	0,4	-1,5	1,5	-1,3	1,3	-1,9	2,0	
Erbbaurechte	252	DCF	-	-	-	-	-	-	-	-	
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	403	DCF	-1,2	1,1	-0,9	0,9	-2,5	2,4	-1,4	1,6	
Unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	19.881	DCF	-1,0	1,1	-1,8	1,8	-2,6	2,6	-3,4	3,8	

Segment	Sensitivitäten in %					
	Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
	+0,25%	-0,25%	+2%	-2%	+0,2%	-0,2%
Wohnimmobilien						
Wachstumsmärkte	-5,8	6,4	1,0	-1,0	4,5	-4,0
Stabile Märkte	-5,0	5,5	1,9	-1,8	3,8	-3,4
Märkte mit höheren Renditen	-4,8	5,2	1,8	-1,7	3,4	-3,1
Gewerbeimmobilien	-2,2	2,3	1,1	-1,1	1,3	-1,2
Erbbaurechte	-4,5	4,9	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	-5,4	5,8	1,7	-1,7	2,3	-2,2
Unbebaute Flächen	0,0	0,0	-	-	-	-
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	-5,3	5,8	1,5	-1,4	3,9	-3,5

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2022 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 35,6 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2022 zum Bewertungsstichtag 31.12.2022.

Zum 31. Dezember 2021 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

T100

Sensitivitätsanalyse 2021

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ² in Mio. €	Bewertungstechnik	Sensitivitäten in %								
			Verwaltungskosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz		
			+10%	-10%	+1%-Punkt	-1%-Punkt	+10%	-10%	+0,25%	-0,25%	
Wohnimmobilien											
Wachstumsmärkte	6.970	DCF	-0,7	0,7	-1,6	1,6	-1,7	1,7	-3,8	4,4	
Stabile Märkte	6.059	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,8	-2,3	2,3	-3,3	3,7	
Märkte mit höheren Renditen	3.061	DCF	-1,1	1,2	-1,8	1,9	-2,7	2,7	-2,7	3,0	
Gewerbeimmobilien	222	DCF	-0,4	0,1	-1,8	1,5	-1,2	0,9	-2,0	2,2	
Erbbaurechte	181	DCF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	340	DCF	-1,1	1,1	-1,0	1,0	-2,2	2,3	-1,8	2,0	
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	16.861	DCF	-0,9	0,9	-1,7	1,7	-2,1	2,1	-3,4	3,8	

Segment	Sensitivitäten in %					
	Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
	+0,25%	-0,25%	+2%	-2%	+0,2%	-0,2%
Wohnimmobilien						
Wachstumsmärkte	-5,7	6,3	0,9	-0,9	4,5	-4,1
Stabile Märkte	-5,0	5,4	1,7	-1,6	3,8	-3,5
Märkte mit höheren Renditen	-4,6	5,0	1,6	-1,5	3,2	-3,0
Gewerbeimmobilien	-2,2	2,3	1,3	-1,6	1,4	-1,7
Erbbaurechte	-4,2	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	-5,4	5,8	1,8	-1,8	2,7	-2,6
Unbebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtportfolio (IAS 40)¹	-5,2	5,7	1,3	-1,3	3,9	-3,6

¹ Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2021 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 37 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

² Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2021 zum Bewertungsstichtag 31.12.2021.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind teilweise im Rahmen gewerblicher Miet- bzw. Leasingverträge vermietet. Die Miet- bzw. Leasingverträge haben in der Regel eine Laufzeit von zehn Jahren und beinhalten Verlängerungsoptionen von maximal zweimal fünf Jahren.

Daneben existieren Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, deren ursprüngliche Vertragslaufzeit im Regelfall zwischen 75 und 99 Jahren liegt.

Die durch die LEG abgeschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. Aus den Mietverträgen für Wohnimmobilien werden feste Zahlungsströme in Höhe von mindestens drei Monatsmieten erwartet.

Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2022 bestehenden Verträge erwartet:

T101

Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen

in Mio. €	Restlaufzeit						Gesamt
	bis 1 Jahr	> 1 bis 2 Jahre	> 2 bis 3 Jahre	> 3 bis 4 Jahre	> 4 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.12.2022	21,8	11,4	8,9	7,2	5,4	25,6	80,3
31.12.2021	17,4	10,0	7,1	5,9	4,4	22,1	66,9

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 > Konzernanlagespiegel/Anlage I verwiesen.

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 31. Dezember 2022 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 22,0 Mio. Euro (31.12.2021: 24,9 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 6,5 Mio. Euro zugegangen.

T102

Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	2,0	3,3
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	14,0	13,6 ¹
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,3	6,9
Sachanlagen	21,3	23,8¹
Nutzungsrechte Software	0,7	1,1
Immaterielle Vermögenswerte	0,7	1,1
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	22,0	24,9¹

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisllokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

3 | Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist im > Konzernanlagespiegel/Anlage I aufgeführt.

Für die Angaben zum Geschäfts- oder Firmenwert wird auf das > Kapitel D.3 verwiesen.

4 | Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T103

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Anteile an verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	0,1
Anteile an Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	296,1	109,7
Übrige finanzielle Vermögenswerte	41,7	1,4
Summe	337,9	111,2

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:

T104

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferung und Leistung – brutto–	63,5	44,2
Wertberichtigungen	-28,4	-20,9
Summe	35,1	23,3
Davon aus Vermietung und Verpachtung	24,6	14,3
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	0,8	1,8
Davon aus sonstigen Forderungen	9,7	7,1
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	35,1	23,3
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	-	-
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	37,9	23,9
Ausleihungen	0,6	0,0
Übrige finanzielle Vermögenswerte	74,9	100,0 ¹
Übrige nichtfinanzielle Vermögenswerte	16,2	7,7 ¹
Summe	129,6	131,6¹
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	128,7	131,4
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	0,9	0,2
Summe Forderungen und sonstige Vermögenswerte	164,7	154,9

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

Zu den Details der Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen verweisen wir auf > Kapitel I.7.

6 | Flüssige Mittel

T105

Flüssige Mittel

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Guthaben bei Kreditinstituten	362,2	675,6
Kassenbestand	0,0	0,0
Flüssige Mittel	362,2	675,6
Verfügungsbeschränktes Guthaben	1,7	2,0

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

T106

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in Mio. €	2022	2021
Buchwert zum 01.01.	37,0	21,6
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	49,5	47,2
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-51,3	-31,8
Sonstige Zugänge	0,4	0,0
Buchwert zum 31.12.	35,6	37,0

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Berichtszeitraum 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 sechs Blockverkäufe. Die Abgänge betrifft im Wesentlichen Einzelverkäufe sowie zwei 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 ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. August 2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 21.413.950 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 21.413.950,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020).

Das Grundkapital ist um bis zu 35.689.918,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 35.689.918 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018/2020).

Aufgrund der in der Satzung vom 11. Mai 2020 / 19. August 2020 / 8. März 2021 erteilten Ermächtigung wurde im Geschäftsjahr 2021 die Erhöhung des Grundkapitals um 743.682,00 Euro auf 72.839.625,00 Euro durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 21. Juni 2021 sind §§ 3 und 4 der Satzung (Höhe und Einteilung des Grundkapitals, Genehmigtes Kapital) geändert.

Aufgrund der in § 4 Abs. 1 der Satzung erteilten Ermächtigung ist die Erhöhung des Grundkapitals um 1.269.651,00 EUR auf 74.109.276,00 EUR durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 14. Juni 2022 sind §§ 3 und 4 der Satzung (Grundkapital und Aktien, Genehmigtes Kapital) geändert.

Das Genehmigte Kapital 2020 beträgt somit 19.400.617,00 Euro.

Insgesamt beläuft sich der Bruttoerlös aus der im Berichtszeitraum durchgeführten Kapitalerhöhung auf 113,2 Mio. Euro, davon entfallen 1,3 Mio. Euro auf das gezeichnete Kapital und 111,9 Mio. Euro wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Zum 31. Dezember 2022 beträgt die Gesamtzahl der durchschnittlichen Aktien 73.509.719. Die Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2022 beträgt 74.109.276 (31. Dezember 2021: 72.839.625).

b) Kumulierte sonstige Rücklagen

Die kumulierten sonstigen Rücklagen des Konzerns umfassen das erwirtschaftete Konzerneigenkapital sowie die sonstigen Rücklagen.

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital setzt sich aus den in der vergangenen sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnissen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind, zusammen.

Die sonstigen Rücklagen enthalten die Zeitwertanpassungen von Derivaten in Sicherungsbeziehungen sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Jahr 2021 in Höhe von 296,5 Mio. Euro bzw. 4,07 Euro pro Aktie (davon 113,2 Mio. Euro durch die Ausgabe neuer Aktien) an die Aktionäre der Gesellschaft.

In den sonstigen Rücklagen ist der Gegenpart der jährlichen Garantiedividende in Höhe von 1,8 Mio. Euro an den Minderheitsgesellschafter der TSP-TechnikServicePlus GmbH enthalten.

Die Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis betragen 0,0 Mio. Euro.

T107

Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
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 7,2 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 6,0 Mio. Euro) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Im Zusammenhang mit leistungsorientierten Plänen bedient sich die LEG versicherungsmathematischer Berechnungen von Aktuaren, 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 2022 und 2021 wurden die folgenden Parameter angewendet:

T108

Berechnung der Pensionsrückstellungen

in %	31.12.2022	31.12.2021
Abzinsungssatz	3,60	0,85
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,20	1,70

Der Barwert der Verpflichtung zum 31. Dezember 2022 beträgt 107,2 Mio. Euro. Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung:

T109

Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2022

in Mio. €	Zunahme	Abnahme
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	101,3	113,6
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	107,8	106,7
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10%)	103,5	111,4
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	109,4	105,0

Der Barwert der Verpflichtung betrug zum 31. Dezember 2021 149,6 Mio. Euro. Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung:

T110

Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2021

in Mio. €	Zunahme	Abnahme
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	139,3	161,2
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	150,8	148,4
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10%)	143,6	156,4
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	153,9	145,5

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.

T111

Entwicklung der Pensionsverpflichtungen

in Mio. €	2022	2021
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	149,6	164,0
Dienstzeitaufwand	1,4	1,7
Zinsaufwand	1,2	0,6
Abgang durch Verkäufe	-	-
Zahlungen	-6,7	-6,7
Neubewertung	-38,3	-10,0
Davon Verluste (Gewinne) aus Erfahrungsanpassungen	-1,0	0,3
Davon Verluste (Gewinne) aus geänderten finanziellen Annahmen	-37,3	-10,3
Davon Verluste (Gewinne) aus Veränderung der demografischen Entwicklung	-	-
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	107,2	149,6

Der Barwert der Verpflichtung entfällt auf aktive begünstigte Arbeitnehmer mit 24,3 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 45,1 Mio. Euro), auf unverfallbar ausgeschiedene Anwärter mit 7,0 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 11,7 Mio. Euro) und auf Rentner mit 75,9 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 92,8 Mio. Euro).

Für das Jahr 2023 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 6,7 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 6,7 Mio. Euro). Die Duration der Leistungsverpflichtung beträgt 11,3 Jahre (31. Dezember 2021: 13,9 Jahre).

10 | Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

T112

Sonstige Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Rückstellungen für Tantiemen	0,5	0,2
Rückstellungen für Altersteilzeit	2,2	2,7
Rückstellungen für den Personalbereich	2,7	2,9
Baubuchrückstellungen	1,6	2,3
Rückstellungen für sonstige Risiken	29,7	23,7
Rückstellungen für Prozessrisiken	1,0	0,7
Rückstellungen für Pachtobjekte	0,1	0,1
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	1,3	1,3
Archivierungsrückstellungen	0,8	0,9
Übrige sonstige Rückstellungen	34,5	29,0

Zu der Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf [> Konzernrückstellungsspiegel/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 Kosten für die vorzeitige Beendigung von Neubauprojekten.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 33,4 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 25,2 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres und mit 5,6 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 7,1 Mio. Euro) längerfristig erfolgen.

11 | Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T113

Finanzschulden

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	9.347,9	8.767,8
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	112,9	116,5 ¹
Finanzschulden	9.460,8	8.884,3

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung dienen der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2022 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 9.347,9 Mio. Euro ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2022 erhöhte die Ausgabe einer Unternehmensanleihe in drei Tranchen mit IFRS-Buchwerten in Höhe von 498,4 Mio. Euro, 498,5 Mio. Euro und 501,2 Mio. Euro die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung. Des Weiteren wurden Darlehen in Höhe von 498,2 Mio. Euro valutiert. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 1.438,6 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten zum Stichtag folgende Kapitalmarktinstrumente:

T114

Kapitalmarktinstrumente zum 31.12.2022

in Mio. €	IFRS-Buchwert	Nominalwert
Wandelschuldverschreibung 2020/2028	530,8	550,0
Wandelschuldverschreibung 2017/2025	394,5	400,0
Anleihe 2022/2026	498,4	500,0
Anleihe 2022/2029	498,5	500,0
Anleihe 2022/2034	501,2	500,0
Anleihe 2021/2032	492,3	500,0
Anleihe 2021/2031	597,1	600,0
Anleihe 2021/2033	597,9	600,0
Anleihe 2019/2033	296,0	300,0
Anleihe 2019/2027	496,7	500,0
Anleihe 2017/2024	504,8	500,0

Die Wandelschuldverschreibungen wurden infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin vollständig als Fremdkapital klassifiziert und bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Bei einzelnen Darlehensverträgen liegen die Beteiligungen an den einzelnen Gesellschaften sowie die Mietforderungen als Sicherheit zugrunde. Die als Sicherheit zugrunde liegenden Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2022 554,5 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 508,4 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 weiteren LEG-Gesellschaften gegenüber der jeweiligen Bank. Für bestehende Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 3.530,6 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 3.130,6 Mio. Euro) bestehen Sicherungen durch Grundschulden.

Der Rückgang der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung um 3,6 Mio. Euro im Berichtsjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Leasingverbindlichkeiten für Gebäude und Pkw. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 1,2 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 2,2 Mio. Euro) ergeben.

a) Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Die Laufzeitangaben im Konzernabschluss richten sich nach den vertraglichen Laufzeiten.

Die Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

T115

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	≤ bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.12.2022	244,0	4.380,0	4.723,9	9.347,9
31.12.2021	1.508,2	2.808,2	4.451,4	8.767,8

Der wesentliche Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2021 ist die Ausgabe der Unternehmensanleihe in drei Tranchen mit einem Nominalwert von insgesamt 1.500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 1.498,1 Mio. Euro), welche vor allem die mittleren und langfristigen Restlaufzeiten erhöhten. Finanzschulden mit einer kurzen Restlaufzeit verringerten sich im Wesentlichen aufgrund der Tilgung der Zwischenfinanzierung in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro.

b) Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

T116

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

in Mio. €	Restlaufzeit			Summe
	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	
31.12.2022	8,3	17,6	87,0	112,9
31.12.2021	9,9	20,7	85,9	116,5 ¹

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

12 | Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

T117

Sonstige Schulden

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Derivative Finanzinstrumente	0,5	146,7
Erhaltene Anzahlungen	21,2	29,2
Schulden aus Lieferung und Leistung	152,7	168,5 ¹
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	23,9	27,0
Schulden gegenüber Mitarbeitern	13,2	13,1
Schulden aus Betriebskosten	0,1	1,3
Passivierter Zinsvorteil	18,1	6,2
Übrige Schulden	115,7	147,6
Sonstige Schulden	345,5	539,6¹
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	278,4	339,6 ¹
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	38,6	25,7
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	28,5	174,3

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

Wesentlicher Treiber für den Rückgang der sonstigen Schulden sind die Derivativen Finanzinstrumente. Hierin enthalten sind die eingebetteten Derivate, deren Marktwerte durch das veränderte Marktumfeld angestiegen sind. Des Weiteren sind Zinsderivate enthalten, die sich durch das gestiegene Zinsniveau positiv entwickelt haben.

13 | Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus temporären Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten und steuerlichen Buchwerten, aus steuerlichen Verlustvorträgen sowie aus dem Zuwendungsvortrag und verteilen sich wie folgt:

T118

Aktive und passive latente Steuern

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2021	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3,1	2.337,3	3,5	2.069,8 ¹
Übrige langfristige Vermögenswerte	0,8	16,6	1,2	10,7
Kurzfristige Vermögenswerte	2,1	6,7	1,1	5,5
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	11,6	–	24,0	–
Sonstige Rückstellungen	0,3	0,3	0,4	0,2
Übrige langfristige Schulden	3,7	12,1	8,4	11,7
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	0,1	0,4	0,2	0,3
Übrige kurzfristige Schulden	4,0	2,4	6,5	0,9
Summe latenter Steuern aus temporären Differenzen	25,7	2.375,8	45,3	2.099,1¹
Latente Steuern auf Verlustvorträge	43,6	–	42,1	–
Summe latenter Steuern	69,3	2.375,8	87,4	2.099,1¹
Saldierung	56,1	56,1	78,3	78,3
Bilanzausweis	13,2	2.319,7	9,1	2.020,8¹

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

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.

T119

Latente Steuern aus Verlustvorträgen

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Körperschaftsteuer	11,2	13,2
Gewerbesteuer	26,3	22,9
Summe	37,5	36,1

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerschulden aus temporären Differenzen bestehen. Übersteigende latente Steueransprüche auf Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen zu versteuernde Ergebnisse erzielen wird. Auf steuerliche Verlust- und Zinsvorträge in Höhe von 906,0 Mio. Euro wurde zum Bilanzstichtag kein latenter Steueranspruch angesetzt (31. Dezember 2021: 829,0 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. Zins-schrankenregelung), es sei denn, es greift die sog. Freigrenze oder die Eigenkapital-Escape-Klausel.

Der Zinsaufwand, der im aktuellen Geschäftsjahr nicht abzugsfähig war, wird in die Folgejahre (Zinsvortrag) vorgetragen. Auf den Zinsvortrag werden latente Steueransprüche in dem Umfang gebildet, in dem es wahrscheinlich ist, dass der Zinsaufwand in den folgenden Geschäftsjahren verwendet werden kann. Aufgrund des wirksamen Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen der bestandshaltenden Tochtergesellschaften mit der Konzerngesellschaft LEG NRW GmbH und der damit begründeten körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Organschaft findet die Zins-schrankenregelung im Organkreis der LEG NRW GmbH wie im Vorjahr keine Anwendung.

T120

Latente Steuern auf Zuwendungsvorträge gemäß § 10b EStG

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Körperschaftsteuer	3,1	3,1
Gewerbesteuer	3,0	3,0
Summe	6,1	6,1

Auf einen Zuwendungsvortrag gem. § 10b EStG wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eine aktive latente Steuer in Höhe von 6,1 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 6,1 Mio. Euro) gebildet. Der Zuwendungsvortrag ist grundsätzlich unverfallbar.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten im Rahmen von Sicherungsbeziehungen 11,3 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (31. Dezember 2021: 3,8 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 11,6 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (31. Dezember 2021: 3,0 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der direkt im Eigenkapital erfasste Bestand passiver latenter Steuern 1,2 Mio. Euro (31. Dezember 2021 aktive latente Steuern: 21,7 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 128,6 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 117,8 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:

T121

Erlöse

in Mio. €	2022		
	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	51,0	28,4
Über einen Zeitraum	1.149,4	–	–
Summe	1.149,4	51,0	28,4

T122

Erlöse

in Mio. €	2021		
	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	31,8	13,6
Über einen Zeitraum	960,4	–	–
Summe	960,4	31,8	13,6

Folgende Übersicht fasst die Beurteilung, ob ein Kundenvertrag i. S. v. IFRS 15 vorliegt und ob die LEG-Gruppe für eigene Rechnung (Prinzipal = Bruttoumsatz) oder für fremde Rechnung (Agent = Nettoumsatz) verkauft, zusammen:

T123

Umlegbare Betriebskosten

in Mio. €	Prinzipal-Agent- Beziehungen nach IFRS 15	2022	2021
Betriebskosten – Grundsteuern	–	32,4	34,2
Betriebskosten – Kaltwasserversorgung	Agent	46,1	41,5
Betriebskosten – Entwässerung	Agent	35,6	27,7
Betriebskosten – Warmwasserversorgung	Prinzipal	0,6	0,5
Betriebskosten – Aufzug	Prinzipal	4,0	3,2
Betriebskosten – Müllbeseitigung	Prinzipal	52,5	40,1
Betriebskosten – Ungezieferbekämpfung	Prinzipal	1,2	1,0
Betriebskosten – Gartenpflege	Prinzipal	22,1	18,8
Betriebskosten – Schornsteinfeger	Prinzipal	2,0	1,3
Betriebskosten – Hausmeister	Prinzipal	3,0	1,0
Betriebskosten – Sach- und Haftpflichtversicherung	–	61,4	44,6
Betriebskosten – Wäschepflegeanlagen	–	0,1	0,2
Betriebskosten – Rauchwarnmelder	–	0,0	0,8
Betriebskosten – Heizkosten/Wärmeversorgung	Prinzipal	68,5	40,9
Betriebskosten – Straßenreinigung	Agent	7,8	9,0
Betriebskosten – Gebäudereinigung	Prinzipal	12,5	9,2
Betriebskosten – Beleuchtung	Prinzipal	3,7	0,9
Betriebskosten – Kabel und TV-Multimedia	Prinzipal	6,4	4,0

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden

T124

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden

in Mio. €	2022	2021
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	37,9	23,9
Wertberichtigungen auf Betriebskosten	10,1	3,2
Summe Vertragsvermögenswerte	48,0	27,1
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	–10,5	–7,3
Summe Vertragsverbindlichkeiten	–10,5	–7,3

2 | Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T125

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	2022	2021
Nettokaltmieten	799,1	683,9
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	–12,4	–2,4
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	–57,1	–65,7
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	–107,5	–87,9
Wertberichtigung Mietforderungen	–25,2	–10,3
Abschreibungen	–196,9	–11,5
Sonstiges	13,5	16,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	413,5	522,1
Net Operating Income-Marge (in %)	51,7	76,3
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	10,6	6,4
Abschreibungen	196,9	11,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt)	621,0	540,0
Net Operating Income-Marge (bereinigt in %)	77,7	79,0

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist im Berichtszeitraum um 108,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum zurückgegangen. Die Erlöse aus Nettokaltmieten sind im Berichtszeitraum um 115,2 Mio. Euro (+ 16,8 %) angestiegen. Die Miete auf vergleichbarer Fläche je qm konnte dabei um 3,1 % zulegen. Gegenläufig wirkte sich die Abschreibung des auf diese Position entfallenen Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 181,4 Mio. Euro im Rahmen des Impairment-Tests aus, insbesondere aufgrund gestiegener Zinsen. Zudem führte ein Anstieg der Mitarbeiterzahl im Wesentlichen im Zusammenhang mit den im Jahr 2021 durchgeführten Ankäufen zu einer Erhöhung der Personalaufwendungen um 19,6 Mio. Euro. Die Wertberichtigung der Mietforderungen ist insbesondere aufgrund des höheren Volumens an noch nicht abgerechneten Betriebskosten um 14,9 Mio. Euro gestiegen.

Die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge ist gegenüber dem Vergleichszeitraum leicht von 79,0 % auf 77,7 % gesunken.

Folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen sind im Berichtszeitraum im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung enthalten:

T126

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	2022	2021
Nutzungsrechte Gebäude	0,3	0,3
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	4,4	4,9
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,0	2,7
Abschreibungsaufwand Leasing	7,7	7,9

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,3 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:

T127

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	2022	2021
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	51,0	31,8
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-51,3	-31,8
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,2	-1,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,5	-1,0
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne (im Ergebnis aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten)	-	1,6
Bereinigtes Verkaufsergebnis	-1,5	0,6

Im Berichtszeitraum gab es einen Anstieg der Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 51,0 Mio. Euro (Vorjahr: 31,8 Mio. Euro). Der Anstieg der Veräußerungserlöse resultiert im Wesentlichen aus zwei größeren Blockverkäufen, deren Verträge im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen wurden, aber deren Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2022 erfolgte.

4 | Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtsjahr 382,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1.863,7 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (19.178,4 Mio. Euro) und unter Berücksichtigung der bewerteten Ankäufe (288,5 Mio. Euro) entspricht dies einem Anstieg von 2,0% (Vorjahr: 12,5%).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekten und Ankäufen) liegt zum 31. Dezember 2022 bei 1.789 Euro je qm (Vorjahr: 1.706 Euro je qm) sowie exkl. Ankäufen bei 1.788 Euro je qm (Vorjahr: 1.734 Euro je qm).

Die Haupttreiber für die Portfoliowertsteigerung im Berichtsjahr ist die Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes sowie die positive Entwicklung der Mieten. Gegenläufig wirkt sich die erwartete Kostensteigerung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten aufgrund der aktuellen Marktsituation aus.

5 | Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

T128

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

in Mio. €	2022	2021
Erlöse aus sonstigen Leistungen	28,4	13,6
Bezogene Leistungen	-7,3	-1,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,8	-2,7
Personalaufwand	-1,1	-1,0
Abschreibungen	-0,8	-2,6
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-12,0	-7,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	16,4	5,7

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

Gegenüber dem Vorjahr konnte aufgrund des gestiegenen Preisniveaus das operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung verbessert werden.

6 | Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

T129

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	2022	2021
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-35,7	-104,1
Personalaufwand – Verwaltung	-28,4	-26,7
Bezogene Leistungen	-1,9	-1,5
Abschreibungen	-116,6	-4,1
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-182,6	-136,4

Die in der obigen Tabelle enthaltenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

T130

Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

in Mio. €	2022	2021
Rechts- und Beratungskosten	-20,2	-27,9
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	-3,4	-4,3
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-1,8	-1,7
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-0,6	-0,5
Zeitarbeit	-0,1	-0,2
Kraftfahrzeuge	-0,7	-0,4
Reisekosten	-1,6	-0,5
Werbekosten	-0,5	-0,8
Übrige Aufwendungen	-6,8	-2,5
Sonstiges	0,0	-65,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-35,7	-104,1

Der Betrag der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den im Rahmen des Ankaufs der Adler-Gesellschaften entstandenen Nebenkosten (v. a. Grunderwerbsteuer von 65,3 Mio. Euro).

Die Erhöhung der Abschreibungen ist auf die Wertberichtigung des auf diese Position entfallenen Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 112,4 Mio. Euro zurückzuführen.

In den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen sind im Berichtszeitraum folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten.

T131

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	2022	2021
Nutzungsrechte Gebäude	1,0	2,1
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,3	0,3
Nutzungsrechte Software	0,3	0,3
Abschreibungsaufwand Leasing	1,6	2,7

Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) enthalten.

7 | Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T132

Zinsaufwendungen

in Mio. €	2022	2021
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-105,4	-74,8
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-22,2	-20,4
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	-2,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-4,7	-7,9
Zinsaufwendungen Änderung Pensionsrückstellungen	-1,2	-0,6
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-2,7	-3,0
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-2,5	-2,0
Übrige Zinsaufwendungen	-4,3	-11,0
Zinsaufwendungen	-143,0	-121,7

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um –21,3 Mio. Euro auf –143,0 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg der Zinsaufwendungen sowie der Darlehensamortisation ist im Berichtszeitraum im Wesentlichen auf die neu ausgegebenen Unternehmensanleihen und Valutierungen zurückzuführen.

Der Rückgang der übrigen Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Ablösung eines Zinsderivats, die im Vergleichszeitraum zu einem Einmaleffekt von 4,5 Mio. Euro führte. Durch die Ablösung reduzierten sich im Berichtszeitraum die Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung.

8 | Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen

Der Rückgang des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen ist in Höhe von –110,8 Mio. Euro auf die Bewertung der Beteiligung an der BCP zum beizulegenden Zeitwert zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich die Fair Value Änderung der Kleinstbeteiligungen in Höhe von 3,9 Mio. Euro und Beteiligungserträge in Höhe von 5,5 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 121,5 Mio. Euro (Vorjahr: –2,3 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum resultiert das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten vorrangig aus Marktwertänderung der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 123,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,5 Mio. Euro).

10 | Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

T133

Ertragsteuern

in Mio. €	2022	2021
Laufende Ertragsteuern	1,3	–4,5
Steuerlatenzen	–271,9	–409,5
Ertragsteuern	–270,6	–414,0

Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern und den darauf erwarteten Ertragsteuern gestaltet sich die Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern wie folgt:

T134

Überleitung Ertragsteuern

in Mio. €	2022	2021
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	508,0	2.138,7
Konzernsteuersatz in %	31,6	31,2
Erwartete Ertragsteuern	–160,8	–667,8
Steuerminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	115,5	273,4
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	–16,2	–14,5
Steuereffekt aufgrund von aktiven latenten Steuern auf Verlust-/bzw. Zinsvorträge sowie nicht erfolgtem Ansatz von aktiven latenten Steuern mangels Werthaltigkeit	0,9	–8,5
Steuereffekt aus Impairment auf den Geschäfts- oder Firmenwert	–93,0	–
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	–5,7	2,4
Steuerminderungen/-erhöhungen wegen Steuersatzänderungen	–112,8	–0,1
Sonstiges	1,5	1,1
Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung	–270,6	–414,0
Effektiver Steuersatz in %	53,3	19,4

Der zur Ermittlung der zu erwartenden Ertragsteuern anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0%, für den Solidaritätszuschlag von 5,5% auf die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer von 15,8% aufgrund einer Messzahl in Höhe von 3,5% und einem gewogenen durchschnittlichen Hebesatz in Höhe von 452%.

Die Steuererminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen resultiert im Wesentlichen aus der Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung. Die Möglichkeit der Anwendung ist ausschließlich grundbesitzverwaltenden Gesellschaften vorbehalten. Bei Anwendung dieser Regelung wird das Ergebnis dieser Gesellschaften lediglich mit Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag belastet.

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 2021 erfolgte am 21. Juni 2022 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden 1.269.651 neue Aktien ausgegeben.

T135

Ergebnis je Aktie – unverwässert

	1.1. – 31.12. 2022	1.1. – 31.12. 2021
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	234,0	1.721,6
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	73.509.719	72.482.244
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	3,18	23,75

T136

Ergebnis je Aktie – verwässert

	1.1. – 31.12. 2022	1.1. – 31.12. 2021
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	234,0	1.721,6
Zinsscoupon auf Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	2,7	4,5
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	-122,9	-3,5
Amortisationsaufwand Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	2,8	4,7
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	116,6	1.727,3
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	73.509.719	72.482.244
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelschuldverschreibungen	7.112.329	7.026.824
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	80.622.048	79.509.068
Zwischenergebnis	1,45	21,72
Ergebnis je Aktie verwässert in €	1,45	21,72

Die LEG Immobilien SE hat per 31. Dezember 2022 Wandelschuldverschreibungen ausstehen, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch in bis zu 7,1 Mio. neue Stammaktien ermächtigen.

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden Aufwendungen für den Zinsscoupon, 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:

T137

EPRA-Ergebnis je Aktie

in Mio. €	1.1. – 31.12. 2022	1.1. – 31.12. 2021
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	234,0	1.721,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-382,4	-1.863,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	1,7	0,5
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	2,9	0,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-121,5	2,3
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	2,9	0,0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	271,9	332,5
Refinanzierungsaufwendungen	0,0	2,0
Übrige Zinsaufwendungen	4,3	11,0
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	1,7	2,8
EPRA-Periodenergebnis	15,5	209,6
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	73.509.719	72.482.244
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,21	2,89
Potenziell verwässernde Aktien	-	3.470.683
Zinskupon auf Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	-	2,8
Amortisationsaufwand Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	-	1,9
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	15,5	214,3
Aktienanzahl für verwässertes EPRA-Ergebnis je Aktie	73.509.719	75.952.927
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	0,21	2,82

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

Für die nach IFRS 3 im Vorjahr neu einbezogenen 13 Gesellschaften der Adler-Gruppe hat die LEG in diesem Geschäftsjahr nachträgliche Kaufpreiszahlungen von 9,2 Mio. Euro geleistet.

Die LEG hat zudem für die unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Anteile an der BCP im Jahr 2022 weitere 293,3 Mio. Euro gezahlt.

Aus der Begebung von Unternehmensanleihen sind der LEG Immobilien SE im Geschäftsjahr insgesamt 1.482,4 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 2,0 Mio. Euro betreffen Einzahlungen in die Kapitalrücklage der Renowate GmbH.

Die Auszahlung für Erwerbe von Unternehmen nach IFRS 3 werden als Auszahlungen für vollkonsolidierte Unternehmen, die Auszahlung für Erwerbe von den Unternehmen, die nicht nach IFRS 3 bilanziert werden, nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise als Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gezeigt.

Der Mittelabfluss aus der Tilgung von Bankdarlehen enthielt auch gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen und Zahlungen aus der Auflösung von Sicherungsgeschäften, welche aufgrund der vorzeitigen Rückführung der Darlehen angefallen sind.

Die Zinszahlungen werden im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Im Berichtsjahr beliefen sich die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse auf 13,1 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 13,6 Mio. Euro).

T138

Überleitungsrechnung Finanzschulden 2022

in Mio. €	01.01.2022	Cashflows	Non-Cash Changes			Sonstiges	31.12.2022
			Akquisition	Fair-Value-Änderungen	Amortisierung aus der Effektivzinsmethode		
Finanzschulden	8.767,9	554,8	-	-	22,2	3,0	9.347,9
Leasingverbindlichkeiten	116,5	-10,7	7,1	-	-	-	112,9
Summe	8.884,4	544,1	7,1	-	22,2	3,0	9.460,8

T139

Überleitungsrechnung Finanzschulden 2021

in Mio. €	01.01.2021	Cashflows	Non-Cash Changes			Sonstiges	31.12.2021
			Akquisition	Fair-Value-Änderungen	Amortisierung aus der Effektivzinsmethode		
Finanzschulden	5.776,1	2.937,3	1,8	-	11,7	41,0	8.767,9
Leasingverbindlichkeiten	92,9	-11,6	35,2	-	-	-	116,5 ¹
Summe	5.869,0	2.925,7	37,0	-	11,7	41,0	8.884,4¹

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

H. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die LEG ist seit dem Geschäftsjahr 2016 nur in einem Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte ausschließlich in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2022 hat die LEG mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 % der berichteten Gesamtumsätze erzielt.

Über die in IFRS 8 geforderten Mindestangaben hinaus werden nachstehend die wesentlichen Steuerungsgrößen des Unternehmens erläutert und dargestellt. Diese entsprechen dem Management- und Reportingsystem, welches die LEG Immobilien SE für die Unternehmenssteuerung verwendet, und bieten einen tiefergehenden Einblick in die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens.

Die interne Berichterstattung der LEG weicht von Zahlen der IFRS Rechnungslegung ab. Die LEG fokussiert ihre interne Berichterstattung bisher insbesondere auf den bedeutsamen Leistungsindikator FFO I sowie auf die weiteren finanziellen Kennzahlen EPRA-NTA je Aktie und LTV als wohnungswirtschaftliche Kennzahlen. Die nachfolgend dargestellten alternativen Leistungskennzahlen basieren mit Ausnahme der Ausführungen zum LTV nicht auf IFRS-Zahlen.

FFO I direkt

Einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung im Geschäftsjahr 2022 ist der FFO I. 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 FFO I, FFO II und AFFO stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

T140

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Nettokalnmieten	799,1	683,9
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-12,4	-2,4
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-57,1	-65,7
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-107,5	-87,9
Wertberichtigungen Mietforderungen	-25,2	-10,3
Sonstiges	13,5	16,0
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	10,6	6,4
Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung (bereinigt)	621,0	540,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	17,3	8,3
Personalaufwand – Verwaltung	-28,4	-26,7
Sachaufwand	-37,6	-105,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	26,4	96,2
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-39,6	-36,1
andere Erträge (bereinigt)	0,0	0,0
EBITDA (bereinigt)	598,7	512,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-113,2	-86,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-1,7	-0,6
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	483,8	424,9
Nicht beherrschende Anteile	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	482,0	423,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	0,8	0,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	0,9	-3,9
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	483,7	419,9
CAPEX	-373,2	-330,9
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	108,8	92,2

Die direkte Ermittlung des FFO I orientiert sich am Umsatzkostenverfahren.

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit Vorperioden werden das EBITDA und der FFO um Sondereffekte mit Einmalcharakter bereinigt. Bereinigt werden alle Sachverhalte, die aus operativer Sicht nicht der Periode zuzurechnen sind und die einen nicht unwesentlichen Einfluss auf das EBITDA und den FFO 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:

T141

Sondereffekte mit Einmalcharakter

in Mio. €	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	5,2	9,4
Personalbezogene Sachverhalte	4,2	5,0
Ankaufs- und Integrationskosten	20,5	80,0
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	2,1	2,5
Sonstige atypische Sachverhalte	5,0	5,9
Sondereffekte mit Einmalcharakter	37,0	102,8

Die Ankaufs- und Integrationskosten im Vergleichszeitraum waren im Wesentlichen aus dem Ankauf der 13 Gesellschaften der Adler Group geprägt. Dieser Ankauf wurde gemäß IFRS 3 als Business Combination erfasst und sämtliche Anschaffungsnebenkosten sind demnach aufwandswirksam zu erfassen, insbesondere die Grunderwerbsteuer in Höhe von 65,3 Mio. Euro.

Das um diese Sondereinflüsse bereinigte EBITDA wird noch um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge, um zahlungswirksame Steuern und um Minderheitsanteile am FFO I bereinigt.

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T142

Zahlungswirksame Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	143,0	121,7
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-22,2	-20,4
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-2,7	-3,0
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	-1,2	-0,6
Sonstige Zinsaufwendungen	-3,0	-11,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	113,9	86,7
Zahlungswirksame Zinserträge	0,7	0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	113,2	86,7

Der Capex im Rahmen der AFFO-Überleitung enthält neben den sonstigen Zugängen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 365,0 Mio. Euro auch Zugänge in die Sachanlagen in Höhe von 8,2 Mio. Euro.

FFO I indirekt

Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO nach der indirekten Methode stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

T143

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO – indirekte Methode

in Mio. €	01.01.–31.12.2022	01.01.–31.12.2021
Periodenergebnis	237,4	1.724,7
Zinserträge	-2,5	-1,3
Zinsaufwendungen	143,0	121,7
Zinsergebnis (netto)	140,5	120,4
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-20,4	-4,4
Ertragsteuern	270,6	414,0
EBIT	628,1	2.254,7
Abschreibungen	314,3	18,1
EBITDA	942,4	2.272,8
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-382,4	-1.863,7
Sondereffekte mit Einmalcharakter	37,0	102,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,5	0,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,2	-0,6
EBITDA (bereinigt)	598,7	512,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-113,2	-86,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-1,7	-0,6
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	483,8	424,9
Nicht beherrschende Anteile	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	482,0	423,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	0,8	0,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	0,9	-3,9
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	483,7	419,9
CAPEX	-373,2	-330,9
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	108,8	92,2

Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung wird ab dem Geschäftsjahr 2023 der FFO I als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung durch den AFFO (Capex-adjustierter FFO I) ersetzt.

Die cash-optimierte Steuerung erfordert eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden zukünftig der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen sowie die bisher im Posten „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im bereinigten Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen, sondern als Anpassung des bereinigten EBITDA erfasst.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Anpassungen stellt sich die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO wie folgt dar:

T144

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO (angepasst)

in Mio. €	01.01.–31.12.2022	01.01.–31.12.2021
Nettokaltmieten	799,1	683,9
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-12,4	-2,4
Personalaufwand – Vermietung und Verpachtung	-107,5	-87,9
Wertberichtigungen Mietforderungen	-25,2	-10,3
Sonstiges	-4,2	-0,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	10,6	6,4
Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung (bereinigt)	660,4	589,5
Ergebnis aus sonstigen Leistungen (bereinigt)	17,3	8,3
Personalaufwand – Verwaltung	-28,4	-26,7
Sachaufwand	-37,6	-105,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	26,4	96,2
Verwaltungsaufwendungen (bereinigt)	-39,6	-36,1
andere Erträge (bereinigt)	0,0	0,0
EBITDA (bereinigt)	638,1	561,7
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	-113,2	-86,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	-1,7	-0,6
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-57,1	-65,7
Aktivierte Eigenleistungen	17,7	16,2
FFO I (vor nicht beherrschenden Anteilen)	483,8	424,9
Nicht beherrschende Anteile	-1,8	-1,8
FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen)	482,0	423,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bereinigt)	0,8	0,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO II	0,9	-3,9
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	483,7	419,9
Capex (recurring)	-373,2	-330,9
AFFO (Capex-adjustierter FFO I)	108,8	92,2

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

T145

Überleitung Capex (recurring)

in Mio. €	01.01.–31.12.2022	01.01.–31.12.2021
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-377,7	-335,6
Investitionen in Sachanlagen	-8,2	-5,5
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	-385,9	-341,1
Geförderte Investitionen	0,0	0,0
Konsolidierungseffekte	12,7	10,2
Capex (recurring)	-373,2	-330,9

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

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

Die LEG weist zum 31. Dezember 2022 einen EPRA-NTA in Höhe von 11.377,2 Mio. Euro bzw. 153,52 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.

T146

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

in Mio. €	31.12.2022			31.12.2021		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	9.058,6	9.058,6	9.058,6	8.927,9	8.927,9	8.927,9
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	31,0	31,0	31,0	455,7	455,7	455,7
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	9.089,6	9.089,6	9.089,6	9.383,6	9.383,6	9.383,6
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.371,9	2.371,9	-	2.091,9	2.080,2	- ²
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-78,5	-78,5	-	95,2	95,2	-
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-	-	-	-250,0	-250,0	-250,0 ²
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-	-	-	-	-43,7	-43,7 ²
Immaterielle Vermögenswerte	-	-5,8	-	-	-3,8	-
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	-	-	1.208,3	-	-	-307,4
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	-	-	-643,6	-	-	59,5
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	-	-	-	-	-	-
Geschätzte Erwerbsnebenkosten ¹	1.955,3	-	-	1.843,9	-	-
NAV	13.338,3	11.377,2	9.654,3	13.164,6	11.261,5	8.842,0²
Verwässerte Anzahl Stammaktien	74.109.276	74.109.276	74.109.276	76.310.308	76.310.308	76.310.308
NAV pro Aktie	179,98	153,52	130,27	172,51	147,58	115,87²

¹ Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem EPRA-NTA in Höhe von 13.332,4 Mio. Euro bzw. 179,90 Euro pro Aktie (Vorjahr: 13.105,4 Mio. Euro bzw. 171,74 Euro pro Aktie) führen.

² Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

Bei der Ermittlung des EPRA-NTA orientiert sich die LEG an den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA).

Die Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital in Höhe von 31,0 Mio. Euro ergeben sich aus passivierten Kaufpreisverpflichtungen von Share Deals.

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. Diese belaufen sich zum 31. Dezember 2022 insgesamt auf 2.371,9 Mio. Euro.

Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente werden ebenfalls bei der Ermittlung des EPRA-NTA eliminiert. Beziehen sich diese Effekte aus der Bewertung der Derivate auf den in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital“ ermittelten Eigenkapitalwert, werden diese in der Position „Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente“ nicht berücksichtigt. Zum 31. Dezember 2022 belaufen sich diese Effekte auf -78,5 Mio. Euro.

Ergeben sich bei Kaufpreisallokationen von Ankäufen, die nach IFRS 3 zu bilanzieren sind, Firmenwerte (aus latenten Steuern und aus Synergien), wirken sich diese bei der Ermittlung des EPRA-NTA eigenkapitalmindernd aus. Im Berichtsjahr sind die Firmenwerte vollständig wertberichtigt worden. Weitere Erläuterungen finden sich im > Kapitel D.3 „Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert“.

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert, diese betragen zum 31. Dezember 2022 insgesamt 5,8 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.

Loan to Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Berichtszeitraum aufgrund der höheren zusätzlichen Fremdfinanzierung im Vergleich zur relativ geringeren Immobilienwert-erhöhung gestiegen.

Durch die Umstellung auf IFRS 16 werden die Finanzschulden um Leasingverbindlichkeiten korrigiert, deren korrespondierendes Nutzungsrecht nicht als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen wird.

Es ergibt sich ein Loan to Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 43,9% (Vorjahr: 41,9%).

T147

Loan to Value Ratio

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Finanzschulden	9.460,8	8.884,3 ²
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	22,0	26,6
Abzüglich flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente ¹	402,2	745,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.036,6	8.112,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.204,4	19.178,4 ²
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	35,6	37,0
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	60,8	23,4
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ¹	306,7	119,2
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	-	1,8
Immobilienvermögen	20.607,5	19.359,8
Loan to Value Ratio (LTV) in %	43,9	41,9

¹ Die Ermittlungssystematik wurde zum 31.03.2022 an den aktuellen Marktstandard angepasst. Die Nettofinanzverbindlichkeiten werden um die kurzfristigen Anlagen gekürzt, das Immobilienvermögen um die Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen ergänzt. Die Angabe zum 31.12.2021 wurde entsprechend angepasst.

² Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisllokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

Instandhaltung und Modernisierung

Der nicht aktivierte Erhaltungsaufwand aus Sicht der bestandshaltenden Gesellschaften setzt sich aus dem Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen und dem konzernintern erbrachten Erhaltungsaufwand durch die Servicegesellschaften der LEG Immobilien SE zusammen. Bei den als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen stellt der Capex den Ausgangswert dar, der um Konsolidierungseffekte angepasst wird.

T148

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2021
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	57,1	65,7
Konzernintern erbrachter Erhaltungsaufwand	54,3	45,2
Nicht aktivierter Erhaltungsaufwand	111,4	110,9
Capex	373,2	330,9
Konsolidierungseffekte	12,7	10,3
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	385,9	341,2
Gesamtinvestition	497,3	452,1

I. Sonstige Angaben

1 | Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

T149

Kostenarten

in Mio. €	2022	2021
Aufwendungen für bezogene Leistungen	384,4	304,4
Personalaufwand	137,8	116,3
Abschreibungen	314,4	18,1

Der Personalaufwand von 137,8 Mio. Euro setzt sich wie folgt zusammen:

T150

Personalaufwand

in Mio. €	2022	2021
Löhne und Gehälter	114,7	97,1
Soziale Sicherheit	22,7	18,5
Altersversorgung	0,4	0,7
Summe Personalaufwand	137,8	116,3

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 2022 und zum 31. Dezember 2021 verweisen wir auf das > [Kapitel H](#).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 wurden die mit den Finanzierungspartnern vereinbarten Regelungen zu den Finanzkennzahlen eingehalten.

Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

Zu verfügbungsbeschränkten 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 nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

T151

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2022

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2022	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2022
		(Fortge- führte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	337,9				337,9
AC	7,1	7,1			7,1
FVtPL	290,2		290,2		290,2
Derivate in Sicherungsbeziehungen	40,6				40,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	164,7				164,7
AC	149,0	149,0			149,0
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	15,7				15,7
Flüssige Mittel	362,2				362,2
AC	362,2	362,2			362,2
Summe	864,8	518,3	290,2		864,8
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
AC	518,3	518,3			518,3
FVtPL	290,2		290,2		290,2

AC = Amortized Cost
FVtPL = Fair Value through profit and loss

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2022	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2022
		(Fortge- führte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Passiva					
Finanzschulden	-9.460,8				-8.139,7
FLAC	-9.347,9	-9.347,9			-8.139,7
Schulden aus Leasingfinanzierung	-112,9			-112,9	
Sonstige Schulden	-345,5				-345,5
FLAC	-184,9	-184,9			-184,9
Derivate HFT	-0,5		-0,5		-0,5
Derivate in Sicherungsbeziehungen	0,0				0,0
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	-160,1				-160,1
Summe	-9.806,3	-9.532,8	-0,5	-112,9	-8.485,2
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
FLAC	-9.532,8	-9.532,8			-8.324,6
Derivate HFT	-0,5		-0,5		-0,5

FLAC = Financial Liabilities at Cost
HFT = Held for Trading

T152

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2021

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2021	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2021
		(Fortge- führte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	111,2				111,2
AC	7,2	7,2			7,2
FVtPL	103,6		103,6		103,6
Derivate in Sicherungsbeziehungen	0,4				0,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	154,9				154,9 ¹
AC	147,5	147,5			147,5 ¹
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	7,4				7,4 ¹
Flüssige Mittel	675,6				675,6
AC	675,6	675,6			675,6
Summe	941,7	830,3	103,6		941,7¹
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
AC	830,3	830,3			830,3 ¹
FVtPL	103,6		103,6		103,6

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisllokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

AC = Amortized Cost
FVtPL = Fair Value through profit and loss

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2021	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2021
		(Fortge- führte) Anschaf- fungskosten	Zeitwert erfolgs- wirksam		
Passiva					
Finanzschulden	-8.884,4				-9.089,2 ¹
FLAC	-8.767,9	-8.767,9			-9.089,2
Schulden aus Leasingfinanzierung	-116,5			-116,5	
Sonstige Schulden	-539,6				-539,6 ¹
FLAC	-223,1	-223,1			-223,1
Derivate HFT	-123,4		-123,4		-123,4
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-23,3				-23,3
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	-169,8				-169,8 ¹
Summe	-9.424,0	-8.991,0	-123,4	-116,5	-9.628,8¹
Davon nach Bewertungs- kategorien des IFRS 9					
FLAC	-8.991,0	-8.991,0			-9.312,3
Derivate HFT	-123,4		-123,4		-123,4

FLAC = Financial Liabilities at Cost
HFT = Held for Trading

Zum 31. Dezember 2022 beträgt der Fair Value einer Aktienbeteiligung 268,0 Mio. Euro (Vorjahr: 85,4 Mio. Euro). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr beträgt 182,6 Mio. Euro, davon wurden -110,8 Mio. Euro ergebniswirksam erfasst. Diese Beteiligung wird dem Level 1 der Bewertungshierarchie zugeordnet, da für die Aktien ein aktiver Markt vorhanden ist.

Des Weiteren bestehen Kleinstbeteiligungen mit einem Fair Value in Höhe von 22,1 Mio. Euro (Vorjahr: 18,2 Mio. Euro). Hieraus ergibt sich eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 3,9 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro), welche ergebniswirksam erfasst wurde.

Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen wird mittels DCF-Verfahren 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. Dabei handelt es sich insbesondere um den Kapitalisierungszins in Höhe von 3,9% (Vorjahr: 4,8%).

Zum 31. Dezember 2022 beträgt der Fair Value der Level-3-Kleinstbeteiligungen 22,1 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkten eine Senkung des Fair Values auf 19,7 Mio. Euro (Vorjahr: 16,6 Mio. Euro) und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 25,3 Mio. Euro (Vorjahr: 20,2 Mio. Euro).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerten 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:

T153

Nettoergebnisse 2022

in Mio. €	2022
AC	-62,5
FVtPL (assets)	-122,2
FVtPL (liabilities)	121,3
FLAC	-129,0
Summe	-192,4

T154

Nettoergebnisse 2021

in Mio. €	2021
AC	-8,0
FVtPL (assets)	9,0
FVtPL (liabilities)	3,5
FLAC	-100,9
Summe	-96,4

AC = Amortized Cost

FVtPL = Fair Value through profit and loss

FLAC = Financial Liabilities at Cost

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 52,6 Mio. Euro (Vorjahr: 34,7 Mio. Euro). Es sind Wertberichtigungen in Höhe von 28,0 Mio. Euro (Vorjahr: 20,4 Mio. Euro) gebildet, sodass zum 31. Dezember 2022 Nettomietforderungen in Höhe von 24,6 Mio. Euro (Vorjahr: 14,3 Mio. Euro) ausgewiesen werden. In diesem Rahmen existieren Mietsicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 47,3 Mio. Euro (Vorjahr: 24,1 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.

Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen erfolgten im Wesentlichen mittels des vereinfachten Ansatzes nach IFRS 9, ohne Berücksichtigung der Sicherheiten.

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:

T155

Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2022

in Mio. €	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2022			
Ausleihungen und Darlehen	0,8	-	0,8
Übrige finanzielle Vermögenswerte	88,1	-14,3	73,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	63,5	-28,4	35,1
Flüssige Mittel	362,2	-	362,2
Summe	514,6	-42,7	471,9

T156

Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2021

in Mio. €	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2021			
Ausleihungen und Darlehen	0,2	-	0,2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	57,8	-5,2	52,6 ¹
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44,2	-20,9	23,3
Flüssige Mittel	675,6	-	675,6
Summe	777,8	-26,1	751,7¹

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisllokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 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 die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste herangezogen. In der Ermittlung der Wertberichtigungssätze für Mietforderungen werden innerhalb der einzelnen Überfälligkeitlaufbänder 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:

T157

Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IFRS 9

Alter der Mietforderung/Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhältnisses	Wertberichtigung in %		
		gute Lage	mittlere Lage	schlechte Lage
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 Mietforderungen nach Verrechnung mit bestehenden Mieterguthaben. Unter Berücksichtigung der Wertberichtigungsätze ergeben sich zum Bilanzstichtag folgende Nettoforderungen:

T158

Wertberichtigung auf Mietforderungen – IFRS 9

Alter der Mietforderung/Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhältnisses	Bruttoforderungen			Wertberichtigung	Nettoforderungen 31.12.2022
		gute Lage	mittlere Lage	schlechte Lage		
0 bis 60	aktiv	0,6	2,8	4,6	2,8	5,2
61 bis 90	aktiv	0,1	0,5	0,6	0,5	0,7
91 bis 120	aktiv	0,1	0,5	0,6	0,6	0,6
121 bis 180	aktiv	0,1	0,7	0,8	0,7	0,9
größer 180	aktiv	0,6	2,5	3,1	3,2	3,0
0 bis 60	ehemalig	0,2	0,7	1,0	1,5	0,4
größer 60	ehemalig	1,2	5,4	7,6	13,0	1,2
		2,9	13,1	18,3	22,3	12,0

T159

Wertberichtigung auf Mietforderungen – IFRS 9

Alter der Mietforderung/Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhältnisses	Bruttoforderungen			Wertberichtigung	Nettoforderungen 31.12.2021
		gute Lage	mittlere Lage	schlechte Lage		
0 bis 60	aktiv	0,5	2,0	3,0	1,8	3,7
61 bis 90	aktiv	0,1	0,3	0,5	0,4	0,5
91 bis 120	aktiv	0,1	0,2	0,6	0,4	0,5
121 bis 180	aktiv	0,1	0,3	0,8	0,6	0,6
größer 180	aktiv	0,4	1,0	2,6	2,2	1,8
0 bis 60	ehemalig	0,1	0,3	0,5	0,7	0,2
größer 60	ehemalig	0,8	2,1	5,8	8,1	0,6
		2,1	6,2	13,8	14,2	7,9

Bei den Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten erfolgte im Berichtsjahr eine Wertberichtigung von 20,0% (Vorjahr: 12,4%) sowie bei noch nicht fälligen Mietforderungen erfolgte im Berichtsjahr grundsätzlich eine Wertberichtigung von 20,0% (Vorjahr: 12,4%). Bei noch nicht fälligen Mietforderungen, denen eine Ratenzahlungsvereinbarung zugrunde liegt, wurde im Berichtsjahr eine Wertberichtigung von 32,6% durchgeführt. Die erwartete Verlustquote ist anhand der historischen Ausfallrate von sämtlichen sollgestellten Posten geschätzt worden.

Mietforderungen und Forderungen aus Betriebskosten werden ausgebucht, wenn nach angemessener Einschätzung keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist.

Aufgegliedert ergeben sich folgende Wertberichtigungen im Berichtsjahr 2022 und im Vorjahr 2021:

T160

Wertberichtigungen 2022

in Mio. €	Stand 01.01.2022	Zuführung	Verbrauch	Änderung Konsolidierungskreis	Stand 31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20,8	26,5	-18,7	-	28,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5,2	12,5	-3,4	-	14,3
Summe	26,0	39,0	-22,1	-	42,9

T161

Wertberichtigungen 2021

in Mio. €	Stand 01.01.2021	Zuführung	Verbrauch	Änderung Konsolidierungskreis	Stand 31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18,1	11,6	-13,5	4,6	20,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4,1	4,3	-3,2	-	5,2 ¹
Summe	22,2	15,9	-16,7	4,6	26,0¹

¹ Vorjahreszahl angepasst.

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 615,0 Mio. Euro (Vorjahr: 425,0 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.

T162**Art der Schulden 31.12.2022**

in Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten sowie Wandel- und Unternehmensanleihen	9.347,9	275,6	4.628,9	5.409,7
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	112,9	11,1	25,4	159,5
Zinsderivate	–	–	–	–
Eingebettete Derivate	0,5	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	13,2	12,8	0,1	0,3
Schulden aus Betriebskosten	0,1	0,1	–	–
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	23,9	23,9	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	152,7	144,1	8,6	–
Sonstiges	110,8	71,3	11,4	28,1
Summe	9.762,0	538,9	4.674,4	5.597,6

Aus den eingebetteten Derivaten der Wandelschuldverschreibungen ergeben sich keine direkten Mittelabflüsse.

T163**Art der Schulden 31.12.2021**

in Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten sowie Wandel- und Unternehmensanleihen	8.767,9	1.514,3	2.941,4	5.081,7
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	116,5	12,5	28,3	139,1 ¹
Zinsderivate	23,3	6,5	14,1	3,0
Eingebettete Derivate	123,4	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	13,1	12,8	–0,0	0,3
Schulden aus Betriebskosten	1,3	1,3	–	–
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	27,0	27,0	–	–
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,0	0,0	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	168,5	162,1	6,4	0,0 ¹
Sonstiges	142,8	102,9	12,3	27,6
Summe	9.383,8	1.839,4	3.002,5	5.251,7¹

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation. Siehe hierzu > Kapitel C.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 einigen Darlehensverträgen der LEG wurden Financial Covenants vereinbart. Die LEG hat bei Nichteinhaltung der vereinbarten Covenants im Regelfall die Möglichkeit zur Heilung der Verstöße; einzelne Verstöße können aber auch unmittelbar ein bankseitiges Kündigungsrecht des Kreditvertrages begründen. Des Weiteren besteht in einigen Verträgen bei einer Nichteinhaltung der Covenants die Möglichkeit für die Bank, Zins- und Tilgungsleistungen zu erhöhen oder weitere Sicherheiten zur Einhaltung der Covenants zu verlangen. In jedem Falle führen dauerhaft nicht geheilte Verstöße gegen vereinbarte Covenants zu einem Kündigungsrecht für die finanzierende Bank. Im Rahmen von unbesicherten Finanzierungen, beispielsweise Anleihen, wurden ebenfalls Covenants vereinbart, welche bei Nichteinhaltung zu Kündigungsrechten führen können. Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 wurden die mit den Finanzierungspartnern vereinbarten Regelungen zu den Finanzkennzahlen eingehalten.

e) Marktrisiken

Die LEG ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Zur Begrenzung des Zinsrisikos werden durch die LEG im Regelfall festverzinsliche Darlehen beziehungsweise variabel verzinsliche Darlehen, teilweise zusammen mit Zins-Payer-Swaps, abgeschlossen. Rund 94 % der Finanzverbindlichkeiten sind in dieser Weise wirtschaftlich zinsgesichert.

Bei der LEG werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2022 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

T164**Derivate 31.12.2022**

in Mio. €	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	0,1	–
davon aus Zinsswaps	0,1	–
Derivate – HFT – Liabilities	–0,5	–
davon aus Zinsswaps	–	–
davon aus eingebetteten Derivaten	–0,5	–
Derivate in Sicherheitsbeziehung	40,6	–

Zum 31. Dezember 2021 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

T165**Derivate 31.12.2021**

in Mio. €	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	–123,4	–
davon aus Zinsswaps	–	–
davon aus eingebetteten Derivaten	–123,4	–
Derivate in Sicherheitsbeziehung	–22,9	–

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 Cash Flow-Hedge Accounting gesicherten Cash Flows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2022 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:

T166**Eigenkapitalimplikationen**

in Mio. €	2022	2021
Anfangsbestand per 01.01.	–20,1	–42,4
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	57,8	9,9
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung	5,0	12,4
Endbestand per 31.12.	42,7	–20,1

Die Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

T167

Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps

in Mio. €	2022	2021
Sicherungsquote	1:1	1:1
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz in %	0,93	0,93
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts ausstehender Sicherungsinstrumente	63,4	16,9
Wertänderung des gesicherten Grundgeschäfts	-63,8	-17,5
Nominalbetrag der Sicherungsinstrumente zum 31.12.	445,5	448,5
davon fällig < 1 Jahr	1,9	3,0
davon fällig 1 – 5 Jahre	302,6	221,3
davon fällig > 5 Jahre	141,0	224,2

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 Cash-Flow-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:

T168

Finanzinstrumente am 31.12.2022

in Mio. €	Eigenkapitaleffekt		Gesamtergebnisrechnungs-Effekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Netto-Position aller zinssensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	-	-	-3,0	3,0
Zinsderivate	9,5	-9,6	-	-
Eingebettete Derivate	-	-	-15,8	16,3

T169

Finanzinstrumente am 31.12.2021

in Mio. €	Eigenkapitaleffekt		Gesamtergebnisrechnungs-Effekt	
	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Netto-Position aller zinssensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	-	-	-2,3	2,3
Zinsderivate	12,6	-12,3	-	-
Eingebettete Derivate	-	-	-7,0	49,2

Für die eingebetteten Derivate ergibt sich neben dem Zinsänderungsrisiko auch das Aktienkursrisiko. Wäre am Abschlussstichtag aufgrund eines veränderten Aktienkurses der LEG Immobilien SE der Marktpreis für das Gesamtinstrument um 5 % höher (niedriger) gewesen, so wäre aus Sicht der Gesellschaft bei im Übrigen unveränderten Parametern der beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate um 38,6 Mio. Euro höher (um 38,6 Mio. Euro niedriger) gewesen.

g) Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte unterliegen einer Saldierung:

T170**Finanzielle Vermögenswerte (Saldierung)**

in Mio. €	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
31.12.2022						
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Unfertige Leistungen)	395,3	- 357,4	37,9	-	-	37,9
31.12.2021						
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Unfertige Leistungen)	363,2	- 339,4	23,8	-	-	23,8

Die folgenden finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen einer Saldierung:

T171**Finanzielle Verbindlichkeiten (Saldierung)**

in Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte, 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	geleistete Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2022						
Erhaltene Anzahlungen	- 367,9	357,4	- 10,5	-	-	- 10,5
31.12.2021						
Erhaltene Anzahlungen	- 346,6	339,4	- 7,2	-	-	- 7,2

4 | Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in der LEG hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

T172

Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten

	2022		2021	
	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiterkapazität (FTE)	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiterkapazität (FTE)
Operations	1.142	1.053	886	836
Management	207	181	196	180
Spezialgesellschaften	572	540	524	499
Gesamt	1.921	1.774	1.606	1.515

5 | Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

T173

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

in Mio. €	2022	2021
Abschlussprüfungsleistungen	1,5	1,3
Andere Bestätigungsleistungen	0,2	0,3
Gesamthonorar	1,7	1,6

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten vor allem die Honorare für die Konzernabschlussprüfung sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen der LEG Immobilien SE und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen. In dem Honorar für Abschlussprüfungsleistungen sind Leistungen für das Vorjahr in Höhe von 0,1 Mio. Euro enthalten. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die Erteilung eines Comfort Letters sowie die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichtes.

6 | IFRS 2-Programme

Vergütungsprogramm des Vorstands

Die neuen Anstellungsverträge der Vorstände ab dem 1. Januar 2022 beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Für das LTI gilt ein Performance-Zeitraum von vier Jahren. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung des finanziellen Erfolgsziels Entwicklung des relativen Total Shareholder Return im Vergleich zum relevanten Immobilien Index (EPRA Germany) sowie nichtfinanzieller Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele). Das im Geschäftsjahr 2021 ausgelobte Long-Term-Incentive-Programm gilt für 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 Germany Index sowie nichtfinanzieller Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele). Für das bis 31. Dezember 2020 geltende Vorstandsvergütungssystem gilt für die LTI 2019 und LTI 2020 ein Performance-Zeitraum von vier Jahren. Das Programm ist in drei Performance-Zeiträume (bis zum Ende des ersten, zweiten bzw. dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgende Geschäftsjahre) unterteilt. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei der Total Shareholder Return sowie die Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes und Genehmigung durch den Aufsichtsrat über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 2022 auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ein Personalaufwand in Höhe von 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) erfasst. Die Rückstellung hinsichtlich der Long Term Incentive Pläne betrug zum 31. Dezember 2022 1,6 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 1,6 Mio. Euro).

Die im Vorjahr zugeteilte LTI Tranche 2022 wurde auf Grundlage der ab 1. Januar 2022 geltenden neuen Planbedingungen ermittelt.

Für die LTI Tranche 2023 beträgt der Fair Value einer Performance Share Unit 62,64 Euro und für die LTI Tranche 2022 beträgt der Fair Value einer Performance Share Unit 82,50 Euro.

Für die LTI Tranche 2021 wurde ein Zielerreichungsgrad von 73%, für die LTI 2020 Tranche 2 wurde ein Zielerreichungsgrad von 60% und für das LTI 2019 Tranche 3 wurde ein Zielerreichungsgrad von ebenfalls 60% 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 2022 392 Tsd. Euro (31. Dezember 2021: 621 Tsd. Euro).

Vergütungsprogramm der Führungskräfte

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben für die LEG beschlossen, ab dem 1. Januar 2021 für die Führungskräfte der zweiten Führungsebene ein aktienbezogenes Vergütungsprogramm einzuführen, mit dem die Führungskräfte stärker am Unternehmenserfolg beteiligt werden sollen. Das Vergütungsprogramm wird in jährlich neuen Tranchen mit einer Einzellaufzeit 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 2022 wurde eine Rückstellung in Höhe von 390 Tsd. Euro (31. Dezember 2021: 180 Tsd. Euro) erfasst.

Mitarbeiteraktienprogramm

Die LEG Immobilien SE 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 2022 wurde ein Personalaufwand in Höhe von 615 Tsd. Euro erfasst.

7 | Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeiten verfügen, die LEG zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. Unternehmen der LEG auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen der LEG Immobilien SE zählen der Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE.

Nahestehende Unternehmen

Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG Immobilien SE zählen sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG.

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

T174

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Bilanz		
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0,4	0,0
Forderungen gegen assoziierte und nicht konsolidierte Unternehmen	0,1	0,1
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0,1	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,3	0,0

T175

Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen

in Mio. €	2022	2021
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,3
Erträge aus Beteiligungsunternehmen	5,5	3,6

Die Erträge gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen umfassen die anteiligen Jahresergebnisse der assoziierten 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:

T176

Gesamtbezüge des Vorstandes

in T€	2022	2021
Festvergütung	2.050	1.800
Nebenleistungen	98	86
Summe fixe Vergütungsbestandteile	2.148	1.886
Einjährige variable Vergütung (STI)	1.837	1.544
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	392	620
Transaktionsbonus (Deferral 2020)	395	198
Summe variable Vergütungsbestandteile	2.624	2.362
Versorgungsaufwand	224	224
Gesamtbezüge	4.996	4.472

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: Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung, Funds from Operations I je Aktie sowie nichtfinanzielle Environmental-, Social- und Governance-Ziele. Die ersten zwei Ziele machen jeweils 40 % und das letztgenannte Ziel 20 % des STI aus.

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

Für ehemalige Vorstandsmitglieder bestehen zum 31. Dezember 2022 Pensionsrückstellungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 0,3 Mio. Euro).

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien SE betragen in 2022 0,9 Mio. Euro (31. Dezember 2021: 0,8 Mio. Euro).

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

Zusammenfassend ergibt sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstandes und Aufsichtsrats gem. IAS 24.17 wie folgt:

T177

Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat

in T€	2022	2021
Kurzfristig fällige Leistungen	5.539	4.450
Anteilsbasierte Vergütung	583	1.085
Summe	6.122	5.535

8 | Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Bei den Haftungs- und Eventualverbindlichkeiten handelt es sich ausschließlich um konzerninterne Sachverhalte, die im Regelfall bereits auf Ebene der Konzerngesellschaften als Verbindlichkeiten bilanziert wurden.

9 | Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der LEG setzen sich wie folgt zusammen:

T178

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021
Energieeinkauf	107,4	46,1
Bestellobligo	88,6	129,7

Darüber hinaus bestehen aus bis zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen mit Kaufpreisfälligkeit und wirtschaftlichem Übergang nach dem Stichtag Kaufpreiszahlungsverpflichtungen in Höhe von 59,5 Mio. Euro sowie Zahlungsverpflichtungen aus Neubauprojekten in Höhe von 184,9 Mio. Euro.

10 | Vorstand

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

HERR LARS VON LACKUM

Vorstandsvorsitzender (CEO)
der LEG Immobilien SE,
Düsseldorf

FRAU SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN

Finanzvorstand (CFO)
der LEG Immobilien SE,
Krefeld

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

Mit Wirkung zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2022 endete die Amtszeit aller damals amtierenden Aufsichtsratsmitglieder. Die Herren Stefan Jütte und Dr. Johannes Ludewig standen altersbedingt nicht für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. Die ordentliche Hauptversammlung hat am 19. Mai 2022 den Aufsichtsrat von sieben auf sechs Mitglieder verkleinert.

Die ordentliche Hauptversammlung am 19. Mai 2022 wählte neben den bereits zuvor amtierenden Mitgliedern, die für eine erneute Amtszeit zur Verfügung standen, erstmals Frau Dr. Katrin Suder zum Mitglied des Aufsichtsrats der LEG Immobilien SE.

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 STEFAN JÜTTE,

Diplom-Kaufmann, Bonn – bis 19. Mai 2022

HERR DR. JOHANNES LUDEWIG,

Unternehmensberater, Berlin – bis 19. Mai 2022

HERR DR. CLAUS NOLTING,

Stellvertretender Vorsitzender, Rechtsanwalt und Consultant, Frankfurt

HERR DR. JOCHEN SCHARPE,

Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München

HERR MARTIN WIESMANN,

Berater, Frankfurt

FRAU DR. SYLVIA EICHELBERG,

Vorstandsvorsitzende der Gothaer Krankenversicherung AG, Köln, Mitglied der Vorstände der Gothaer Versicherungsbank VVaG und der Gothaer Finanzholding AG, Köln

FRAU DR. KATRIN SUDER,

Senior Advisor der TAE Advisory & Sparring GmbH, Hamburg – seit 19. Mai 2022

12 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 14. September 2022 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 376 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 1,91 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 8,33 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 4,9%. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2023. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden im September 2022 339 Wohneinheiten für 18,3 Mio. Euro in Bad Oldesloe und Siegen veräußert. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2023.

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 8. März 2023
LEG Immobilien SE

Der Vorstand

LARS VON LACKUM
SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN
DR. VOLKER WIEGEL

Aufstellung des Anteilsbesitzes

Der Umfang des Konsolidierungskreises der LEG-Gruppe ergibt sich aus folgender Aufstellung:

T179

Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital ¹ in T€	Ergebnis ¹ in T€
LEG Immobilien SE, Düsseldorf		Ober- gesellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	109.403	-115
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	880.763	0
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	2)	99,98	1.339.682	0
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	559.031	0
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	112.639	0 ³
Solis GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	99.333	0
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	86.392	0 ³
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 ³
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 ³
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	2)	94,00	22.542	0 ³
GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	50	-6
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	34	0
Calor Caree 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	25.863	0

T179

Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital ¹ in T€	Ergebnis ¹ in T€
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 ³
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	395	0 ³
LEG LWS GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0
LWS Plus GmbH, Essen	4)	100,00	8.557	0 ³
LEG Bauen GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	66.718	0
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	444	-9
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	13.753	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid	5)	94,86	8.789	8.395 ³
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	2)	100,00	89.970	0 ³
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 ³
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	7.452	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	2)	100,00	164.978	0 ³
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	114	0
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 ³
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0 ³
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0 ³

T179

Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital ¹ in T€	Ergebnis ¹ in T€
LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0 ³
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	78.957	0 ³
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 ³
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	-160	-33
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	-8.953	0
LEG Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	2)	100,00	8.200	-21
LEG Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	112	0
LEG Jade mbH, Düsseldorf	2)	100,00	1.708	0 ³
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	477
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 ³
LEG Wolfsburg GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG West VIII. GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	31	0 ³
Zweite LEG-Real Estate Opportunities GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.064	43
LEG Nord FM GmbH, Köln	1)	100,00	-32	0
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 ³
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0 ³

T179

Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital ¹ in T€	Ergebnis ¹ in T€
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	7.464	0 ³
TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	51,00	827	0 ³
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	2)	94,90	3.058	0 ³
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	34.426	0 ^{2,3}
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 ³

¹ Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2022. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

² Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung

³ 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

T180

Nicht konsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital ¹ in T€	Ergebnis ¹ in T€
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	2)	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	1)	100,00	1.026	-68
LEG Wohngelegenheit Nord GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	30	1
Brack Capital Properties N.V., Niederlande ²	2)	35,66	911.435	72.576

¹ Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31.12.2021, mit Ausnahme der Wohngelegenheit Nord (31.12.2022) und Brack Capital (Konzernabschluss nach IFRS).

² Aufgrund der Anteilsstruktur kann die LEG keinen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der BCP ausüben. Daher wird die BCP nicht als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE einbezogen.

Tätigkeiten der nicht konsolidierten Unternehmen:

- 1) Komplementär-GmbH
- 2) Mantelgesellschaft
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten

T181

Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital ¹ in T€	Ergebnis ¹ in T€
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	23.121	556
Renowate GmbH, Lindau (bisher Ökoconstruct Gesellschaft für energetische Sanierung mbH, Düsseldorf)	50,00	25	0
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	4.054	140

¹ Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2021.

Konzernanlagenspiegel/Anlage I

T182

Konzernanlagenspiegel 2022

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten							Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte				Buchwerte		
	Stand am 01.01.2022	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Umbu- chung	Zugang aus als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Stand am 31.12.2022	Stand am 01.01.2022	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2022	Stand am 01.01.2021
in Mio. €														
Sachanlagen	177,8	-	80,9	-4,6	-	-	-	254,1	-91,5	-19,6	4,6	-106,5	147,6	88,8
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	42,4	-	1,8	-	59,0	-	-	103,2	-14,2	-2,6	-	-16,8	86,4	28,2
Technische Anlagen und Maschinen	103,4	-	12,4	-0,2	-	-	-	115,6	-60,2	-8,6	0,2	-68,6	47,0	45,7
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	27,6	-	7,6	-4,4	-	-	-	30,8	-17,1	-8,4	4,4	-21,1	9,7	10,5
Anlagen im Bau	4,4	-	59,1	-	-59,0	-	-	4,5	-	-	-	0,0	4,5	4,4
Immaterielle Vermögenswerte	380,4	-	3,0	-0,1	-	-	-	383,3	-82,8	-294,8	0,1	-377,5	5,8	374,6
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	20,0	-	3,0	-0,1	-	-	-	22,9	-16,2	-1,0	0,1	-17,1	5,8	3,9
Geschäfts- oder Firmenwert	360,4	-	-	-	-	-	-	360,4	-66,6	-293,8	-	-360,4	-	370,7
Summe	558,2	-	83,9	-4,7	-	-	-	637,4	-174,3	-314,4	4,7	-484,0	153,4	463,4

T183

Konzernanlagenspiegel 2021

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten							Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte				Buchwerte		
	Stand am 01.01.2021	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Umbu- chung	Zugang aus als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Stand am 31.12.2020	Stand am 01.01.2020	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
in Mio. €														
Sachanlagen	161,7	4,3	12,6	-1,4	-	0,8	-0,2	177,8	-75,4	-17,4	1,3	-91,5	86,3	86,3
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	38,9	2,3	0,6	-	-	0,8	-0,2	42,4	-11,3	-2,9	-	-14,2	28,2	27,6
Technische Anlagen und Maschinen ¹	97,7	-	6,1	-0,4	-	-	-	103,4	-50,3	-10,3	0,4	-60,2	43,2	47,4
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	21,1	2,0	5,5	-1,0	-	-	-	27,6	-13,8	-4,2	0,9	-17,1	10,5	7,3
Finanzierungsleasing	4,0	-	0,4	-	-	-	-	4,4	-	-	-	0,0	4,4	4,0
Immaterielle Vermögenswerte	184,6	-	195,9	-0,1	-	-	-	380,4	-82,2	-0,7	0,1	-82,8	297,6	102,4
Sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹	18,4	-	1,7	-0,1	-	-	-	20,0	-15,6	-0,7	0,1	-16,2	3,8	2,8
Geschäfts- oder Firmenwert ¹	166,2	-	194,2	-	-	-	-	360,4	-66,6	-	-	-66,6	293,8	99,6
Summe	346,3	4,3	208,5	-1,5	-	0,8	-0,2	558,2	-157,6	-18,1	1,4	-174,3	383,9	188,7

¹ Vorjahreszahl angepasst aufgrund Finalisierung der Kaufpreisallokation. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

Konzernrückstellungsspiegel/Anlage II

T184

Konzernrückstellungsspiegel 2022

in Mio. €	Stand am 01.01.2022	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung	Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	Stand am 31.12.2022	davon	
										Langfristig	Kurzfristig
Personalarückstellung											
Rückstellung aus dem Personalbereich	2,9	-	-1,5	-0,2	-	1,5	-	-	2,7	1,4	1,3
Übrige Rückstellungen	29,0	-	-8,2	-1,7	-	15,8	-	-0,4	34,5	2,4	32,1
Risiken Pachtobjekte	0,0	-	-	0,0	-	-	-	-	0,0	-	-
Baubuchrückstellungen	2,4	-	-0,5	-0,5	-	0,2	-	-	1,6	-	1,6
Prozessrisiken	0,7	-	-	-0,1	-	0,4	-	-	1,0	0,0	1,0
Sonstige übrige Rückstellungen	25,9	-	-7,7	-1,1	-	15,2	-	-0,4	31,9	2,4	29,5
Summe	31,9	-	-9,7	-1,9	-	17,3	-	-0,4	37,2	3,8	33,4

T185

Konzernrückstellungsspiegel 2021

in Mio. €	Stand am 01.01.2021	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung	Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	Stand am 31.12.2021	davon	
										Langfristig	Kurzfristig
Personalarückstellung											
Rückstellung aus dem Personalbereich	2,8	-	-1,3	-	-0,2	1,6	-	-	2,9	1,6	1,3
Übrige Rückstellungen	32,3	0,1	-11,9	-2,4	0,1	10,9	-	-0,1	29,0	5,1	23,9
Risiken Pachtobjekte	0,1	-	-	-0,1	-	-	-	-	-	-	-
Baubuchrückstellungen	2,6	-	-0,1	-0,1	-	-	-	-	2,4	-	2,4
Prozessrisiken	0,7	-	-0,1	-	-	0,1	-	-	0,7	0,0	0,7
Sonstige übrige Rückstellungen	28,9	0,1	-11,7	-2,2	0,1	10,8	-	-0,1	25,9	5,1	20,8
Summe	35,1	0,1	-13,2	-2,4	-0,1	12,5	-	-0,1	31,9	6,7	25,2

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 2022, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die im Konzernlagebericht enthaltene zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, den nicht-finanziellen Konzernbericht nach §§ 315b und 315c HGB, auf den im Konzernlagebericht verwiesen wird, sowie die im Konzernlagebericht als ungeprüft gekennzeichneten lageberichtsfremden Quartalszahlen haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der im Konzernlagebericht enthaltenen zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, den nichtfinanziellen Konzernbericht, auf den im Konzernlagebericht verwiesen wird, sowie die im Konzernlagebericht als ungeprüft gekennzeichneten lageberichtsfremden Quartalszahlen.

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

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 2022 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 2022 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von Mio. EUR 20.204,4 (Vorjahr: Mio. EUR 19.178,4) ausgewiesen. Die LEG Immobilien SE bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Mio. EUR 382,4 (Vorjahr: Mio. EUR 1.863,7) 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 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.

Wir haben die Angemessenheit des Bewertungsverfahrens und die Bewertungsergebnisse geprüft. Bei unserer Prüfung haben wir die Aufbau- und Ablauforganisation der Immobilienbewertung im Hinblick auf ihre Angemessenheit und die Wirksamkeit der eingerichteten Kontrollen der LEG Immobilien SE geprüft.

Im Rahmen unserer Prüfung der Bewertung haben wir interne Spezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting hinzugezogen. Mit deren Unterstützung haben wir die Bewertungsmodelle sowie für zufallsbasiert ausgewählte Objekte die Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse beurteilt. Zudem haben wir für diese Stichprobe eine objektgenaue 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 angesetzten Restnutzungsdauern bei der Ableitung der Kapitalisierungszinssätze zu beurteilen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität des von der LEG Immobilien SE beauftragten externen Gutachters überzeugt, die in dem Gutachten angewandten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die internen Bewertungsergebnisse mit denen des entsprechenden Gutachtens verglichen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und die Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für Investment Properties geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

Sonstige Informationen

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

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die im Konzernlagebericht enthaltene zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,
- den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht, auf den im Konzernlageberichts Bezug genommen wird,
- die im Konzernlagebericht als „ungeprüft“ gekennzeichneten lageberichts-fremden Quartalszahlen,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB bzw. nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Kodex, die Bestandteil der im Konzernlagebericht enthaltenen zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren, oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

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

Sonstiger Sachverhalt – Formelle Prüfung des Vergütungsberichts

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des 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 5c15e8548b50f65633ba0e7a59fe6fa3845db955537189cf9d75a19a1d46945e 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 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des 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 an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des 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 19. Mai 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 25. Juli 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2021 als Konzernabschlussprüfer der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rolf Künemann.

Düsseldorf, den 8. März 2023

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 8. März 2023

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Der Vorstand

LARS VON LACKUM

SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN

DR. VOLKER WIEGEL

6

**WEITERE
INFORMATIONEN**

- 234 Vorstand
- 235 Einzelabschluss
- 237 Vermerk zum
nichtfinanziellen Bericht
- 239 Glossar
- 241 Tabellen- und
Grafikverzeichnis
- 244 Finanzkalender/Kontakt &
Impressum



Vorstand

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

LARS VON LACKUM

Vorsitzender des Vorstands

Strategie, M&A, Organisation und Digitalisierung
Recht und Personal
 Vorstands- und Aufsichtsratsbüro
 Recht, Compliance und Interne Revision
 Personal
Unternehmenskommunikation
Akquisitionen
Projektentwicklung
IT
ESG

SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN

Finanzvorstand

Controlling
Investor Relations
Corporate Finance & Treasury
Portfoliomanagement
Rechnungswesen und Steuern
 Rechnungswesen
 Steuern
Risikomanagement und Internes Kontrollsystem

DR. VOLKER WIEGEL

Operativer Vorstand

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

Einzelabschluss LEG Immobilien SE

Die LEG Immobilien SE mit Sitz in Düsseldorf erbringt als geschäftsleitende Holdinggesellschaft der LEG-Gruppe steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG-Gruppe.

Die Einzelgesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 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 2022 hielt die LEG-Gruppe 168.651 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Handelsrechtlicher Jahresabschluss 2022

Jahresüberschuss/Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2022 beträgt 307,6 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 33,4 Mio. Euro).

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

Der Reduzierung des Eigenkapitals um 490,9 Mio. Euro steht ein Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (278,1 Mio. Euro), die Aufnahme von weiteren Finanzierungsmitteln in Höhe von 1.500,0 Mio. Euro über den Kapitalmarkt bei gleichzeitiger Rückführung einer Brückenfinanzierung in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro sowie ein Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten (14,1 Mio. Euro) gegenüber.

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung war bereits mit einem negativen Ergebnis 2022 gerechnet worden.

Bilanz

T186

Verkürzte Bilanz

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Finanzanlagen	8.751,9	7.456,7	1.295,2
Forderungen	29,9	1.426,1	-1.396,2
Flüssige Mittel	1,0	2,6	-1,6
Rechnungsabgrenzung	45,4	41,9	3,5
Summe Aktiva	8.828,2	8.927,3	-99,1
Eigenkapital	2.731,6	3.222,5	-490,9
Rückstellungen	44,9	45,4	-0,5
Verbindlichkeiten	6.045,9	5.653,6	392,3
Passive latente Steuern	5,8	5,8	0,0
Summe Passiva	8.828,2	8.927,3	-99,1

Die Finanzanlagen haben sich um 1.295,2 Mio. Euro auf 8.751,9 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 7.456,7 Mio. Euro). Die Veränderung bei den Finanzanlagen resultiert mit 1.293,8 Mio. Euro aus einer weiteren Ausleihung an einem verbundenen Unternehmen der LEG-Gruppe.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von 45,4 Mio. Euro (Vorjahr: 41,9 Mio. Euro) besteht im Wesentlichen aus Disagien, welche als Unterschiedsbetrag aus Emissionserlös und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit von Schuldverschreibungen resultieren.

Die Passivseite setzt sich aus dem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von 2.731,6 Mio. Euro, den Verbindlichkeiten in Höhe von 6.045,9 Mio. Euro, den passiven latenten Steuern in Höhe von 5,8 Mio. Euro und den Rückstellungen in Höhe von 44,9 Mio. Euro zusammen.

Das Eigenkapital der LEG Immobilien SE setzt sich zum 31. Dezember 2022 aus dem Gezeichneten Kapital in Höhe von 74,1 Mio. Euro, aus einer Kapitalrücklage in Höhe von 1.495,8 Mio. Euro, aus einer Gewinnrücklage von 1.439,3 Mio. Euro und dem Bilanzverlust in Höhe von 277,6 Mio. Euro zusammen.

Die Veränderung im Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der gezahlten Dividende in Höhe von 296,5 Mio. Euro (davon 113,2 Mio. Euro durch die Ausgabe neuer Aktien) und den Jahresfehlbetrag in Höhe von 307,6 Mio. Euro.

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

Zum 31. Dezember 2022 setzen sich die Verbindlichkeiten in Höhe von 6.045,9 Mio. Euro, aus Wandelanleihen mit einem Gesamtvolumen von 950,0 Mio. Euro, Unternehmensanleihen über 4.500,0 Mio. Euro und weiteren sonstigen Finanzierungen über 280,0 Mio. Euro, aus sonstigen Verbindlichkeiten (33,6 Mio. Euro), den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (282,0 Mio. Euro) sowie den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (0,3 Mio. Euro) zusammen.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von einer Rückstellung für Wandlungsrechte in Höhe von 38,3 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.

Vermerk zum nichtfinanziellen Bericht

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die nichtfinanzielle Berichterstattung

An die LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Unser Auftrag

Wir haben die nichtfinanziellen Informationen der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, (im Folgenden „die Gesellschaft“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 (im Folgenden „nichtfinanzielle Berichterstattung“) einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung sind die in der nichtfinanziellen Berichterstattung genannten externen Dokumentationsquellen und Angaben, die als ungeprüft gekennzeichnet sind.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 des europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden die „EU-Taxonomieverordnung“) und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie mit der in Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Berichterstattung dargestellten Auslegung der in der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten enthaltenen Formulierungen und Begriffe durch die gesetzlichen Vertreter.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und die Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen nichtfinanziellen Angaben des Konzerns, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer nichtfinanziellen Berichterstattung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (Manipulation der nichtfinanziellen Berichterstattung) oder Irrtümern ist.

Die EU-Taxonomieverordnung und die hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die noch erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher haben die gesetzlichen Vertreter ihre Auslegung der EU-Taxonomieverordnung und der hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte im Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nicht-finanziellen Berichterstattung niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Rechtskonformität der Auslegung mit Unsicherheiten behaftet.

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Umweltdaten der nichtfinanziellen Berichterstattung unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung und -berechnung sowie getroffenen Annahmen resultieren.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wir haben die deutschen berufsrechtlichen Vorschriften zur Unabhängigkeit sowie weitere berufliche Verhaltensanforderungen eingehalten.

Unsere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen – insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer (BS WP/vBP) sowie des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) – an und unterhält dementsprechend ein umfangreiches Qualitätssicherungssystem, das dokumentierte Regelungen und Maßnahmen in Bezug auf die Einhaltung beruflicher Verhaltensanforderungen, beruflicher Standards sowie maßgebender gesetzlicher und anderer rechtlicher Anforderungen umfasst.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanzielle Berichterstattung abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit begrenzter Sicherheit beurteilen können, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Berichterstattung der Gesellschaft mit Ausnahme der dort genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Berichterstattung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung, die wir in den Monaten November 2022 und März 2023 durchgeführt haben, haben wir u. a. folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Verschaffung eines Verständnisses über die Struktur der Nachhaltigkeitsorganisation des Konzerns und über die Einbindung von Stakeholdern,
- Befragung der gesetzlichen Vertreter und relevanter Mitarbeiter*innen, die in den Aufstellungsprozess einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, über das auf diesen Prozess bezogene interne Kontrollsystem sowie über Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung,
- Identifikation wahrscheinlicher Risiken wesentlicher falscher Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung,
- Analytische Beurteilung von ausgewählten Angaben der nichtfinanziellen Berichterstattung,
- Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzern – und Jahresabschluss und Konzernlagebericht sowie Lagebericht,
- Beurteilung der Darstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung,
- Beurteilung des Prozesses zur Identifikation der Taxonomie-konformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung,

Die gesetzlichen Vertreter haben bei der Ermittlung der Angaben gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, sind die Rechtskonformität der Auslegung und dementsprechend unsere diesbezügliche Prüfung mit Unsicherheiten behaftet.

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass der gesonderte nichtfinanzielle Konzernbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Berichterstattung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den in der nichtfinanziellen Berichterstattung genannten externen Dokumentationsquellen und Angaben, die als ungeprüft gekennzeichnet sind, ab.

Verwendungsbeschränkung

Wir erteilen den Vermerk auf Grundlage unserer mit der Gesellschaft geschlossenen Auftragsvereinbarung. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber und unsere Haftung ist nach Maßgabe der mit dieser getroffenen Auftragsvereinbarung sowie der „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ (IDW-AAB) in der Fassung vom 1. Januar 2017 beschränkt. Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

Düsseldorf, den 8. März 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ROLF KÜNEMANN
(Wirtschaftsprüfer)

SEBASTIAN DINGEL

Glossar

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)

Ergebnis aus der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios sowie aus sonstigen operativen Tätigkeiten. Verwaltungsaufwendungen werden nicht berücksichtigt.

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 sowie die bisher im Posten „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen nicht mehr im bereinigten Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen.

EBITDA

Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation
Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen.

EBITDA (bereinigt)

adjusted (bereinigtes) EBITDA

Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Sondereffekte mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge. Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung werden ab dem Geschäftsjahr 2023 – analog zum Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (bereinigt) – der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen sowie die bisher im Posten „Sonstiges“ enthaltenen aktivierten Eigenleistungen ebenfalls nicht mehr bei der Ermittlung berücksichtigt.

Oder

Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung abzüglich der um Sondereffekte bereinigten Verwaltungsaufwendungen.

EBIT

Earnings before Interest and Tax
Operatives Ergebnis

Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern.

FFO I

Funds from Operations I

Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit. LEG-Berechnung: Bereinigung des adj. EBITDA um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge sowie um zahlungswirksame Steuern.

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

EPRA

European Public Real Estate Association

EPRA-Capex

Der EPRA-Capex gliedert die Aktivierungen der Investitionen des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vorjahr in mehrere Komponenten auf.

EPRA-Leerstandsquote

Leerstandsquote nach Definition der EPRA

Die Verhältniszahl berechnet sich auf Basis der zu Marktmieten angesetzten entgangenen Mieterlöse, die in Relation zu der Marktmiete des Gesamtportfolios gesetzt werden.

EPRA-Ergebnis je Aktie

Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis, angepasst um nicht liquiditätswirksame Bewertungseffekte des Immobilienvermögens sowie Derivate, Akquisitionskosten und aperiodische Finanzierungsaufwendungen und Ertragsteuern, die keine laufenden Ertragsteuern darstellen.

EPRA-NAV

Net Asset Value nach Definition der EPRA

Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen (Wohnungsbauförderungsanstalt; 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 (Wohnungsbauförderungsanstalt; NRW-Bank) entfallen. Hinzugerechnet werden die Erwerbsnebenkosten.

EPRA-NTA

Net Tangible Asset 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 gehaltenen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen (Wohnungsbauförderungsanstalt; NRW-Bank) entfallen. Weder der Goodwill noch andere immaterielle Vermögenswerte werden bei der Berechnung berücksichtigt.

EPRA-NDV

Net Disposal Value nach Definition der EPRA

Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme eines Veräußerungsszenarios. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus dem Goodwill. Berücksichtigt werden die Effekte aus der Bewertung der Verbindlichkeiten zum aktuellen Zeitwert abzüglich der daraus resultierenden latenten Steuer.

EPRA-NIY

Anfängliche Nettomietrendite 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 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 sowie von wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen herausgerechnet.

LTV

Loan to Value

Entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (ohne EK-02-Steuerverbindlichkeiten), abzüglich flüssiger Mittel, zur Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Capex

Capital Expenditure

Aktivierete Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Projektkosten

Diese beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und unter vorgegebener Zeit erreicht werden soll.

Tabellen- und Grafikverzeichnis

Tabellenübersicht

Tabelle	Seite
T1 Kennzahlen 2022	4

An die Aktionäre

Tabelle	Seite
T2 Kennzahlen der Aktie	16
T3 EPRA-Kennzahlen	18
T4 Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte	21
T5 Performance des LEG-Portfolios	22
T6 Marktsegmente	23
T7 Kompetenzprofil	28
T8 Teilnahme an Gremiensitzungen in 2022	29

Konzernlagebericht

Tabelle	Seite
T9 Wesentliche Steuerungskennzahlen Geschäftsjahr 2022	41
T10 Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren	42
T11 Weitere Kennzahlen	43
T12 Mitarbeiter der LEG-Gruppe per 31. Dezember	48
T13 Entwicklung des Immobilienbestands	49
T14 Covenants	52
T15 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	53
T16 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	54
T17 EPRA-Leerstandsquote	54
T18 EPRA-Capex	55
T19 Instandhaltung und Modernisierung	55
T20 EPRA-Kostenquote	56

T21 Sondereffekte mit Einzelcharakter	56
T22 Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	56
T23 EPRA-Nettoanfangsrendite	57
T24 Sonstige Leistungen	57
T25 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	58
T26 Finanzergebnis	58
T27 Ertragsteuern	59
T28 Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	60
T29 Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO (angepasst)	61
T30 Überleitung Capex (recurring)	61
T31 Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	62
T32 EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV	63
T33 Loan to Value Ratio	64
T34 EPRA-LTV zum 31. Dezember 2022	64
T35 Kapitalflussrechnung	65
T36 Risikokategorien	71
T37 ESG-Ziele Geschäftsjahr 2022	81
T38 Vergütungsbestandteile	86
T39 Gewährte betriebliche Altersvorsorge	87
T40 Finanzielle Leistungskriterien	88
T41 STI – Finanzielle Leistungskriterien	89
T42 STI – Zielerreichung	89
T43 ESG-Ziele STI 2022	89
T44 STI – Zielerreichung ESG	90
T45 STI – Zahlungsansprüche	91
T46 ESG-Ziele LTI 2022 – 2025	92
T47 LTI – Shareholder Return	94
T48 Zielerreichung Total Shareholder Return	94
T49 Zielerreichung EPRA	94
T50 Erfüllung der Share Ownership Guidelines	95
T51 Gewährte Zuwendungen	96
T52 Regelungen zur Aufsichtsratsvergütung	98
T53 Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen	99

T54 Vergütungsbestandteile 2023	100
T55 Finanzielle Leistungskriterien 2023	100
T56 ESG-Ziele 2023	101
T57 LTI – Shareholder Return	103
T58 ESG-Ziele LTI 2023 (Performancezeitraum 2023–2026)	103
T59 Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung	104
T60 Zusammensetzung des Aufsichtsrats	110
T61 Kompetenzprofil	110

Nichtfinanzielle Informationen

Tabelle	Seite
T62 Ökologisch nachhaltige Umsatzerlöse 2022	119
T63 Ökologisch nachhaltige Capex 2022	120
T64 Ökologisch nachhaltige Opex 2022	121
T65 Auflistung Handlungsfelder	124
T66 Mieterfluktuation und durchschnittliche Wohndauer	128
T67 Mitarbeiterfluktuation	131
T68 Handlungsfeld Wirtschaften	135
T69 Handlungsfeld Mieter	136
T70 Handlungsfeld Mitarbeiter	137
T71 Handlungsfeld Umwelt	142
T72 Handlungsfeld Gesellschaft	146
T73 TCFD-Tabelle	147

Konzernabschluss

Tabelle	Seite
T74 Konzernbilanz	150
T75 Konzerngesamtergebnisrechnung	151

T76	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	152	T105	Flüssige Mittel	182	T134	Überleitung Ertragsteuern	194
T77	Konzernkapitalflussrechnung	153	T106	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	182	T135	Ergebnis je Aktie – unverwässert	195
T78	Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen	155	T107	Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis	184	T136	Ergebnis je Aktie – verwässert	195
T79	Erstmals verpflichtend angewendete Standards und Interpretationen	155	T108	Berechnung der Pensionsrückstellungen	184	T137	EPRA-Ergebnis je Aktie	196
T80	Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	156	T109	Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2022	184	T138	Überleitungsrechnung Finanzschulden 2022	197
T81	Anzahl assoziierte Unternehmen at equity	156	T110	Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2021	184	T139	Überleitungsrechnung Finanzschulden 2021	197
T82	Finale Gegenleistung	157	T111	Entwicklung der Pensionsverpflichtungen	185	T140	Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	198
T83	Finale Kaufpreisallokation	157	T112	Sonstige Rückstellungen	185	T141	Sondereffekte mit Einmalcharakter	199
T84	Bilanz TSP	158	T113	Finanzschulden	186	T142	Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	199
T85	Ergebnisrechnung TSP	158	T114	Kapitalmarktinstrumente zum 31.12.2022	186	T143	Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO – indirekte Methode	200
T86	Kapitalflussrechnung TSP	159	T115	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	187	T144	Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO (angepasst)	201
T87	Auswirkung assoziierter Unternehmen	159	T116	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	187	T145	Überleitung Capex (recurring)	201
T88	Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	159	T117	Sonstige Schulden	187	T146	EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)	202
T89	Bilanz (assoziierte Unternehmen)	160	T118	Aktive und passive latente Steuern	188	T147	Loan to Value Ratio	203
T90	Ergebnisrechnung (assoziierte Unternehmen)	160	T119	Latente Steuern aus Verlustvorträgen	188	T148	Instandhaltung und Modernisierung	203
T91	Überleitung (assoziierte Unternehmen)	160	T120	Latente Steuern auf Zuwendungsvorträge gemäß § 10b EStG	189	T149	Kostenarten	204
T92	Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2022	164	T121	Erlöse 2022	189	T150	Personalaufwand	204
T93	Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2021	165	T122	Erlöse 2021	189	T151	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2022	205
T94	Nutzungsdauern Sachanlagen	166	T123	Umlegbare Betriebskosten	190	T152	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2021	206
T95	Fair-Value-Hierarchie	171	T124	Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden	190	T153	Nettoergebnisse 2022	207
T96	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 2022	176	T125	Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	190	T154	Nettoergebnisse 2021	207
T97	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 2021	177	T126	Abschreibungsaufwand Leasing	191	T155	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2022	209
T98	Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	178	T127	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	191	T156	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2021	209
T99	Sensitivitätsanalyse 2022	179	T128	Ergebnis aus sonstigen Leistungen	192	T157	Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IFRS 9	209
T100	Sensitivitätsanalyse 2021	180	T129	Verwaltungs- und andere Aufwendungen	192	T158	Wertberichtigung auf Mietforderungen – IFRS 9	210
T101	Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen	181	T130	Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen	193	T159	Wertberichtigung auf Mietforderungen – IFRS 9	210
T102	Nutzungsrechte Leasing	181	T131	Abschreibungsaufwand Leasing	193	T160	Wertberichtigungen 2022	210
T103	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	181	T132	Zinsaufwendungen	193	T161	Wertberichtigungen 2021	210
T104	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	182	T133	Ertragsteuern	194	T162	Art der Schulden 31.12.2022	211
						T163	Art der Schulden 31.12.2021	211
						T164	Derivate 31.12.2022	212

Konzernabschluss

Tabellen	Seite
T165 Derivate 31.12.2021	212
T166 Eigenkapitalimplikationen	212
T167 Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps	213
T168 Finanzinstrumente am 31.12.2022	213
T169 Finanzinstrumente am 31.12.2021	213
T170 Finanzielle Vermögenswerte (Saldierung)	214
T171 Finanzielle Verbindlichkeiten (Saldierung)	214
T172 Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	215
T173 Gesamthonorar des Abschlussprüfers	215
T174 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	216
T175 Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	216
T176 Gesamtbezüge des Vorstands	217
T177 Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat	217
T178 Sonstige finanzielle Verpflichtungen	218
T179 Vollkonsolidierte Unternehmen	220
T180 Nicht konsolidierte Unternehmen	222
T181 Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	222
T182 Konzernanlagenspiegel 2022	223
T183 Konzernanlagenspiegel 2021	224
T184 Konzernrückstellungsspiegel 2022	225
T185 Konzernrückstellungsspiegel 2021	225

Weitere Informationen

Tabellen	Seite
T186 Verkürzte Bilanz	235
T187 LEG-Finanzkalender 2023	244

Grafikübersicht**An die Aktionäre**

Grafik	Seite
G1 Aktionärsstruktur	16
G2 Aktienkursentwicklung	17
G3 Die LEG-Standorte nach Marktsegmenten	19

Konzernlagebericht

Grafik	Seite
G4 LEG-Gruppe	38
G5 Finanzierungsquellen	51
G6 Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios	51
G7 Zinssicherungsinstrumente	52
G8 Risikomatrix	69
G9 Übersicht Vergütungssystem 2022	84
G10 Vergütungssystem im zeitlichen Ablauf	86
G11 Kurzfristig variabler Vergütungsanteil	88
G12 LTI	91
G13 Zielerreichungskurve relativer TSR	92
G14 Performance-Zeiträume LTI	93
G15 LTI	102
G16 Zielerreichungskurve relativer TSR	103

Nichtfinanzielle Informationen

Grafik	Seite
G17 Häufigkeitsverteilung der Effizienzklassen von deutschen Wohngebäuden	117
G18 Wesentlichkeitsanalyse	123
G19 Unsere ESG-Governance-Struktur	125

Finanzkalender

T187

LEG-Finanzkalender 2023

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2022	9. März
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2023	10. Mai
Ordentliche Hauptversammlung	17. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2023	10. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2023	9. November

Weitere Investor-Relations-Termine finden Sie auf unserer [Website](#).

Gelegentlich wird im Bericht von Mietern, Mitarbeitern, Aktionären, Geschäftspartnern, Kunden u. a. gesprochen. Dies dient zur Vereinfachung der Lesbarkeit und schließt alle Geschlechter ein.

Das PDF-Dokument unseres Geschäftsberichts haben wir für PC und Tablet optimiert. Verlinkte Inhaltsverzeichnisse sollen eine einfache Navigation gewährleisten. Zudem gibt es folgende Funktionsbuttons:

-  Gesamtinhaltsverzeichnis
-  Im Dokument suchen
-  Zurück zur letzten Seite

Weiterführende Informationen

-  Seitenverweis
-  Verweis auf externe Dokumente

Kontakt & Impressum

HERAUSGEBER

LEG Immobilien SE
Flughafenstraße 99
D – 40474 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-0
ir@leg-se.com
www.leg-se.com

KONTAKT

Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

FOTOS

Bastian Haumann
Lukas Huneke
istockphoto.com
stock.adobe.com
u. a.

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2022
liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

LEG

LEG Immobilien SE
Flughafenstraße 99
D – 40474 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-0
ir@leg-se.com
www.leg-se.com