

LEG Immobilien SE
Düsseldorf

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

Lagebericht

der LEG Immobilien SE, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 2021

Grundlagen des Konzerns

LEG-Gruppe



Konzernstruktur und Rechtsform

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

Die LEG Immobilien SE ist die Obergesellschaft der LEG-Gruppe, die in der Abbildung schematisch dargestellt ist.

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien AG vom 19. August 2020 hatte die Umwandlung der Rechtsform in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea – SE) beschlossen. Die Gründung der LEG Immobilien SE erfolgte im Wege der Verschmelzung der LEG Immobilien N.V. als übertragende auf die aufnehmende LEG Immobilien AG. Mit Wirksamwerden der Verschmelzung hat die Gesellschaft am 11. März 2021 die Rechtsform einer SE angenommen und firmiert seitdem als LEG Immobilien SE.

Die LEG Immobilien AG war zuvor 2013 infolge einer Rechtsformumwandlung aus der LEG Immobilien GmbH entstanden.

Geschäftstätigkeit und Strategie

Die LEG ist mit einem Portfolio von rund 166.200 Mietwohnungen an rund 270 Standorten der zweitgrößte Wohnungsbestandhalter in Deutschland und zugleich Marktführer in Nordrhein-Westfalen (NRW). Das Kerngeschäft der LEG besteht in der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands.

Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 63 qm und einer durchschnittlichen Monatsmiete von 6,13 Euro pro qm richtet sich das Angebot der LEG an breite Schichten der Bevölkerung. 78 % des Portfolios entfielen zum 31. Dezember 2021 auf frei finanzierte, 22 % auf preisgebundene Wohneinheiten. Strategisch konzentriert die LEG sich auf die Asset-Klasse bezahlbares Wohnen in Deutschland. Dieses Segment ist sowohl durch einen anhaltenden Nachfrageüberhang als auch durch ein defensives Risikoprofil gekennzeichnet.

Zur Wertsteigerung ihres Geschäftsmodells verfolgt die LEG eine Strategie des Wachstums und der Effizienzsteigerung, die auf drei Säulen beruht:

- Optimierung des Kerngeschäfts
- Ausbau der Wertschöpfungskette
- Portfoliowachstum

Als wesentliche Grundlagen dieser Strategie hat die LEG eine geeignete Finanzierungsstruktur und die Digitalisierung definiert. Die unternehmerische, ökologische und soziale Verantwortung bildet schließlich den Rahmen des LEG-Geschäftsmodells. Hierzu hat die LEG im Geschäftsjahr 2021 die ESG-Agenda 2024 aufgestellt und ihre Pläne für die weitere Entwicklung in den Bereichen Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (Environment, Social, Governance (ESG)) veröffentlicht.

Die einzelnen Bestandteile der Unternehmensstrategie werden im Folgenden näher erläutert:

Optimierung des Kerngeschäfts

Zur Optimierung des Kerngeschäfts setzt die LEG auf Erhöhung der Kundenzufriedenheit, organisches Mietwachstum, Reduktion des Leerstands und Steigerung der Effizienz.

Die Betreuung von Kunden erfolgt über den Zentralen Kundenservice sowie 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-Dienste und Online-Schadensmeldung 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 Daten zur 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 ab dem Geschäftsjahr 2022 zur Messung der Kundenzufriedenheit angewandt wird. Der direkte Austausch wird zudem durch einen Kundenbeirat gefördert, der aktiv in Entscheidungsprozesse zur Quartiersentwicklung und Verbesserung von Services eingebunden ist.

Die 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, wobei insbesondere die Entwicklung des Verbraucherpreisindex maßgeblich ist. Bis 2028 wird die Mietpreisbindung bei über 23.000 Wohneinheiten des aktuell preisgebundenen Bestands auslaufen. Hieraus ergibt sich weiteres Mietsteigerungspotenzial, da die Ist-Mieten teilweise deutlich unter dem Marktniveau liegen.

Die EPRA-Leerstandsquote im LEG-Portfolio auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) hat sich im Geschäftsjahr 2021 um 40 Basispunkte auf 2,3 % reduziert und reflektiert damit den Erfolg der Vermietungsaktivitäten. Die LEG bietet aufgrund ihrer in 2019 neu organisierten operativen Einheiten potenziellen Kunden unterschiedliche Kommunikationswege, um ein Anmietungsinteresse mitzuteilen, u.a. über die Webseite, per Messenger-Dienst oder per Telefon. Nicht zuletzt aufgrund der Corona-Pandemie haben Mietinteressenten bei der LEG inzwischen die Möglichkeit, eine Anmietung von der Anfrage bis zum Vertragsabschluss vollständig digital abzuwickeln.

Ein effizientes Geschäftsmodell ist sowohl für Mieter als auch für alle anderen Stakeholder vorteilhaft. Nach Einschätzung der LEG erzielt das Unternehmen Effizienzsteigerungen durch ständige Prozessoptimierungen – auch unter Nutzung der Digitalisierung –, durch Skaleneffekte aus dem Portfoliowachstum sowie durch Kostendisziplin.

Ausbau der Wertschöpfungskette

Bei der Erweiterung der Wertschöpfungskette um Services setzt die LEG auf Kooperationen, um externes technisches Know-how 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.

Im Januar 2016 hatte die EnergieServicePlus die energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien übernommen. Sie initiierte u.a. auch das Vertriebskonzept LEG Ökostrom und Gas, das seit 2019 über die Kooperation mit dem Energieversorger Iekker besteht und inzwischen auch mit weiteren Partnern betrieben wird. Zu den ökologischen Maßnahmen zählt ferner die im Jahr 2021 in Betrieb genommene Photovoltaik-Anlage in der autofreien Siedlung Weißenburg in Münster, die den dortigen Bewohnern lokal produzierten, CO₂-neutralen Grünstrom zu einem eigenen Mietertarif anbietet.

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

Im vierten Quartal 2020 übernahm die LEG die Fischbach Services, die unter dem Namen LWS Plus als Projektsteuerungsgesellschaft Handwerkerkapazitäten für die Sanierung von leerstehenden Wohnungen organisiert. Hierdurch werden die Leerstandszeiten verringert und die Qualität der Handwerkerleistungen erhöht.

Der Ausbau der Wertschöpfungskette beinhaltet auch die Weiterentwicklung der Neubauoffensive. Auf diesem Weg soll ein gesellschaftlicher Beitrag zur Schaffung von sowohl frei finanziertem als auch öffentlich gefördertem Wohnraum geleistet werden. Das Ziel ist, ab 2023 jährlich mindestens 500 Neubauwohnungen zu errichten bzw. anzukaufen. Ab dem Jahr 2026 soll sich die Zahl der Neubauwohnungen auf insgesamt 1.000 Einheiten pro Jahr verdoppeln. Die LEG plant hierbei mit der Firma Goldbeck aus Bielefeld zu kooperieren, einem Spezialisten für serielles und modulares Bauen.

Portfoliowachstum

Durch ihre starke regionale Präsenz in NRW erzielt die LEG nach eigener Einschätzung Wettbewerbsvorteile hinsichtlich ihrer Immobilienbewirtschaftung, der operativen Effizienz und der Marktkenntnisse. Von dieser Basis aus verfolgt die LEG seit 2019 die Erweiterung ihrer regionalen Ausrichtung insbesondere in angrenzende Bundesländer mit vergleichbaren Strukturen. Das Portfolio erstreckt sich mittlerweile auf Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg. Der Anteil der Bestände außerhalb NRWs hat zum Ende des Berichtsjahres 20 % erreicht. Unabhängig vom Standort konzentriert sich die LEG bei Akquisitionen stets auf die Asset-Klasse bezahlbares Wohnen.

Aufgrund der starken Präsenz in NRW erwirbt die LEG in diesem Bundesland auch kleinere Portfolios in sämtlichen Marktlagen, da sie über die notwendigen Marktkenntnisse und Mitarbeiter vor Ort verfügt und Zukäufe leicht in den vorhandenen Bestand integrieren kann.

Beim Eintritt in neue Regionen außerhalb NRWs akquiriert die LEG zunächst Bestände in Marktlagen, die sie als Wachstums- und stabile Märkte definiert, und strebt außerdem Standortgrößen von mindestens 1.000 Einheiten an, um das Marktrisiko zu begrenzen. In solchermaßen erschlossenen neuen Regionen verfolgt die LEG dann sowohl den kleinteiligen Erwerb als auch den Erwerb in höher verzinslichen Märkten.

Für 2021 hatte sich die LEG zum Ziel gesetzt ca. 7.000 Einheiten neu zu akquirieren, und konnte dies mit 21.742 Einheiten deutlich übertreffen. Darin enthalten sind rund 15.400 Wohneinheiten eines Portfolios, das die LEG von der Adler Group erworben hat.

Digitalisierung

Als Großvermieter ist die LEG in einem Massengeschäft tätig, dessen Effizienz und Qualität vom Einsatz digitalisierter Prozesse profitieren. Die LEG arbeitet daher kontinuierlich an der Digitalisierung ihrer Geschäftsprozesse. Bereits vor Ausbruch der Coronakrise hatte die LEG den digitalen Mietvertrag eingeführt und war daher auf pandemiebedingte Veränderungen im Vermietungsprozess vorbereitet. Inzwischen ist ein rein digitaler Vermietungsprozess möglich, bei dem die Wohnungsbesichtigung über eine virtuelle Tour erfolgt, inklusive digitaler Authentifizierung, Upload der notwendigen Dokumente bis hin zur digitalen Unterschrift.

Darüber hinaus setzt die LEG unternehmensweit 27 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 nach Einschätzung der LEG einen weiteren Beitrag zur Verbesserung von Prozessen.

Finanzierungsstruktur

Im Interesse aller Stakeholder sollen das Geschäftsmodell und das weitere Wachstum des Unternehmens durch eine entsprechende Finanzierungsstruktur abgesichert werden. Hierzu hat die LEG grundsätzlich einen maximalen Verschuldungsgrad (LTV) von 43 % definiert. Der LTV zum 31. Dezember 2021 lag mit 42,8 % unter diesem Maximalwert. Zugleich hat die LEG in den vergangenen Jahren und im Hinblick auf das bestehende Niedrigzinsumfeld kontinuierlich Möglichkeiten zur Refinanzierung genutzt. Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 lag die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzschulden bei 6,47 Jahren bei durchschnittlichen Finanzierungskosten von 1,06 %. Diese Kennzahlen berücksichtigen eine kurzlaufende, variable Brückenfinanzierung zur Vorfinanzierung des Portfolioankaufs von der Adler Group. Ohne Berücksichtigung der Brückenfinanzierung hätte die durchschnittliche Verzinsung bei 1,21 % und die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten bei 7,50 Jahren gelegen. Bereits seit Mai 2015 verfügt die LEG über ein Investment Grade Rating (Moody's Baa1) und hat somit auch Zugang zu den unterschiedlichsten Fremdkapitalinstrumenten.

ESG (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung)

Die LEG nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr und hat im Geschäftsjahr 2021 die ESG-Agenda 2024 und ihre Ziele im Hinblick auf Umwelt, Soziales und Unternehmensführung vorgestellt. Die wesentlichen Ziele der ESG-Agenda sind zudem 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.

Im Bereich Umwelt unterstützt die LEG die Transformation des Sektors Wohnen hin zur Klimaneutralität. Im LEG-Bestand soll die Klimaneutralität im Jahr 2045 erreicht werden. Eine wesentliche Maßnahme hierzu ist die energetische Sanierung des Portfolios. Für das Geschäftsjahr 2021 war geplant, 3 % der Wohneinheiten energetisch zu sanieren. Mit einer Zielerreichung von 3,5 % wurde der Plan übertroffen. Die LEG sucht zudem nach innovativen Lösungen, um Bestandsgebäude – auch im Interesse ihrer Mieter – schneller und kostengünstiger zu modernisieren, und hat zu diesem Zweck in der Stadt Mönchengladbach eines der ersten Reallabore für serielles Sanieren konzipiert. Neben Modernisierungsmaßnahmen müssen jedoch auch die Energiewende in Deutschland sowie das Verbrauchsverhalten der Mieter zur Erreichung der Klimaziele beitragen.

Mit einem Portfolio im bezahlbaren Mietsegment, das zu 22 % aus preisgebundenen Wohnungen besteht, versteht die LEG sich als sozial orientierter Vermieter, der sowohl die finanziellen Möglichkeiten seiner Kunden als auch ihre allgemeine Zufriedenheit berücksichtigt. Um diese messbar zu machen, führt die LEG ab 2022 einen entsprechenden Index (CSI, Customer Satisfaction Index) ein. 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 2019 ist die LEG Management GmbH Unterzeichner der Charta der Vielfalt. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter insgesamt wird mit dem sogenannten 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. Das Unternehmen verfügt über ein zertifiziertes Compliance Management System (CMS), das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien bündelt. Zu den Maßnahmen zählen u.a. auch regelmäßige und anlassbezogene Mitarbeiterschulungen.

Die LEG betrachtet externe ESG-Ratings als wichtige Orientierungshilfe für ihr Engagement im Hinblick auf Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Im November 2021 hat die Rating-Agentur Sustainalytics der LEG ein Scoring von 7,8 erteilt und das Unternehmen somit in der Risikokategorie „unwesentlich“ eingestuft. Damit konnte sich die LEG unter den besten 1 % von mehr als 14.000 bewerteten Unternehmen verschiedener Branchen weltweit platzieren. Im engeren Branchenkreis der Bestandhalter (Real Estate Management) erreichte die LEG Platz 2 von 154 analysierten Unternehmen.

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 Environment, 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 Steuerungskennzahlen (Leistungsindikatoren) können in finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen unterteilt werden.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der bedeutsamste finanzielle Leistungsindikator für die Konzernsteuerung ist der FFO I.

Weitere finanzielle Kennzahlen

Weitere, insbesondere auch für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen, sind die bereinigte EBITDA-Marge, der EPRA-NTA je Aktie sowie die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen (LTV). Diese werden ebenfalls auf Konzernebene berichtet.

Bei der EBITDA-Marge erfolgt eine Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus Veräußerungen, Projektkosten mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge.

Zusätzlich berichtet die LEG weitere Kennzahlen, wie die Entwicklung der Nettokaltmiete, das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche sowie die Entwicklung des Leerstands.

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.

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

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 Unternehmenssteuerung aufgrund der branchenbedingten 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 Forecastzahlen sowie Chancen- und Risikomeldungen werden Liquiditätsszenarien im Berichtswesen dargestellt und interpretiert.

Nicht-finanzielle Kennzahlen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden erstmals nicht-finanzielle Kennzahlen eingeführt. Hierzu zählen der CO₂-Fußabdruck des Unternehmens gemessen als CO₂e in kg je qm, die Zufriedenheit der Mitarbeiter (Trust Index) und der Kunden (Customer Satisfaction Index) sowie die Ratingklassifikation bei Sustainalytics.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die anhaltende Coronapandemie hat die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auch im Jahr 2021 geprägt. Die Maßnahmen zur Bekämpfung des Infektionsgeschehens, insbesondere Kontaktbeschränkungen, führten vor allem im Dienstleistungssektor zu starken Einbußen oder vorübergehender Einstellung der wirtschaftlichen Aktivität in den ersten Monaten des Jahres. Zu den besonders betroffenen Branchen zählten wie schon im Jahr 2020 der Einzelhandel (mit Ausnahme der Waren für den täglichen Bedarf), die Gastronomie sowie Dienstleistungen mit Bezug zu Touristik, Freizeit und Kultur. Damit ging auch ein Rückgang des privaten Konsums einher, der sich erst mit Ende des zweiten Lockdowns im Mai 2021 wieder belebte und der den wichtigsten Treiber für die konjunkturelle Erholung im Sommer darstellte.

Entsprechend wies das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) für das erste Quartal nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes einen Rückgang um 3,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf, um im zweiten Quartal deutlich auf ein Plus von 10,4 % anzuwachsen. Mit Eintritt der vierten Corona-Welle im Herbst und der zunehmenden Ausbreitung der Omikron-Virusvariante zum Jahresende 2021 verlangsamte sich der Aufholprozess erneut. Insgesamt erreichte das BIP im Jahr 2021 laut Statistischem Bundesamt nach revidierter Berechnung ein Wachstum von 2,8 %.

Dämpfend wirkte sich dabei – neben der Pandemie – auch die Rücknahme der temporären Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 aus. Zudem kam es aufgrund einer Verknappung von Rohstoffen, Vorprodukten und Baumaterialien zu starken Engpässen in der Produktion und im Bauwesen. Im Hochbau gab es laut einer Umfrage des ifo Instituts bei 31,3 % der befragten Unternehmen zum Jahresende 2021 Lieferprobleme. Die Entwicklung der Baupreise wies eine hohe Dynamik auf. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahr und verzeichneten damit den höchsten Anstieg seit August 1970. Bereinigt um die Mehrwertsteuersenkung im Jahr 2020 hätte der Preisanstieg noch 11,6 % betragen. In zahlreichen Branchen war zudem die Produktion durch die Knappheit bei Mikroprozessoren beeinträchtigt, darunter die Automobilindustrie als umsatzstärkster Sektor in Deutschland.

Die einzelnen Komponenten des BIP wiesen jedoch nach Berechnungen der Bundesbank – anders als im Vorjahr – für das Gesamtjahr 2021 zumindest einen Anstieg gegenüber 2020 auf. Die privaten Konsumausgaben legten nach einem deutlichen Rückgang im Vorjahr (2020: -5,9 %) wieder um 0,3 % zu, gepaart mit einer um 100 Basispunkte niedrigeren Sparquote von 15,1 %. Die Unternehmensinvestitionen stiegen nach einem negativen Vorjahreswert (2020: -6,7 %) im Jahr 2021 um 2,6 %. Die Investitionen in den privaten Wohnungsbau waren aufgrund geringer pandemiebedingter Restriktionen und einer unverändert großen Nachfrage zwar weniger von der Coronakrise betroffen, blieben mit 2,1 % jedoch unter dem Vorjahreswert von 3,4 %. Die Exporte, die im Jahr 2020 noch einen Rückgang um 9,3 % verzeichneten, nahmen im Berichtsjahr deutlich um 7,0 % zu.

Prognosen für das laufende Jahr 2022 sind nach wie vor mit großen Unsicherheiten behaftet, die laut Bundesbank nicht nur aus dem weiteren Verlauf der Pandemie resultieren, sondern auch aus wirtschafts- und finanzpolitischen Maßnahmen der neuen Bundesregierung sowie der Dynamik der Preisentwicklung. Nach Berechnungen im Monatsbericht Dezember geht das Szenario der Bundesbank für das Jahr 2022 von einem Anstieg des BIP um 4,1 % aus. Im Winterhalbjahr 2021-2022 ist allerdings zunächst aufgrund verschärfter coronabedingter Schutzmaßnahmen und anhaltender Lieferengpässe noch mit geringeren Wachstumsraten zu rechnen. Auch das Ifo-Institut geht davon aus, dass diese Faktoren das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr noch bremsen werden, und hat entsprechend im Dezember 2021 seine Prognose für das BIP im Gesamtjahr 2022 um 140 Basispunkte auf ein Plus von 3,7 % gesenkt.

Neben der allgemeinen Wirtschaftslage stellen die Entwicklungen des Arbeitsmarktes, der Einkommen und der Preise wesentliche Rahmenbedingungen für das Geschäftsmodell der LEG dar.

Auf dem Arbeitsmarkt konnte im Jahr 2021 ein deutlicher Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung verzeichnet werden. Dabei wurde der Arbeitsmarkt weiterhin erheblich durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt, nach Angaben der Bundesanstalt für Arbeit allerdings in geringerem Maße als noch im Jahr 2020. Minijobs und Selbständigkeit waren hingegen im Jahresdurchschnitt weiter rückläufig, so dass die Anzahl der Erwerbstätigen laut Statistischem Bundesamt im Gesamtjahr 2021 mit rund 44,9 Mio. Personen gegenüber dem Vorjahr stagnierte.

Die gesamtdeutsche Arbeitslosenquote verbesserte sich hingegen aufgrund der höheren sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,2 Prozentpunkte auf 5,7 %. In Nordrhein-Westfalen wurde ebenfalls ein Rückgang um 0,2 Prozentpunkte verzeichnet auf eine jahresdurchschnittliche Quote von 7,3 %. Damit dürfte nach Einschätzung der LEG auch ein stärkerer Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter einhergehen.

Bei Löhnen und Gehältern konnte auch im Jahr 2021 ein Zuwachs verzeichnet werden. So stiegen die Tariflöhne nach Berechnungen der Bundesbank im Durchschnitt um 1,7 %. Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer verzeichneten einen Zuwachs von 3,3 %. Für 2022 wird ein Anstieg der Tariflöhne um 2,3 % bzw. der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer um 3,9 % erwartet.

Die Teuerungsrate, gemessen am harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI), stieg im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,2 %. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im Vorjahr sowie höhere Energiekosten zurückzuführen. Ohne Energiekosten lag der HVPI bei 2,3 %.

Im Euroraum waren die Folgen der Pandemie in den einzelnen Volkswirtschaften in Abhängigkeit von der Ausbreitung des Virus und des Umfangs der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie unterschiedlich ausgeprägt. Nach Einschätzung der EU-Kommission ist der Euroraum jedoch auf dem Weg der Erholung und dürfte für das Jahr 2021 einen Anstieg des BIP um 5,0 % aufweisen. Die Prognosen für 2022 und die Folgejahre bleiben unsicher und risikobehaftet – insbesondere hinsichtlich der weiteren Ausbreitung der Pandemie, steigender Inflationsraten und Störungen in den Lieferketten. In ihrer Herbstprognose geht die EU-Kommission von einem BIP-Wachstum von 4,3 % im Jahr 2022 aus. An diese Erholungsphase sollte sich eine Expansionsphase anschließen, die maßgeblich durch den Aufbauplan NextGenerationEU gefördert wird.

Insgesamt hatten die durch die Pandemie geprägten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zu anderen Branchen bislang nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Wohnungswirtschaft und damit auch der LEG. Maßgeblich hierfür sind vor allem die weitreichenden staatlichen Maßnahmen zur Unterstützung von Erwerbstätigen sowie die Tatsache, dass der Vermietung von bezahlbarem Wohnraum gerade in Krisenzeiten eine besondere Bedeutung zukommt.

Wohnungsmarkt NRW

Demografische Entwicklung

Auf Nordrhein-Westfalen (NRW) entfielen zum Jahresende 2021 rund 80 % des LEG-Portfolios. Den Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, inklusive der demografischen Entwicklung in diesem Bundesland, kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Die Bevölkerung in NRW war im Jahr 2020 nach Angaben des IT.NRW erstmals seit 2011 leicht rückläufig. Im ersten Halbjahr 2021 setzte sich dieser Trend mit einem leichten Minus von 0,1 % weiter fort. Wie die meisten Gebiete in Deutschland hat NRW ein Geburtendefizit. Dieses konnte auch nicht durch den positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden, der aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen bei nur 7.000 Personen lag. Nach der Pandemie geht die LEG angesichts des Ausscheidens der geburtenstarken Jahrgänge aus dem Arbeitsleben von einer deutlichen Zunahme der Immigration in die Bundesrepublik aus. Diese Erwartung entspricht Prognosen aus der Zeit vor der Pandemie, die mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung bis mindestens zum Jahr 2040 rechnen. Die NRW.Bank sieht - basierend auf der Haushaltmodellrechnung 2018-2040/60 des IT.NRW - entsprechend auch einen Anstieg bei der Gesamtanzahl der Haushalte in diesem Zeitraum. Auf regionaler Ebene dürften sich jedoch große Unterschiede ergeben, da in NRW wachsende und schrumpfende Regionen zum Teil dicht beieinanderliegen. Strukturell ist zudem laut Modellrechnung des IT.NRW ein Rückgang bei der Anzahl größerer Haushalte zugunsten von Ein- oder Zweipersonenhaushalten zu erwarten.

In Niedersachsen und Rheinland-Pfalz, weiteren wichtigen Bundesländern für die LEG, ist die Situation ähnlich. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung aus dem Geburtendefizit bleibt ohne Zuwanderung negativ. Allerdings lässt die Singularisierung die Gesamtzahl der Haushalte zumindest kurzfristig weiter steigen. Zudem bestehen auch hier große regionale Unterschiede. Während die wirtschaftlich starken Regionen um Hannover und Wolfsburg weiter wachsen und steigende Mieten verzeichnen werden, werden die Einwohnerzahlen in den Regionen im Osten Niedersachsens und an den Küsten laut NBank (Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen) künftig weiter zurückgehen. In Rheinland-Pfalz ist die Bevölkerungsentwicklung ebenfalls regional sehr unterschiedlich. Während viele Gemeinden wie beispielsweise Pirmasens einen Bevölkerungsrückgang hinnehmen müssen, verzeichnen nach Angabe der IBS (Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz) Gebiete wie die Rhein-Main- und die Rhein-Neckar-Region einen Bevölkerungszuwachs, der auf Zuwanderung zurückzuführen ist.

Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in Deutschland ist seit dem Jahr 2009 kontinuierlich gestiegen. So wurden im Jahr 2020 laut Statistischem Bundesamt 306.376 Wohnungen fertiggestellt, 4,6 % mehr als im Vorjahr. Für das Jahr 2021 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten vor. Regionale Unterschiede zeigten sich auch beim Neubau. Die höchsten Neubauquoten lagen, der Nachfrage entsprechend, in Wachstumsregionen und deren Umkreisen. Zwar handelte es sich bei etwa der Hälfte der neu gebauten Wohnungen um Wohnungen, die zur Vermietung bereitgestellt wurden, dennoch konnte die Nachfrage nicht gedeckt werden. Insbesondere beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung nach Einschätzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei lediglich rund 60 % und beim preisgebundenen Wohnungsbau sogar bei nur rund 30 %.

Preisgebundener Wohnungsbestand

Die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen in NRW ist weiter rückläufig. Zum Jahresende 2020 waren laut NRW.Bank rund 452.000 Mietwohnungen öffentlich gefördert (2019: 456.800 Mietwohnungen). Gleichzeitig erhöhte sich die Anzahl der Wohnungen in der zehnjährigen Nachwirkungsfrist um 9,4 % auf rund 176.700 Einheiten. Damit werden rund 40 % des geförderten Bestands in NRW innerhalb der nächsten zehn Jahre aus der Preisbindung fallen. Für das Jahr 2021 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten vor.

Entwicklung der Mieten

Das Mietwachstum hielt auch im Jahr 2021 weiter an, verlor jedoch gegenüber den Vorjahren etwas an Dynamik. Davon besonders betroffen ist das Preissegment der Spitzenmieten, wo allmählich eine Sättigung einzutreten scheint. In diesem Segment ist die LEG jedoch nicht tätig.

Während bei den Mieten das Wachstum langsam abflacht, ist im Vergleich dazu die Dynamik bei den Kaufpreisen weiter ungebrochen. So legten beispielsweise in der Metropolregion Rhein-Ruhr die Mieten seit 2009 um rund 35 % zu, während die Kaufpreise im gleichen Zeitraum um 55 % anstiegen. In den etwas nördlicheren Regionen wies die Metropolregion Hannover das größte Wachstum auf: Die Miet- und Kaufpreissteigerungen lagen hier laut Deutsche Bank Research bei 60 % bzw. 100 %.

Im Bundesland NRW insgesamt ist die durchschnittliche Neuvermietungsmiete für Bestandswohnungen zwischen dem ersten und dem vierten Quartal 2021 nach Angaben der Immobilienbewertungsgesellschaft Value AG um ca. 1,9 % gestiegen. Damit fiel die Mietentwicklung weniger dynamisch aus als in den Bundesländern Niedersachsen (+2,7 %), Bremen (+3,2 %), Rheinland-Pfalz (+3,7 %) und Schleswig-Holstein (+4,5 %).

Auf Ebene der einzelnen Teilmärkte in NRW werden jedoch erhebliche Preisunterschiede und regionale Wachstumsdivergenzen sichtbar. NRWs teuerste Wohnungsmärkte mit durchschnittlichen Mieten von über zehn Euro je qm liegen im Rheinland und in Münster. So verteuerten sich die Mieten im Median in Köln auf 12,19 Euro je qm (+4,3 % zum Vorjahr), in Düsseldorf auf 11,08 Euro je qm (+0,9 %) und in Bonn auf 10,79 Euro je qm (+4,9 %). Damit wies Düsseldorf das geringste Mietwachstum in NRW auf. In Münster lag der Median bei 10,83 Euro, was einer Mietsteigerung von 6,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Am größten LEG-Standort in Dortmund lagen die Angebotsmieten im Jahr 2021 bei durchschnittlich 7,88 Euro je qm (+5,1 %). In Wilhelmshaven – dem Standort, an dem das LEG-Portfolio im Jahr 2021 am stärksten gewachsen ist – lag die Angebotsmiete mit 6,11 Euro je qm (+1,8 %) auf einem ähnlichen Niveau wie in Gelsenkirchen mit 6,02 Euro je qm (+1,7 %).

Einzelne wesentliche Standorte im LEG-Portfolio außerhalb NRWs haben sich wie folgt entwickelt: in Bremen stieg die Angebotsmiete auf 9,00 Euro je qm (+4,2 %) und in der Region Hannover auf 8,93 Euro je qm (+5,1 %). In Kiel stieg die Medianmiete im Jahr 2021 auf 8,94 Euro je qm (+5,2 %) und in Flensburg auf 7,86 Euro je qm (+2,3 %).

Bei den Angebotsmieten für Neubauten wies Köln mit 14,61 Euro je qm (+8,1 %) die höchsten Werte auf. Die Spitzenmieten für Neubauten (im 95 % Perzentil) lagen mit 21,43 Euro jedoch in Düsseldorf.

Entwicklung der Kaufpreise

Die Kaufpreise sowohl von Eigentumswohnungen als auch Mehrfamilienhäusern zeigten laut Angaben der Value AG weiterhin eine deutlich dynamischere Entwicklung als die der Mietpreise. Im Bundesland NRW verteuerten sich so die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungen von ca. 2.635 Euro je qm im ersten Quartal 2021 auf 2.950 Euro je qm im vierten Quartal (+11,9 %). Mit einer Steigerung von 10,9 % auf einen Preis von ca. 4.500 Euro je qm entwickelten sich die Kaufpreise für Neubauten ähnlich. Zweistelliges Wachstum wiesen ebenfalls die Bundesländer Niedersachsen (+11,5 %) und Schleswig-

Holstein (+15,9 %) auf. In Rheinland-Pfalz (+9,1 %) und in Bremen (+9,3 %) verteuerten sich die Kaufpreise dagegen im einstelligen Prozentbereich.

Bei den Kaufpreisen waren die regionalen Unterschiede in NRW noch ausgeprägter als bei den Mieten. Während in Düsseldorf (ca. 5.650 Euro je qm) und Köln (ca. 5.085 Euro je qm) durchschnittliche Kaufpreise von über 5.000 Euro je qm im Jahr 2021 erzielt wurden, ließen sich in Gelsenkirchen (ca. 1.675 Euro je qm) und Höxter (ca. 1.650 Euro je qm) Wohnungen für durchschnittlich ein Drittel dieser Preise erwerben. Standorte wie Dortmund mit einem Durchschnittswert von ca. 2.540 Euro je qm (+3,8 % zum Vorjahr), Mönchengladbach mit ca. 2.280 Euro je qm (+13,6 %) oder Bielefeld mit ca. 2.950 Euro je qm (+7,0 %) lagen im Jahr 2021 innerhalb der mittleren Spanne von NRW.

Standorte innerhalb von Metropolregionen oder wichtige Mittelzentren im Nordwesten bewegten sich hinsichtlich der Kaufpreise zwischen ca. 2.800 Euro je qm (Göttingen) und ca. 3.800 Euro je qm (Kiel). Kreise wie Braunschweig (ca. 3.220 Euro je qm), Wolfsburg (ca. 2.950 Euro je qm), Hannover (ca. 3.485 Euro je qm) oder auch Bremen (ca. 3.200 Euro je qm) lagen innerhalb dieser Spanne, erreichten jedoch nicht das Niveau von Top-Standorten wie Hamburg, Köln, Düsseldorf oder gar München und Berlin.

Leerstandsentwicklung

Die Quote des marktaktiven Leerstands blieb in NRW laut CBRE-empirica-Leerstandsindex Dezember 2021 unverändert bei 3,0 %. Die Daten beziehen sich auf das Jahr 2020, für das Jahr 2021 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Marktdaten vor.

Nach mehreren Jahren rückläufiger Leerstände stagnierte die Leerstandsquote auch auf Bundesebene bei einem Wert von 2,8 %.

Im Westen und Norden der Bundesrepublik wiesen die Länder Niedersachsen (3,2 %), Bremen (2,8 %), Rheinland-Pfalz (3,0 %) und Schleswig-Holstein (2,5 %) ein ähnliches Leerstandsniveau auf.

In nachgefragten NRW-Märkten wie in Düsseldorf, Köln, Bonn und Münster blieben die Leerstandsquoten weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Leerstandsquoten in Köln (0,9 %) und Bonn (0,9 %) waren im Vergleich zum Vorjahr unverändert. In Düsseldorf stieg der Leerstand geringfügig um 10 Basispunkte auf 1,4 % an, während der Leerstand in Münster auf 0,3 % sank. Münster zählt damit bundesweit zu den Städten mit den niedrigsten Leerstandsquoten. Lediglich in Frankfurt (0,2 %) und München (0,2 %) waren niedrigere Leerstände zu beobachten.

In Niedersachsen wiesen regional bedeutende Standorte eine geringere Leerstandsquote auf als ländliche Regionen. Standorte wie Braunschweig (1,9 %), Wolfsburg (1,5 %) oder Hannover (1,8 %) lagen unter dem Durchschnitt des Bundeslandes. Mit einer Quote von 5,9 % ist der Leerstand in Wilhelmshaven vergleichbar mit NRW-Standorten wie Remscheid (5,7 %) oder Soest (5,9 %).

In Rheinland-Pfalz wiesen Kreise mit LEG-Beständen wie beispielsweise Mayen-Koblenz (2,9 %), Frankenthal (1,4 %) und Germersheim (0,6 %) einen unterdurchschnittlichen Leerstand auf.

Im Norden Deutschlands lagen die Leerstände in den Städten Bremen (1,8 %), Kiel (1,5 %) und Flensburg (2,4 %) jeweils sowohl unter dem Bundesdurchschnitt als auch dem Durchschnitt der jeweiligen Bundesländer.

Transaktionsmarkt

Deutsche Wohnimmobilien galten auch im Jahr 2021 international als krisensichere Anlageklasse. Nach Angaben des globalen Immobiliendienstleisters CBRE wurde im letzten Jahr am deutschen Investmentmarkt für Wohnimmobilien (Wohnportfolios und Einzelobjekte ab 50 Wohneinheiten) mit 49,1 Mrd. Euro ein absolutes Rekordergebnis erzielt, das knapp 140 % über dem Transaktionsvolumen des Vorjahres lag. Die mit Abstand größte Transaktion war die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia mit ca. 22,3 Mrd. Euro (bezogen auf den Wohnanteil, ohne Pflegeimmobilien). Aber auch das Volumen aller weiteren Transaktionen im Jahr 2021 lag mit fast 27 Mrd. Euro sowohl deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres (20,4 Mrd. Euro) als auch über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (16,6 Mrd. Euro). Insgesamt wurden laut einer Analyse von CBRE im Jahr 2021 mehr als 260.000 Wohneinheiten gehandelt. Davon wurden 21.742 Wohneinheiten von der LEG erworben.

Die Coronapandemie hat auf dem Wohninvestmentmarkt bisher keine Spuren hinterlassen. Von Investorensseite wurde Wohnen zusammen mit Logistik, Food Retail und Pflege- sowie Seniorenimmobilien als besonders attraktive Anlageklasse angesehen. Die Nachfrage vieler nationaler und internationaler Investoren nahm weiter zu. Die Treiber dieser Entwicklung sind einerseits die stabilen Cashflows und andererseits die weiterhin große Spanne zwischen den Renditen von Staatsanleihen und den durchschnittlichen Netto-Anfangsrenditen von Wohnimmobilien. Aufgrund des Verkaufs hochwertiger Portfolios betraf ein Großteil des Transaktionsgeschehens die exklusiven Lagen (sogenanntes Core- und Core Plus-Segment).

Die hohe Nachfrage übertraf das Angebot deutlich und führte auch im Jahr 2021 zu einer leichten Renditekompression. Im Durchschnitt der Top-7-Märkte ging die Nettospitzenrendite von 2,3 % Ende 2020 um 0,1 %-Punkte auf 2,2 % Ende 2021 zurück.

Der Anteil ausländischer Käufer ging 2021 verglichen mit dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre um 8 %-Punkte auf 23 % zurück. Bereinigt um die Übernahme der Deutsche Wohnen lag der Anteil ausländischer Käufer jedoch bei über 40 %. Vor allem für neue Investoren ist nach Beobachtungen von CBRE der Einstieg in den deutschen Wohnungsmarkt fast nur noch über Forward- oder Plattform-Deals möglich. Insbesondere eigenkapitalstarke Investoren mit Pensionskassen- oder Versicherungshintergrund und internationale Investoren sind an Projektentwicklungen interessiert. Insgesamt entfielen im Berichtsjahr 6,6 Mrd. Euro und damit 13 % des Transaktionsvolumens auf den Erwerb von Neubauprojekten. Jenseits der Top-7-Märkte stiegen die Faktoren auch bei den Forward Deals deutlich an.

Vergleicht man die An- und Verkäufe der verschiedenen Investorengruppen im Jahr 2021, zeigt sich, dass öffentliche Wohnungsgesellschaften ihre Portfolios am stärksten ausbauen konnten. Ihre Nettokäufe von 3,7 Mrd. Euro (2020: knapp 400 Mio. Euro) wurden vor allem durch die Portfolioverkäufe der Deutsche Wohnen und Vonovia an das Bundesland Berlin beziehungsweise an dessen Wohnungsbaugesellschaften getrieben. Auf Platz zwei befanden sich börsennotierte Wohnungsunternehmen mit Investitionen von etwa 3,0 Mrd. Euro, davon die LEG mit einem Volumen von 2,3 Mrd. Euro. Darauf folgen die offenen Immobilien- und Spezialfonds sowie Versicherungen und Pensionskassen mit Nettokäufen von 2,6 Mrd. respektive 722 Mio. Euro.

Das Jahr 2021 stellte für viele Mieter eine coronabedingte Pause hinsichtlich Mietsteigerungen dar. Da weniger Menschen in die Metropolen zogen, fiel der Mietenanstieg gering aus. Gleichzeitig hat sich der Leerstand bei Mietwohnungen auf ein aktuell niedriges Niveau eingependelt. Da im Umland der Metropolen mehr gebaut wird, dürfte nach Einschätzung von CBRE der Druck auf die Mieten in vielen Städten auch in Zukunft etwas nachlassen. Als Sondersituation ist allerdings zu berücksichtigen, dass in den letzten beiden Jahren coronabedingt keine reguläre Zuwanderung stattgefunden hat. Sobald die geltenden Einreisebeschränkungen aufgehoben werden, wird die Nachfrage nach Wohnraum aus Sicht von CBRE in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen wieder spürbar anziehen. Dies auch deshalb, weil nach Einschätzung der Bundesanstalt für Arbeit ein Zuzug von ca. 400.000 Fachkräften pro Jahr erforderlich ist, um das Produktivitätsniveau der Bundesrepublik auf seinem aktuellen Stand zu halten.

Das Bundesland Nordrhein-Westfalen zählte wie in den Vorjahren auch im Jahr 2021 zu den gefragtesten regionalen Investmentstandorten im Wohnsegment. Insgesamt wurden rund 5,8 Mrd. Euro bzw. rund 53.500 Wohneinheiten im Rahmen von Portfolio-Transaktionen oder großvolumigen Einzelobjekten umgesetzt. Der Umsatz hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt (2020: rund 3 Mrd. Euro). Der Anteil von Forward Deals am Investitionsvolumen lag bei rund 7 %, mit leicht steigender Tendenz in absoluten Zahlen. Am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen betrug der Anteil Nordrhein-Westfalens rund 12 % und war damit etwas niedriger als im Vorjahr (2020: 15 %).

Für das Jahr 2022 wird eine Fortsetzung des dynamischen Transaktionsgeschehens am deutschen Investmentmarkt für Wohnimmobilien erwartet. Laut Pressemitteilung zum Wohnimmobilieninvestmentmarkt von CBRE im Januar 2022 ist ein Investitionsvolumen von bis zu 30 Mrd. Euro absehbar. Ein Treiber hierfür dürften Portfoliobereinigungen sein, die zwecks Anpassung an die jeweilige Investmentstrategie durchgeführt werden.

Zahlreiche Herausforderungen bestehen hingegen hinsichtlich der ESG-Kriterien, insbesondere bei der Umsetzung der ESG-konformen Investmentvehikel nach Artikel 8 und Artikel 9 der Offenlegungsverordnung für Finanzprodukte (SFDR). Insgesamt steht die Branche vor der Aufgabe, beim Wohnen alle Aspekte der Nachhaltigkeit zu beachten und zudem soziale Durchmischung, ökologische Gestaltung und ökonomische Profitabilität in Einklang zu bringen.

Mitarbeiter

Die Anzahl der Mitarbeiter zum 31. Dezember 2021 hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 10,7 % auf 1.770 erhöht. Weitere Kennzahlen zur Mitarbeiter-Entwicklung und -Struktur sind in der Tabelle dargestellt.

per 31. Dezember	2021	2020
Anzahl Mitarbeiter	1.770	1.599
davon Männer in %	64,7	64,5
davon Frauen in %	35,3	35,5
Vollzeit ¹	1.018	950
Teilzeit ¹	252	183
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	1.588	1.444
Fluktuationsquote in % ¹	6,2	7,5
- arbeitnehmerseitig	3,1	3,6
- arbeitgeberseitig	3,1	3,9
Altersdurchschnitt in Jahren ¹	42,4	43,4

¹ohne TechnikServicePlus, Biomasse-Heizkraftwerk, LWS Plus

Laufende Geschäftstätigkeit

Der LEG-Konzern konnte trotz der anhaltenden Corona-Pandemie auch im Berichtsjahr die positive Geschäftsentwicklung fortsetzen. Die Ertragskraft des Unternehmens wurde erneut gesteigert. Dabei ist die LEG im Geschäftsjahr 2021 sowohl organisch zum vergleichbaren Vorjahresbestand als auch durch Zukäufe weiter gewachsen.

Die Ankäufe, welche bereits im Laufe des Geschäftsjahrs 2020 integriert wurden, entfalteten im Jahr 2021 erstmals ihre volle Wirkung auf die Ergebniskennzahlen. Gegenläufig wirkten sich die im Berichts- und Vorjahr getätigten Verkäufe aus. In Summe konnte der FFO I, der bedeutsamste finanzielle Leistungsindikator der Konzernsteuerung, im Geschäftsjahr 2021 von 383,2 Mio. Euro um 10,4 % auf 423,1 Mio. Euro gesteigert werden. Als Zielwert für den FFO I des Geschäftsjahrs 2021 hatte die LEG im Vorjahr eine Bandbreite von 410 Mio. Euro bis 420 Mio. Euro definiert. Mit der Veröffentlichung des Halbjahresberichts zum 30. Juni 2021 konkretisierte die LEG, dass sie nunmehr erwartete, das obere Ende der Bandbreite zu erreichen. Mit einem FFO in der Höhe von 423,1 Mio. Euro wurde das Ziel somit übererfüllt.

Die Entwicklung der Bestandsmieten und die Kostendisziplin bei den Personal- und Sachkosten haben neben den Akquisitionen zu diesem Anstieg beigetragen. Weiter konnten die Finanzierungskosten von 1,33 % auf 1,06 % reduziert werden. Darüber hinaus erhöhten auch die Beteiligungsgesellschaften für mieternahe Services ihren Beitrag zum FFO-Wachstum.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 umfasste der Immobilienbestand der LEG 166.189 Wohneinheiten, 1.576 Gewerbeeinheiten und 45.438 Garagen bzw. Stellplätze. In der Tabelle sind die wesentlichen Bestandsdaten im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Der Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2021 konnte gegenüber dem Vorjahr aufgrund der getätigten Ankäufe und sonstigen Zugänge (21.990 Wohneinheiten inkl. 28 Neubau-Einheiten) sowie eines nur geringen Abgangs von Einheiten durch Verkauf bzw. Wohnungszusammenlegung (331 Wohneinheiten) um netto 21.659 Wohneinheiten gesteigert werden und hat sich somit um 15,0 % zum Bilanzstichtag erhöht.

Die Ankaufsportfolios bieten aufgrund ihrer Lage in bereits erschlossenen LEG-Märkten ein hohes Maß an Kostensynergien (Skaleneffekte) und zusätzliches Wertsteigerungspotenzial durch die Reduktion von Leerständen, Anpassungen der Mieten an ein übliches Marktniveau und die Möglichkeit zu wertsteigernden, überwiegend energieeffizienten Modernisierungen. Da für den überwiegenden Teil der Ankäufe der Besitzübergang zum Ende des Berichtsjahres stattfand, ergibt sich erstmals im Jahr 2022 ein Beitrag zur Steigerung des operativen Ergebnisses.

Durch einen Neubau in Hilden wurde das Portfolio um 38 Wohneinheiten erweitert. Für die Folgejahre sind weitere Neubauprojekte auf vorhandenen oder angekauften LEG-Grundstücken im Volumen von über 1.400 Wohneinheiten bereits konkret geplant. Darüber hinaus plant die LEG, schlüsselfertige Neubauten anzukaufen.

Bei den Verkäufen handelte es sich im Wesentlichen um vereinzelte Bestände, welche nicht in die Portfoliostruktur der LEG passten, sowie um Mieterprivatisierungen. Eine weitere geringfügige Reduzierung des Bestandes erfolgte unter anderem durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umwandlung in Gewerbe, zum Beispiel im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen.

Entwicklung des Immobilienbestands

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	in %
	Wohnen	166.189	144.530	21.659	15,0
	Gewerbe	1.576	1.346	230	17,1
Anzahl Mieteinheiten	Summe Wohnen und Gewerbe	167.765	145.876	21.889	15,0
	Parken	45.438	39.205	6.233	15,9
	Gesamtsumme	213.203	185.081	28.122	15,2
	Wohnen	10.526.699	9.205.221	1.321.478	14,4
vermietbare Fläche	Gewerbe	254.164	226.357	27.807	12,3
	Summe Wohnen und Gewerbe	10.780.863	9.431.578	1.349.285	14,3
	Wohnen	6,13	5,94	0,19	3,2
	Wohnen I-f-I	6,13	5,94	0,19	3,2
Istmiete in €/ qm	Gewerbe	7,77	7,21	0,56	7,8
	Summe Wohnen und Gewerbe	6,16	5,97	0,19	3,3
	Wohnen	4.987	4.218	769	18,2
Anzahl Leerstände	Gewerbe	294	255	39	15,3
	Summe Wohnen und Gewerbe	5.281	4.473	808	18,1
	Wohnen	2,8	2,8	2 bps	
	Wohnen I-f-I	2,3	2,7	- 40 bps	
EPRA-Leerstand in %	Gewerbe	12,7	14,6	- 190 bps	
	Summe Wohnen und Gewerbe	3,0	3,1	- 10 bps	

Die andauernde Pandemie hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der LEG. Durch die getroffenen Maßnahmen zum Schutz von Mitarbeitern und Mietern konnten Vermietung, Wohnungsübergaben, Kleinreparaturen, Modernisierungen bis hin zu Wohnungsabnahmen in gewohntem Maße und in gewohnter Qualität durchgeführt werden. Den Mietern wurden zudem Ratenzahlungen ermöglicht. Hier ließen sich keine ungewöhnlichen Zahlungsprobleme oder Zahlungsausfälle feststellen.

Die wesentlichen Werttreiber und Kennzahlen des operativen Geschäfts haben sich wie folgt entwickelt:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen lag die durchschnittliche Miete des Wohnungsbestands zum 31. Dezember 2021 bei 6,13 Euro je qm auf vergleichbarer Fläche. Sie konnte somit gegenüber dem Vorjahr um knapp 3,2 % gesteigert werden. Im frei finanzierten Bereich betrug der Zuwachs etwas über 3,9 %. Bei den preisgebundenen Wohnungen, die zum Jahresende 21,6 % des Gesamtbestands ausmachten, nahm die durchschnittliche Miete im Berichtsjahr auf vergleichbarer Fläche um knapp 0,5 % auf 4,96 Euro je qm zu.

Die EPRA-Leerstandsquote aller Wohneinheiten der LEG-Gruppe inklusive der angekauften Bestände lag zum Jahresende 2021 bei 2,8 %. Auf vergleichbarer Fläche betrug die Leerstandsquote 2,3 % und bewegte sich damit unter dem Vorjahresniveau von 2,7 %.

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

Um die Qualität des Wohnungsbestands weiterhin zu verbessern und dadurch die steigenden Kundenbedürfnisse zu befriedigen, hat die LEG auch im zurückliegenden Geschäftsjahr auf nachhaltige sowie langfristig orientierte Weise in ihr Portfolio investiert. Die Gesamtausgaben (bereinigt um Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken, Verkehrssicherungsmaßnahmen bei Ankäufen sowie aktivierte Eigenleistungen) beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 406,8 Mio. Euro. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 36,5 Mio. Euro bzw. 9,9 %. Der Anteil der wertverbessernden und somit aktivierbaren Maßnahmen lag, ebenfalls bereinigt, bei 73,4 % (Vorjahr 74,2 %). Die durchschnittlichen Investitionen pro qm Wohn- und Nutzfläche wurden im Vorjahresvergleich um 1,50 Euro erhöht und beliefen sich im Jahr 2021 auf 42,50 Euro. Auch in den kommenden Jahren wird die LEG in ihrer Investitionstätigkeit nicht nachlassen und insbesondere auch Maßnahmen zur energetischen Optimierung und Bestandsverbesserung durchführen.

Die in den Vorjahren etablierten Servicegesellschaften der LEG, zu denen Handwerksleistungen, Energie- und Wärmelieferungen und auch das Multimedia Geschäft zählen, konnten im Berichtsjahr weiterentwickelt und ausgebaut werden. Die im vierten Quartal 2020 übernommene Fischbach Service GmbH konnte erfolgreich integriert werden. Als LWS Plus GmbH ergänzt die Gesellschaft nun die Wertschöpfungskette um die Steuerung von Leerwohnungssanierungen und konnte im Berichtsjahr den gesetzten Business Plan bereits übererfüllen. Die der Etablierung der Servicegesellschaften zugrunde liegende Strategie, wohnungs- und mieternahe Dienstleistungen aus einer Hand anbieten zu können, wirkt sich zunehmend positiv auf die Geschäftsentwicklung aus. Der FFO-Beitrag der Dienstleistungsaktivitäten insgesamt konnte auch in 2021 weiter gesteigert werden und erreichte 39,2 Mio. Euro, was einem Anstieg um 26,7 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Vor dem Hintergrund der positiven Erfahrungen arbeitet die LEG fortwährend an der Entwicklung neuer Mehrwertkonzepte.

Auch unter dem Einfluss der andauernden Corona-Pandemie kann die LEG somit auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr und eine positive Entwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit zurückblicken. Wesentliche Leistungskennzahlen, wie der FFO I oder die bereinigte EBITDA-Marge, haben sich nochmals verbessert. Negative Ergebnisfaktoren, die sich unter anderem aus der Kosteninflation von Handwerksdienstleistungen ergaben, konnten deutlich überkompensiert werden. Dabei haben interne Organisations- und Prozessoptimierungen, zusätzliche Ergebniseffekte aus den Zukäufen sowie eine positive Marktentwicklung zum operativen Wachstum beigetragen. Den Herausforderungen für die Zukunft begegnet die LEG mit einer weiter steigenden Innovations- und nachhaltigen Investitionsneigung, basierend auf einer bewährten Bewirtschaftungsplattform. Vor diesem Hintergrund geht die LEG auch für die kommenden Jahre von einer Fortsetzung des profitablen Wachstums aus.

Finanzierung

Finanzierungsportfolio

Im Geschäftsjahr 2021 hat die LEG u.a. zur Finanzierung neu angekaufter Wohnportfolios Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 1,7 Mrd. Euro begeben. Darunter befand sich auch der erste Sustainable Bond der LEG, der auf Basis des im Juni 2021 veröffentlichten Sustainable Financing Frameworks emittiert wurde. Die Anleihen haben Laufzeiten von 10, 11 und 12 Jahren und Kupons von respektive 0,750 %, 0,875 % und 0,875 %. Durch die Transaktionen konnten sowohl die durchschnittlichen Finanzierungskosten gesenkt als auch die durchschnittliche Laufzeit der Fremdkapitalinstrumente verlängert werden. Zusätzlich schloss die LEG zur Zwischenfinanzierung des Ankaufs von rund 15.400 Wohnungen der Adler Group eine Brückenfinanzierung ab. Diese wurde zum Jahresende mit 1,4 Mrd. Euro in Anspruch genommen.

Weiterhin konnten im Verlauf des Geschäftsjahrs 2021 langfristige, besicherte Bankdarlehen über insgesamt etwa 200 Mio. Euro zu Konditionen unterhalb des Durchschnittszinses der LEG neu vereinbart werden.

Durch die Finanzierungsmaßnahmen konnte die LEG im Vergleich zum Vorjahresstichtag ihre Durchschnittsverzinsung von 1,33 % auf 1,06 % erneut senken. Die durchschnittliche Laufzeit ihrer Verbindlichkeiten sank von 8,1 Jahren auf 6,47 Jahre. Beide Kennzahlen berücksichtigen die oben genannte kurzlaufende, variable Brückenfinanzierung zur Finanzierung des Portfolioankaufs von der Adler Group. Ohne Berücksichtigung dieser Brückenfinanzierung hätte die durchschnittliche Verzinsung bei 1,21 % und die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten bei 7,50 Jahren gelegen.

Finanzierungsstruktur

Von den gesamten Fremdkapitalia der LEG-Gruppe entfallen zum Stichtag 48 % auf Bankdarlehen, 45 % auf Kapitalmarktfinanzierungen (Anleihen und Wandelschuldverschreibungen) sowie 7 % 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. Neben marktgerechten Konditionen ist die Diversifikation des Darlehensportfolios wesentliches Kriterium bei der Auswahl der Finanzierungspartner, so dass im laufenden Jahr auch neue Geschäftsadressen erschlossen werden konnten. Entsprechend der Finanzierungsstrategie der LEG ist der langfristige Anteil eines einzelnen Finanzierungsinstituts am Gesamtdarlehensportfolio auf maximal 20 % begrenzt, um eine zu hohe Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden. Der größte Gläubiger, ohne Berücksichtigung des Konsortiums der Brückenfinanzierung, der LEG-Gruppe hat derzeit einen Anteil von 19 % am Darlehensportfolio der Banken.

Langfristiges, ausgeglichenes Fälligkeitsprofil

Entsprechend ihrem langfristigen Geschäftsmodell und zur Absicherung eines defensiven Risikoprofils verfügt die LEG 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 der LEG-Gruppe inklusive der langfristigen Förderdarlehen (durchschnittliche Laufzeit 22,9 Jahre) eine Laufzeit von 6,47 Jahren inklusive der kurzfristigen Brückenfinanzierung und von 7,50 Jahren ohne deren Berücksichtigung. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 25 % der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden. Zum Jahresende 2021 hat die LEG neben der Brückenfinanzierung nur minimale Verbindlichkeiten mit 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.

Zinssicherung

Die Finanzierungsvereinbarungen sind entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 94 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Unter Berücksichtigung der sehr kurzfristigen Brückenfinanzierung beläuft sich der gesicherte Anteil auf ca. 79 %. Derivative Zinssicherungsinstrumente sind hierbei grundsätzlich an das jeweilige Darlehensgrundgeschäft (Microhedge) gekoppelt. Gemäß den internen Richtlinien der LEG ist der Einsatz von Zinsderivaten ausschließlich zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken zulässig. Offene oder spekulative Positionen werden dementsprechend nicht geführt. Mittelfristig sind aufgrund der langfristig abgeschlossenen Zinssicherungen keine signifikanten Zinsänderungsrisiken zu erwarten.

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 vereinbarten Darlehens-Covenants beziehen sich auf Kennzahlen innerhalb des von der jeweiligen Bank finanzierten Beleihungsportfolios bzw. auf Ebene des jeweiligen Darlehensnehmers. Die hierbei wesentlichen Finanzkennzahlen bewegen sich innerhalb der nachfolgenden Spannbreiten:

Covenants 1

Loan-to-Value (LTV) (Verhältnis Darlehensbetrag zu Marktwert des Portfolios)	55 % – 77,5 %
Debt-Service-Coverage-Ratio (DSCR)/ Interest-Service-Coverage-Ratio (ISCR) (Verhältnis Nettomieterlöse nach Bewirtschaftung zu Kapitaldienst bzw. Zinsdienst)	110 % – 510 %
Debt-to-Rent-Ratio (DRR) (Verhältnis Darlehensbetrag zu Nettomieterlösen)	650 % – 1.493 %

Des Weiteren sind vereinzelt in Darlehensverträgen Auflagen zur Einhaltung von Vermietungs- bzw. Leerstandsquoten enthalten.

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

Covenants 2

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 implementiert. Die Auflagen aus den Covenant-Vereinbarungen hat die LEG in vollem Umfang eingehalten. Verstöße hiergegen werden auch zukünftig nicht erwartet.

Unternehmensratings

Die LEG verfügt seit 2015 über ein Baa1 Long-Term Issuer Rating, welches seitdem kontinuierlich durch die Ratingagentur Moody's bestätigt wurde. Das Rating reflektiert insbesondere die starke Marktposition, das führende Portfoliomanagement

sowie die langfristig orientierte Finanzierungsstrategie der LEG Immobilien SE. Das starke Unternehmensrating bildet die Basis für das breit diversifizierte Finanzierungsportfolio 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.

Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios und Anteil an Gesamtverschuldung¹

Jahr	Kreditvolumen (in Mio. €)	Anteil an Gesamtverschuldung
2022	1.400	16%
2023	118	1%
2024	975	11%
2025	975	11%
2026	553	6%
2027	909	10%
2028	1.008	11%
2029	178	2%
2030	321	4%
2031	703	8%
2032	501	6%
>2032	1.233	14%

¹Fälligkeitsprofil durch kurzfristige variable Brückenfinanzierung beeinflusst.

Zinssicherungsinstrumente¹

%	Zinssicherungsinstrumente
74,1	Festzins
5,1	Zinsswap
20,9	Variable Zinsen

¹Zinssicherung durch kurzfristige variable Brückenfinanzierung beeinflusst. Nach langfristiger, zinsgesicherter Ausfinanzierung wieder oberhalb von 90 % erwartet.

Finanzierungsquellen

%	Finanzierungsquellen
48	Banken
45	Kapitalmarkt
4	Förderdarlehen
3	Sonstige

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2021 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 eine Dividende von 4,07 Euro je Aktie vorschlagen. Der Vorschlag entspricht einer Ausschüttung von insgesamt 296,5 Mio. Euro bzw. von 70,1 % des FFO I. Die LEG hat sich zum Ziel gesetzt, nachhaltig 70 % des FFO I als Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Dividende je Aktie um 7,7 % gestiegen. Bezogen auf den Jahresschlusskurs 2021 in Höhe von 122,70 Euro ergibt sich eine Dividendenrendite von 3,3 %.

In Abhängigkeit von unternehmensspezifischen Entwicklungen und der Situation auf dem Kapitalmarkt beabsichtigt die LEG, der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2021 erneut vorzuschlagen, dass Aktionäre zwischen einer Dividende in bar oder in Aktien wählen können.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2021 -33,4 Mio. Euro (Vorjahr: -17,6 Mio. Euro). Der Anstieg des Jahresfehlbetrages resultiert im Wesentlichen aus dem weiteren Ausbau der Finanzierungen über den Kapitalmarkt und den damit verbundenen höheren Aufwendungen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Anleiheemissionen mit einem Nominalwert von insgesamt 1.700,0 Mio. Euro begeben.

Die Anleihen betragen zum Bilanzstichtag 4.230,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2.530,0 Mio. Euro). Am 30. März 2021 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 500 Mio. Euro begeben, die am 5. Oktober 2021 durch die Begebung einer weiteren Tranche um 100 Mio. Euro erhöht wurde. Die Emission einer Schuldverschreibung in Höhe von 600,0 Mio. Euro erfolgte am 30. Juni 2021. Am 19. November 2021 wurde eine weitere Schuldverschreibung in Höhe von 500,0 Mio. Euro begeben.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von insgesamt 53.104 Tsd. Euro (Vorjahr: 36.781 Tsd. Euro) setzen sich aus der Unternehmensfinanzierung mit 43.696 Tsd. Euro (Vorjahren: 32.081 Tsd. Euro) und aus sonstigen Zinsen mit 9.408 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.699 Tsd. Euro) zusammen.

Die Unternehmensfinanzierung beinhaltet Aufwendungen für konvertible Anleihen in Höhe von 5.731 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.651 Tsd. Euro). Im Vorjahr sind darin 6.050 Tsd. Euro Einmalkosten für die Emission einer Wandelanleihe enthalten. Aufwendungen für weitere nicht konvertible Anleihen sind im Berichtsjahr in Höhe von 29.296 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.224 Tsd. Euro) angefallen, darin enthalten sind Einmalkosten in Höhe von 7.434 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro). Für sonstige Finanzierungen sind Aufwendungen in Höhe von 8.669 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.955 Tsd. Euro) berücksichtigt. Darin enthalten sind Einmalkosten in Höhe von 2.563 Tsd. Euro (Vorjahr: 200 Tsd. Euro).

Die sonstigen Zinsen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der planmäßigen Auflösung der im Zusammenhang mit der Emission der Wandelanleihen, Unternehmensanleihen und weiteren Anleihen sowie einer sonstigen Finanzierung aktivierten Disagien in Höhe von 5.728 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.806 Tsd. Euro) und die Verzinsung aus dem Cash-Management in Höhe von 3.169 Tsd. Euro (Vorjahr: 10 Tsd. Euro). Die Verzinsung aus dem Cash-Management erfolgt mit EURIBOR zzgl. einer Marge von 1,5%.

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

Für die planmäßige Auflösung der im Zusammenhang mit der Emission der Wandelanleihen und Schuldverschreibungen aktivierten Disagien sind 5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro) und Zinsen aus dem Cash-Management (3,2 Mio. Euro) angefallen.

Die neu aufgenommenen Finanzierungsmittel wurden überwiegend zur Konzernfinanzierung von Ankäufen genutzt und als Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgereicht. Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens belaufen sich auf 23,5 Mio. Euro (Vorjahr: 23,9 Mio. Euro). Der Rückgang der Ausleihungserträge ist in der Anpassung der Verzinsung des Finanzanlagevermögens von 1,5 % auf 1,0 % im Geschäftsjahr 2020 begründet, dies wird durch die Gewährung neuer Ausleihungen nur teilweise kompensiert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) werden durch Weiterbelastungen von Leistungen (1,8 Mio. Euro) geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 13,0 Mio. Euro (Vorjahr: 12,6 Mio. Euro) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (2,5 Mio. Euro), Aufwendungen aus der Konzernumlage (2,3 Mio. Euro), sonstige Honorare (4,4 Mio. Euro), Zuführung zur Rückstellung für Gremienvergütungen (0,9 Mio. Euro), für übrige Sachversicherungen (0,6 Mio. Euro) und Prüfungstätigkeiten (0,8 Mio. Euro).

Der Rückgang der Erträge aus Beteiligungen um 1,3 Mio. Euro resultiert aus der erstmaligen Vollkonsolidierung der Energie-ServicePlus GmbH nach dem Ruckerwerb von Geschäftsanteilen zum 31. Dezember 2019, so dass im Berichtsjahr keine Beteiligungserträge anfallen. Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen stiegen demgegenüber um 1,3 Mio. Euro auf 11,6

Mio. Euro (Vorjahr: 10,3 Mio. Euro) an. Aufwendungen aus Verlustübernahmen sind im Berichtsjahr nicht angefallen (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro).

Finanzlage

Das Eigenkapital ist um 219,1 Mio. Euro auf 3.222,5 Mio. Euro (Vorjahr: 3.441,6 Mio. Euro) gesunken. Die Eigenkapitalquote hat sich auf 36,1 % (Vorjahr: 57,0 %) vermindert.

Wesentliche Ursache der Verminderung ist die Aufnahme von Finanzierungsmitteln sowie die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 272,5 Mio. Euro (Vorjahr: 257,0 Mio. Euro), die mit Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 erfolgte. Die Auszahlung war am 28. Juni 2021 fällig.

Nach der Platzierung von 743.682 neuen Stückaktien im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus Aktiendividenden am 23. Juni 2021 hat sich das gezeichnete Kapital der LEG SE zum Bilanzstichtag um 0,7 Mio. Euro auf 72,8 Mio. Euro erhöht und in die Kapitalrücklage ist ein Erlös von 86,1 Mio. Euro eingestellt worden. Die Kapitalrücklage ist damit von insgesamt 1.297,7 Mio. Euro auf 1.383,9 Mio. Euro angestiegen.

Gemäß Beschluss des Vorstandes wurden aus den freien Gewinnrücklagen im Eigenkapital 330,0 Mio. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet. Dies begründet den Rückgang der Gewinnrücklagen auf 1.439,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1.769,4 Mio. Euro).

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

Am 30. März 2021 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 30. März 2033 begeben, die am 5. Oktober 2021 durch die Begebung einer weiteren Tranche um 100,0 Mio. Euro erhöht wurde. Die Emission einer Schuldverschreibung in Höhe von 600,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 30. Juni 2031 erfolgte am 30.06.2021. Am 19. November 2021 wurde eine weitere Schuldverschreibung in Höhe von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 19. November 2032 begeben. Am 28. Dezember 2021 wurden weitere Finanzierungsmittel in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro als Brückenfinanzierung im Rahmen eines Ankaufs aufgenommen und am 18. Januar 2022 zurückgeführt.

Die neu aufgenommenen Finanzierungsmittel wurden überwiegend zur Konzernfinanzierung von Ankäufen genutzt.

Die Gesellschaft ist in den internen Saldenausgleich für die Geschäftskonten (Cash-Management) der LEG-Gruppe eingebunden. Die Verzinsung des Finanzmittelkontos erfolgt mit dem EURIBOR zzgl. einer Marge von 1,5 %. Soweit dieser negativ ist, erfolgt eine Verzinsung in Höhe der Marge.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist um 2.891,4 Mio. Euro auf 8.927,3 Mio. Euro (Vorjahr: 6.035,9 Mio. Euro) gestiegen.

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den durchgeführten Kapitaltransaktionen. Die dadurch generierten finanziellen Mittel wurden im Rahmen der Konzernfinanzierung als Ausleihung und über das Cash-Management an die Tochtergesellschaften weitergegeben.

Die Finanzanlagen steigen von insgesamt 5.966,6 Mio. Euro um 1.490,1 Mio. Euro auf 7.456,7 Mio. Euro.

Die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhen sich im Wesentlichen durch die Ausleihung an die LEG NRW GmbH von 2.229,2 Mio. Euro um 1.484,0 Mio. Euro auf 3.713,2 Mio. Euro. Eine weitere Zunahme der Finanzanlagen um 6,0 Mio. Euro betrifft den Erwerb einer Beteiligung an einem sonstigen Unternehmen.

Das Umlaufvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 1.428,7 Mio. Euro (Vorjahr: 37,2 Mio. Euro). Dieses wird vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (1.423,3 Mio. Euro) sowie die flüssigen Mittel (2,6 Mio. Euro) bestimmt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen steigen um 1.389,2 Mio. Euro von 34,1 Mio. Euro auf 1.423,3 Mio. Euro, der aktive Rechnungsabgrenzungsposten um 9,8 Mio. Euro von 32,1 Mio. Euro auf 41,9 Mio. Euro.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 41,9 Mio. Euro besteht im Wesentlichen aus Disagien, welche als Unterschiedsbetrag aus Emissionserlös und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit von Schuldverschreibungen resultieren. Aus den im Berichtsjahr begebenen Schuldverschreibungen und den damit verbundenen Disagien ergibt sich ein Zugang zum aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 15,6 Mio. Euro. Dem gegenüber steht eine planmäßige Auflösung von 5,7 Mio. Euro.

Auf der Passivseite ist der Anstieg der Bilanzsumme im Wesentlichen auf den Anstieg der Verbindlichkeiten durch die Aufnahme von Finanzierungsmitteln (3.100,0 Mio. Euro) zurückzuführen. Dem steht im Wesentlichen eine Reduzierung des Eigenkapital um 219,1 Mio. Euro gegenüber.

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

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

Neben Wandelanleihen über 950,0 Mio. Euro, weiteren Schuldverschreibungen über insgesamt 3.280,0 Mio. Euro und kurzfristigen Finanzierungsmitteln in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro setzen sich die übrigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus den sonstigen Verbindlichkeiten (19,5 Mio. Euro) sowie den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (3,9 Mio. Euro) aus dem konzerninternen Leistungs- und Verrechnungsverkehr zusammen. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben alle eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und beinhalten im Wesentlichen die Rechnungsabgrenzung von Kapitalkosten (18,2 Mio. Euro).

Bezüglich Ausführungen zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf den Anhang.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG SE ist insgesamt als stabil und geordnet zu betrachten.

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

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, Steuerung und Kontrolle der Risiken implementiert. Zentrale Bestandteile sind das Risikomanagementsystem (RMS) und das interne Kontrollsystem (IKS).

Rechnungslegungsprozess/Internes Kontrollsystem

Die LEG hat im Jahr 2012 unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet, welches Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Rechnungslegung und Prozessdurchführung umfasst. In Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel und Zweck des internen Kontrollsystems, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Hinsichtlich der Geschäftsprozesse, die sich in strategische Prozesse, Kerngeschäftsprozesse sowie operative und zentrale Support-Prozesse unterteilen, dient das IKS dazu, alle wiederkehrenden Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen richtig sowie auch vollständig zu erfassen, darzustellen, zu überprüfen und laufend zu aktualisieren.

Das interne Kontrollsystem umfasst folgende Ziele:

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

Zur Erfüllung der Geschäftsprozessanforderungen wird das IKS stetig ausgebaut und optimiert. Verschiedene Prozesse wurden im Rahmen der regelmäßigen Aktualisierung überarbeitet oder ergänzt. Prozessbeschreibungen werden dabei vor ihrer Inkraftsetzung durch den Bereich Recht, Revision und Compliance, Gremien und Personal auf angemessene IKS-Prüfschritte und Prävention hinsichtlich fehlerhafter Anreize zu Non-Compliance geprüft.

In prozessunabhängigen Prüfungen überwacht die interne Revision der LEG die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems. Auf dieser Basis überprüft der Aufsichtsrat bzw. der Risiko- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats die Funktionsfähigkeit des IKS in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess.

Die wesentlichen Merkmale im Hinblick auf den (Konzern-) Rechnungslegungsprozess werden wie folgt zusammengefasst:

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 bestehen eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein zentrales Controlling der wesentlichen Konzerngesellschaften.
- Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

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 bei den Mitarbeitern 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 des LEG-Konzerns 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, die für alle Mitarbeiter und alle Stakeholder verbindlich sind, 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 den Gebieten Compliance und Datenschutz geschult. Über die Lernplattform der LEG, die Akademie, werden alle Mitarbeiter zukünftig zusätzlich jährliche Online-Schulungen auf diesen Gebieten absolvieren. 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 angemessene Maßnahmen ergriffen.

Die regelmäßige Analyse der Compliance-Risiken in Kombination mit der Früherkennung wesentlicher Unternehmens- und Prozessrisiken und die entsprechenden geeigneten 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 Revision, Recht und Personal die Ausgestaltung des Systems. Ebenso wird durch das stetige Benchmarking mit anderen Compliance-Management-Systemen 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 Berichtsjahr erneut verliehen.

Compliance ist im Bereich Recht, Revision und Compliance, Gremien und Personal angesiedelt, dessen 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 Immobilien SE verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Ein wichtiger Bestandteil des LEG RMS 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 und Risikomanagement. Diese implementierte Organisationsstruktur sowie die fortlaufende Abstimmung mit den Bereichen Planung, Reporting, Rechnungswesen, Projektmanagement und 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 erfüllt die rechtlichen Rahmenbedingungen und stellt Prüfungssicherheit her.

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 und Absatz 3 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 wurden innerhalb des Geschäftsjahres weitere methodische Optimierungen umgesetzt. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Einführung der Dreieckverteilung (Risiken werden in drei Szenarien dargestellt) zu erwähnen. Im Rahmen dieses Konzernlageberichts ergibt sich hierdurch keine Veränderung zum Vorjahr, weil die vorherigen Risikopotenziale das Basisszenario darstellen, welches im Rahmen dieses Konzernlageberichts auch dargestellt wird. Ebenso wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Risikotragfähigkeitskonzept etabliert. Die neuen Anforderungen des IDW Prüfungsstandards 340 n.F. wurden hierdurch vollständig umgesetzt. Dies wurde durch eine gesonderte, von der LEG-Revision beauftragte externe Prüfung des RFS nochmals bestätigt (Prüfung nach DIIR Revisionsstandard Nr. 2). Neben der bereits im Vorjahr integrierten Schnittstelle zwischen dem LEG-Nachhaltigkeitsbericht und dem LEG-Risikomanagement wurden die sogenannten TCFD-Risiken (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) in das RFS integriert. Diese werden monetär bewertet und zukünftig auch an den Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

Operativ werden die Ergebnisse der vierteljährlich durchgeführten Risikoinventuren an die Entscheidungs- und Aufsichtsgremien berichtet. Ergänzend werden zwischen dem Vorstand und dem 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 ein sogenanntes Trendradar, welches potenzielle strategische Chancen frühzeitig erfasst. 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) ermittelt 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:

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 kommenden Geschäftsjahre 2022 und 2023 sowie für den gesamten 5-jährigen Planungshorizont / Risikoerfassungszeitraum keine bestandsgefährdenden Risiken für die gesamte LEG-Gruppe.

Im Anschluss an diese Risikoberichterstattung werden die wesentlichen Chancen der LEG-Gruppe aufgeführt und erläutert. Diese sind aus dem Trendradar (Teil des Risikoinventurberichtes 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. Neben den klassischen Wachstums- und Akquisitionschancen sind dies insbesondere die Thematiken Digitalisierung/Robotic Process Automation und Klimaneutralität (u.a. energetische Sanierung, Ausbau und Einsatz grüner Energie). Alle drei Thematiken stehen bereits jetzt im Fokus der LEG, werden aber auch mittel- und langfristig einen hohen Stellenwert haben.

Risikoberichterstattung

Makroökonomische Risiken

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

Die deutsche Wirtschaftsleistung konnte sich nach dem Rückgang infolge der Coronakrise im Vorjahr wieder erholen. Insbesondere weltweite Konjunkturprogramme und geldpolitische Maßnahmen der Zentralbanken trugen dazu bei, dass die deutsche Wirtschaft als Exportnation ihre pandemiebedingten Verluste zumindest teilweise aufholen konnte. Allerdings lag die Wirtschaftsleistung in Deutschland und bei vielen seiner Handelspartner weiterhin unterhalb des Vorkrisenniveaus. Insbesondere neue Virusvarianten des Coronavirus führten weltweit mit unterschiedlicher Intensität und Dauer immer wieder zu vollständigen oder teilweisen Lockdowns und damit auch zu einer Verzögerung bzw. Verlangsamung des einsetzenden Wirtschaftsaufschwungs. Seit Mitte des Jahres 2021 haben Unterbrechungen in der weltweiten Wertschöpfungskette von bestimmten Gütern, wie zum Beispiel von Mikrochips, zu Verwerfungen in den globalen Lieferketten gesorgt. Sowohl diese Lieferkettenprobleme als auch ein Anstieg bei Rohstoffpreisen als Folge der wiederanziehenden Wirtschaftsleistung haben im Jahr 2021 zu einem Anstieg der Inflationsraten und darauffolgend zu einem Aufkeimen von weltweiten Inflations Sorgen geführt.

Für 2022 wird mit einer weiteren Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Leistung in Deutschland gerechnet. Das Ausmaß der Verbesserung wird maßgeblich von der weiteren Entwicklung der weltweiten Pandemie abhängen und inwieweit Impfmaßnahmen weitere Erfolge zeigen.

Neben dem strukturellen Wandel in bestimmten Industrien wie der Automobilindustrie, die den Wandel zur E-Mobilität vollzieht, treiben insbesondere das Klimaschutzgesetz sowie die Anforderungen an die EU-Taxonomie den strukturellen Wandel in fast allen Bereichen, insbesondere der Energiewirtschaft, der Industrie, dem Verkehrswesen, aber auch der Immobilienwirtschaft voran. 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.

Neben einer Verschlechterung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds, beispielsweise bei einer nochmaligen Verschärfung der Coronakrise, kann aber auch der strukturelle Veränderungsdruck zu einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation führen. Dies könnte sich negativ auf den deutschen Arbeitsmarkt und die Einkommenssituation der Privathaushalte auswirken und somit auch auf das Vermietungsgeschäft der LEG.

Eine ungünstige demografische Entwicklung könnte zudem langfristig sowohl die Binnennachfrage schwächen als auch Engpässe am Arbeitsmarkt verursachen. Darüber hinaus besteht das Risiko eines Zinsanstiegs an den Finanzmärkten. Ein deutlicher Zinsanstieg könnte sich negativ auf die Immobilienbewertung sowie mittelfristig auch auf die Finanzierungskonditionen der LEG auswirken.

Beim Megatrend Digitalisierung dürften langfristig die Chancen für die Beschäftigungs- und Einkommenslage deren Risiken überwiegen. Für das Geschäftsmodell der LEG bietet die Digitalisierung zudem Chancen im Hinblick auf die Effizienzsteigerung. Aus dem Megatrend Klimawandel können sowohl Risiken als auch Chancen für die Geschäftsaktivitäten der LEG entstehen. Weitere Chancen bestehen in einer deutlichen Dynamisierung der globalen und europäischen Konjunktur sowie in der Zuwanderung und der daraus resultierenden erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im deutschen Immobilienmarkt.

Marktbezogene Risiken

Ein überwiegender Teil des Immobilienportfolios der LEG befindet sich im bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen (NRW). In den vergangenen Monaten wurden Bestände in zahlreichen anderen Bundesländern, überwiegend in Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Bremen, erworben. Weiteres Wachstum im gesamten Bundesgebiet wird innerhalb der strategischen Leitlinien des Konzerns angestrebt.

Wesentliche Treiber für die Nachfrage nach Wohnraum ist die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in den jeweiligen Regionen. Auf Grund der weiträumigen Verteilung des LEG-Portfolios ergeben sich hier mitunter erhebliche Unterschiede, insbesondere in der Nachfrageverteilung zwischen urban geprägten und eher ländlichen Regionen. Da die Erschwinglichkeit von Wohnraum in den Ballungszentren sowie deren unmittelbaren Umland durch die Preisentwicklung der vergangenen Jahre erheblich gesunken ist, sind weiterhin verstärkt Ausweichbewegungen zu beobachten. 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.

Mittels verschiedener interner und externer Datenquellen werden die Chancen- und Risikoprofile der unterschiedlichen Märkte fortlaufend nachverfolgt. Zu den externen Datenquellen zählen insbesondere Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter bzw. des Statistischen Bundesamts und unabhängige Marktberichte von Analysehäusern, Intermediären, Banken, Verbänden und Dienstleistern. Die internen Analysen basieren auf einem Kennzahlensystem, dessen Basis das Konzern-Data-Warehouse bildet.

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

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 Diskontierungszinssatz, die marktüblichen Mieten, Makro- und Mikrolageeinschätzungen, der marktübliche strukturelle Leerstand, die offiziellen Bodenrichtwerte sowie Prognosen zur Inflationsentwicklung.

Nicht vollständig objektivierbar und somit von subjektiven Einschätzungen beeinflusst sind die Parameter 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.

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 Zeitversatz gibt, kann unter Umständen der Markt bereits in eine deutliche Korrekturphase eingetreten sein, während die veröffentlichten Daten nach wie vor eine Steigerung der Preise aufzeigen. Durch eine permanente Beobachtung des Marktgeschehens und stetigen Austausch mit relevanten Marktakteuren versucht die LEG, das Risiko einer derartigen Fehleinschätzung zu minimieren.

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. auf Grund eines Rendite- oder Liquiditätsvorteils) negativ auf die Nachfrage und somit die Preisentwicklung von Immobilien auswirken. Je plötzlicher und unerwarteter die Nachfrage nach anderen Anlageformen steigt, desto stärker können die Auswirkungen auf die konkurrierenden Anlageformen sein, so dass, je nach Stärke der Korrelation der Preisentwicklung, sowohl stark steigende als auch stark sinkende Preise eine Folge sein können.

Die Immobilienwirtschaft unterliegt darüber hinaus einem langfristigen Zyklus. Dynamische Preisentwicklungen der Vergangenheit können nicht ohne Weiteres auch für die Zukunft antizipiert werden. Die permanente Beobachtung der Immobilien- und Kapitalmärkte ermöglicht der LEG eine Abschätzung der jeweiligen Zyklusphase. Hierdurch können Chancen und Risiken über verschiedene Zeithorizonte hinweg gegeneinander abgewogen werden.

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 (2022/2023) bei Risikoeintritt eine potenzielle Nettoliquiditätsauswirkung 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 2021 eine Rückstellung gebildet.

Risikokategorien

Risikohauptkategorie	Risikosubkategorie	Netto-Liquiditätsauswirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit
Allgemeine Unternehmensrisiken	Kommunikation & Image	Wesentlich	Gering
Compliance-Risiken	Sonstiges	Gravierend	Sehr gering
Immobilienrisiken	Portfoliosteuerung	Gravierend	Gering
	Bewirtschaftung	Wesentlich	Sehr wahrscheinlich
Finanzrisiken	Prolongationsrisiken	Gravierend	Sehr gering
	Nichteinhaltung Covenants	Wesentlich	Sehr gering
	Liquiditätsrisiko	Wesentlich	Gering
Rechnungswesen	Keine relevanten Einzelrisiken	-	-
Steuerrisiken	Steuern und Abgaben	Gravierend	Sehr gering
Personalrisiken	Sonstiges	Wesentlich	Sehr wahrscheinlich
Rechtliche Risiken	Haftungs-/Versicherungsrisiken	Gravierend	Gering
	Gesetzesänderungen	Wesentlich	Wahrscheinlich
	Datenschutz	Gravierend	Gering
Informations- und Kommunikationsrisiken	Systemsicherheit/Technologie	Wesentlich	Gering
Projektgeschäftsriskien	Allgemeine Projektrisiken	Wesentlich	Gering
TCFD-Risiken	Keine relevanten Einzelrisiken	-	-
Nachhaltigkeitsrisiken	Keine relevanten Einzelrisiken	-	-

Die Risikosituation ist, bis auf wenige Ausnahmen, gegenüber dem Vorjahr unverändert. Innerhalb der Risikohauptkategorien Rechnungswesen, TCFD-Risiken und Nachhaltigkeitsrisiken gibt es kein relevantes Einzelrisiko.

Bei den allgemeinen Unternehmensrisiken ist ein Risiko bezüglich externer/interner unvorhersehbarer Ereignisse, die nicht in der Verantwortung der LEG liegen, hochgestuft worden (Image-/Reputationsrisiken).

Bei den Compliance-Risiken ist die Risikosituation zum Vorjahr unverändert.

Bei den Immobilienrisiken ist ein Risiko zur kaufmännischen Bewirtschaftung hinzugekommen. Hierbei handelt es sich um potenzielle unabsehbare Wohnungsmarktentwicklungen, die die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsinvestitionen negativ beeinflussen könnten.

Bei den Finanzrisiken ist ein Risiko bezüglich der systemtechnischen Integration von angekauften Immobilienbeständen hochgestuft worden. Höhere Akquisitionsziele können bei potenziellen systemtechnischen Integrationsproblemen zu eventuellen Verzögerungen bei der Mietvereinnahmung führen.

Die Risiken aus der Subkategorie Nichteinhaltung von Covenants wurden zum Vorjahr herabgestuft. Die Risiken aus der Subkategorie Prolongation sind zum Vorjahr unverändert.

In der Kategorie Steuerrisiken wurde das Risiko Grunderwerbsteuer durch Anteilerwerb in der Subkategorie Steuern und Abgaben gegenüber dem Vorjahr von geringer auf sehr geringe Eintrittswahrscheinlichkeit herabgesetzt.

In der Kategorie Personalrisiken (Subkategorie Sonstiges) wurde das bereits im Vorjahr existierende Risiko der Nachveranlagung von Sozialbeiträgen (Sozialkasse Bau) in seiner Auswirkung hochgestuft.

In der Kategorie Rechtliche Risiken wird das Risiko im Bereich Haftungs-/Versicherungsrisiken (Verstoß gegen Insiderregeln) wie im Vorjahr mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit dargestellt.

Die Risiken aus der Subkategorie Gesetzesänderungen bestehen unverändert. Das Vorjahresrisiko zum bundesweiten Mietendeckel hat sich inhaltlich geändert. Im Koalitionsvertrag von SPD, Die Grünen und FDP wurden diverse Gesetzesänderungen beschlossen (u.a. Absenkung der Kappungsgrenze, Verlängerung der Mietpreisbremse, vermehrter und rechtssicherer Einsatz qualifizierter Mietspiegel). Das Risiko eines bundesweiten Mietendeckels wurde demnach durch diverse Einzelmaßnahmen ersetzt. Gegenüber dem Vorjahr führt dies in seiner potenziellen Auswirkung zu einer Herabsetzung, bezüglich der Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch auf die Einstufung „wahrscheinlich“.

Ein Risiko aus der Subkategorie Gesetzesänderungen (Umlagefähigkeit der TV-Grundversorgung) ist im Laufe des Jahres 2021 eingetreten. Durch die Streichung des § 2 Nr. 15 b der BetrKV ist die Umlage von Gebühren für die TV-Grundversorgung mietvertragsrechtlich nach dem 30. Juni 2024 nicht mehr möglich.

In der Subkategorie Datenschutz wurde das Datenschutzrisiko gegenüber dem Vorjahr in seiner potenziellen Auswirkung von wesentlich auf gravierend hochgesetzt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist unverändert als gering eingestuft.

In der Kategorie Informations- und Kommunikationsrisiken wurde das Risiko Cyber Attacke aufgrund einer existierenden Versicherung herabgesetzt und das Risiko Systemsicherheit (Betriebsunterbrechung aufgrund von fehlender IT-Unterstützung) leicht hochgesetzt.

In der Kategorie Projektgeschäftsriskien wurde gegenüber dem Vorjahr ein Risiko (Abhängigkeit bei Baumaßnahmen von einzelnen Generalunternehmen) erstmals erfasst.

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 2021, 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.

Angesichts der globalen Auswirkungen der Coronapandemie auf Wirtschaft und Gesellschaft können zum jetzigen Zeitpunkt sämtliche Prognosen nur unter stark erhöhter Unsicherheit aufgestellt werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der internationalen Verflechtungen und gegenseitigen Wechselwirkungen von Finanzmärkten, Realwirtschaft und politischen Entscheidungen, die jeweils für sich genommen bereits Einfluss auf die ökonomischen Auswirkungen der Pandemie haben, in ihrer Kombination jedoch unmöglich mit Sicherheit ex ante zu beurteilen sind. Eine Einschätzung, wie lange die

Coronapandemie noch Einfluss auf den Geschäftsalltag hat, ist nach den Erfahrungen der letzten Zeit nicht seriös abzugeben. Somit wird unverändert zum Berichtsjahr 2020 im Folgenden von der Grundprämisse ausgegangen, dass es sich bei der Coronapandemie um ein temporäres Ereignis handelt.

Quarantäne und Gesundheitsrisiken

Aufgrund intensiver Schutzmaßnahmen (beispielsweise Home-Office-Regelungen, Zurverfügungstellung von Selbsttests, Masken und Desinfektionsmitteln, Einführung rein digitaler Prozesse zur Vermeidung von Kontakten, A/B-Arbeitsgruppen) besteht für die Mitarbeiter der LEG ein überschaubares Infektionsrisiko. Der eingerichtete Krisenstab beobachtet fortlaufend das Infektionsgeschehen und passt die eingeführten Schutzmaßnahmen jederzeit der Pandemieentwicklung an.

Nach sorgfältiger Abwägung der zurzeit vorliegenden Informationen bei der LEG sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die Auswirkungen der Pandemie auf den Wohnimmobiliensektor in Deutschland nur vorübergehend sein werden. Betreffend unser Unternehmen im Besonderen sollten die Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf und die Werthaltigkeit des Immobilienanlagevermögens überschaubar sein, mitunter können sich für die LEG sogar Chancen ergeben. Zu dieser Einschätzung sind wir gelangt durch die Expertise unserer eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit langjähriger Erfahrung im Wohnungsmarkt, durch den informellen Austausch mit Kolleginnen und Kollegen aus anderen Wohnungsunternehmen sowie durch die Auswertung von Veröffentlichungen, Studien und Positionspapieren von Fachexpertinnen und -experten.

Entwicklung Immobilienpreise und -nachfrage

Für die zukünftige Preisentwicklung werden auch weiterhin, nach überstandener Pandemie, Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen hinsichtlich Angebot (nur leicht steigende Fertigstellungszahlen) und Nachfrage (anhaltend hoher Zuzug nach Deutschland, vor allem in die Städte und Verdichtungsräume) weiterhin bestehen bleiben.

Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen

Aktuell sind nur leicht erhöhte Mietausfälle zu registrieren. Ursächlich sind hier u.a. die umfangreichen Zahlungen von staatlichen Transferleistungen sowie die Lohnfortzahlung über die Kurzarbeiter-Regelungen. Potenzielle Mietausfälle aus Gewerbeimmobilien sind aufgrund der LEG-spezifischen geringen Gewerbevermietung (mit einem Flächen- und Nettokaltmietenanteil unter 3 %) als nicht wesentlich einzuordnen.

Wohnungsleerstand

Mieter könnten aufgrund der Coronapandemie in eine finanzielle Notlage geraten und hierdurch gezwungen sein, ihr Mietverhältnis zu kündigen. Aktuell ist keine Entwicklung ersichtlich, die auf einen höheren Leerstand hindeuten würde. Es ist sogar vorstellbar, dass die Zuwanderung aus Ländern in der EU, die stark von den wirtschaftlichen Folgen der Coronapandemie betroffen sind, analog zur Finanzkrise 2008/2009, zunehmen und mittelfristig für zusätzliche Wohnungsnachfrage sorgen wird. Als Chance speziell für die LEG könnte sich im Falle einer starken Rezession sogar erweisen, dass das Unternehmen über eine hohe Anzahl an preiswertem Wohnraum verfügt und insofern von erhöhter Nachfrage nach günstigen Wohnungen in Rezessionszeiten profitieren kann.

Compliance-Risiken

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

Zu Compliance-Verstößen kann es insbesondere dort kommen, wo Geschäfts-, Vertrags- oder auch persönliche Beziehungen zwischen Mitarbeitern der LEG-Gruppe 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 über die Provisionsfreiheit von LEG-Wohnungen.

Bei der Leistungserbringung durch Dritte kann es zu nicht marktkonformen Beauftragungen bzw. Abrechnungen von Leistungen kommen. Betroffen sein kann jede Form von Dienstleistung und Beratung. Als Beispiele können die Leistungserbringungen in der Instandhaltung, die Geschäftsbesorgung und die Finanzierung genannt werden. Zur Vermeidung doloser Handlungen sind Verträge mit Anti-Korruptions-Klauseln als Standardverträge erarbeitet worden. Weiterhin existiert ein Code of Conduct, der für alle LEG-Mitarbeiter verbindlich ist, sowie ein Geschäftspartnerkodex, dessen Beachtung von allen Vertragspartnern erwartet wird. Als weitere organisatorische Maßnahme ist zwischen der Auftragsvergabe und der Rechnungsprüfung eine klare Funktionstrennung eingeführt.

Immobilienrisiken

Modernisierungs-/Instandhaltungsrisiken

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

Die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen kann durch sich verändernde gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen negativ beeinflusst werden. Zusätzliche energetische Anforderungen, Verkehrssicherungspflichten und Vorschriften zum Mieterschutz können bislang nicht vorgesehene technische Maßnahmen an Gebäuden erforderlich machen. Auf Grund der Vorlaufzeiten für Planung und ggf. Genehmigung von technischen Maßnahmen können die monetären Auswirkungen von sich abzeichnenden Änderungen in der Regel gut antizipiert und im unternehmerischen Planungsprozess 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, Fluten, Feuer, Erdbeben, Stürme) sein.

Größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden im Rahmen von Bauprojekten abgewickelt. Entsprechend treten für Projekte typische 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 Tragfähigkeit von geplanten 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. Härtefallregelungen oder formale Fehler bei der Umsetzung von Modernisierungsmieterhöhungen können dazu führen, dass im Vergleich zur ursprünglichen Projektplanung geringere Mieterhöhungen realisiert werden. Den erwähnten Risiken wird durch ein intensives Projektcontrolling und regelmäßige Einbeziehung von externen Sachverständigen Rechnung getragen.

Mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erhielten Bauherren bisher Unterstützung bei der Sanierung von Gebäuden, die dauerhaft Energiekosten einsparen und damit das Klima schützen. Seit dem 24. Januar 2022 können keine neuen Anträge mehr für sämtliche KfW-Programme gestellt werden. Vorläufig gestoppt sind sowohl Förderkredite und Zuschüsse für Neubauten als auch Sanierungen. Bei Ausbleiben einer Anschlussförderung kann sich dies nachteilig auf die Rendite geplanter Neubauvorhaben sowie energetischer Sanierung von Bestandsgebäuden auswirken.

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 Ankaufprozess 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.

Die permanente Beobachtung des Portfolios in Bezug auf technische und wirtschaftliche Risiken ermöglicht ein frühzeitiges Reagieren auf unerwartete bzw. unvorhergesehene Sachverhalte. Auch turnusmäßige Bestands- und Verkehrssicherungsbegehungen tragen dazu bei, Risiken zu minimieren.

Eine erhebliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland kann dazu führen, dass sich die Zahlungsbereitschaft bzw. Zahlungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter merklich verschlechtert. Veränderte Wohnbedürfnisse der Menschen können ebenfalls dazu führen, dass sich die Nachfrage nach den von der LEG angebotenen Wohnungen zum Negativen verändert. Die Verschlechterung der Nachfrage kann auch einzelne Orte oder Regionen treffen, worauf die LEG unmittelbar wenig bis gar keinen Einfluss hat. Diese Veränderungen im Nachfrageverhalten werden von der LEG im Rahmen der Bewirtschaftungsprozesse beobachtet und es wird ihnen, sollte es zu absehbar dauerhaften Veränderungen kommen, mit entsprechenden Maßnahmen begegnet.

In Bezug auf das Angebot an Mietwohnraum kann eine stärkere Konkurrenzsituation, z.B. durch starken Neubau getrieben, dazu führen, dass Wohnraum in ähnlicher oder besserer Qualität zu vergleichbaren oder geringeren Preisen angeboten wird, und dadurch Druck auf die Leerstandssituation der LEG ausgeübt wird. Permanente Konkurrenzbeobachtung auf Basis von frei verfügbaren Marktdaten und die lokale Bewirtschaftungskompetenz der LEG verringern die entsprechenden Risiken auf der Angebotsseite.

Mietausfallrisiken

Bei den Mietausfallrisiken handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema keine relevanten 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. Durch die Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe ist dieses Risiko bilanziell berücksichtigt. Als Teil des aktiven Forderungsmanagements hat die LEG im Jahr 2021 die Zusammenarbeit auf kommunaler Ebene mit Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit intensiviert.

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 Steuern/ Steuern und Abgaben).

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 hauptsächlich die nachfolgenden Verkaufsaktivitäten, die Privatisierungen von Einzelwohnungen und den Verkauf von einzelnen Objekten zur Bewirtschaftungs- und Portfoliooptimierung. Vereinzelt kann es auch zu einem Verkauf eines Immobilienportfolios und/oder einer gesamten immobilienhaltenden Gesellschaft kommen. Der bei der LEG angewandte strukturierte Verkaufsprozess gewährleistet, vor allem durch die Einbindung verschiedener interner Abteilungen, die sichere Auswahl der Verkaufsbestände. 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.

Die aktuell hohe Nachfrage am Transaktionsmarkt, auch nach opportunistischen Immobilien, wird als Chance gesehen und genutzt, um gezielt Bestände zu veräußern, die nachhaltig nicht in das Kernportfolio der LEG passen.

Finanzrisiken

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-Gruppe begrenzt. Das Prolongationsrisiko ist durch das aktuell weiterhin gute Umfeld im Finanzierungsmarkt zudem sehr gering ausgeprägt.

Durch regelmäßige Überprüfung bestehender Finanzierungen und entsprechender frühzeitiger Refinanzierungen, sofern sinnvoll, kann das Prolongationsrisiko minimiert werden. Auch im Jahr 2021 wurden Darlehen frühzeitig zurückgeführt und langlaufende Finanzierungsverträge abgeschlossen sowie Finanzinstrumente emittiert, wie zum Beispiel Anleihen, eine davon im nachhaltigen Format, die ein Prolongationsrisiko weiter minimieren. Erst im Jahr 2024 werden wieder Finanzierungen in großen Volumina fällig und stehen zur Verlängerung an.

Der LEG steht 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.

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 Finan-

zierungsverträge 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 verpfändeten Mieteingangskonten der jeweiligen Finanzierungsportfolios erfolgen, was die Cash-flow-Generierung der LEG-Gruppe beeinträchtigen kann.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Financial Covenants ist ein interner Kontrollprozess implementiert. Die in den Finanzierungsverträgen vereinbarten Kennzahlen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit eingehalten worden. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants künftig nicht eingehalten werden können. Die Anzahl und das Volumen der risikorelevanten Finanzierungen konnten im Jahr 2021 aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der zugrunde liegenden Immobilienportfolios weiter verringert werden.

Stabilität der Bankpartner (Bankenmarkt)

Bei der Stabilität der Bankpartner handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema kein relevantes Einzelrisiko enthalten ist.

Die Stabilität der Kernbanken ist vor dem Hintergrund der langfristigen Geschäftsverbindungen ein wesentliches Kriterium für die LEG-Gruppe. 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. aus derivativen Zinssicherungsgeschäften, kann der Ausfall des Finanzierungspartners wirtschaftlich negative Auswirkungen zur Folge haben. Die internen Richtlinien für die Abschlüsse von Zinssicherungsgeschäften stellen daher entsprechende Mindestanforderungen hinsichtlich der Bonität des Geschäftspartners dar.

Liquiditätsrisiko

Beim Liquiditätsrisiko handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema relevante 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-Gruppe 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 2020, auch vor dem Hintergrund der Coronakrise, das Volumen kurzfristiger Kreditlinien erhöht und auslaufende Verträge im Jahr 2021 erneuert.

Zinsänderungen

Bei den Zinsänderungen handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema keine relevanten 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. Unter Berücksichtigung der sehr kurzfristigen Brückenfinanzierung beläuft sich der gesicherte Anteil vorübergehend auf ca. 79 %. Nach langfristiger, zinsgesicherter Ausfinanzierung der Brückenfinanzierung sollte sich das Zinssicherungsniveau der LEG entsprechend wieder auf einen Bereich oberhalb von 90 % erhöhen, sodass aufgrund der Finanzierungsstruktur kein signifikantes Zinsänderungsrisiko absehbar sein sollte.

Verschuldungsrisiko/Rating Downgrade

Beim Verschuldungsrisiko handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema keine relevanten 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, weiterhin wird eine stabile Ertragslage bei einem weiterhin geringen durchschnittlichen Zinsaufwand erwartet. Die Einschätzungen von Analysten, Banken sowie der Ratingagentur Moody's (Baa1, stabil) bescheinigen der LEG-Gruppe hinsichtlich ihrer Verschuldungsquote eine starke Marktstellung. Eine Verschlechterung dieser Bonitätseinschätzungen wird nicht erwartet.

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.

Stuerrisiken

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. Bei der LEG-Gruppe deckt die laufende Betriebsprüfung die Jahre 2009 bis 2012 sowie 2013 bis 2016 ab.

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

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 zurzeit 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 SOKA-BAU ab. Diese Beiträge sind so festgelegt, dass die Leistungen von SOKA-BAU daraus finanziert werden können. Die SOKA-BAU fordert von der TechnikServicePlus GmbH (LEG-Tochtergesellschaft mit 51 % Anteilsbesitz) entsprechende Beiträge und hat ein gerichtliches Verfahren eingeleitet.

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 lebensphasenorientierte 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 einen Work-Life-Ausgleich der Beschäftigten einzahlen. Die LEG hat in diesem Zusammenhang eine Betriebsvereinbarung zur Flexibilisierung der Arbeitszeit und zum mobilen Arbeiten abgeschlossen. Außerdem wurde die LEG nach einer Arbeitnehmerumfrage von Great Place to Work als einer der besten Arbeitgeber in NRW ausgezeichnet.

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-Gruppe einzuhalten. Verstöße bedeuten persönliche Haftung der Betroffenen und Reputationseinbußen der LEG; darüber hinaus bestehen signifikante Bußgeldrisiken für die LEG. Hieraus kann für die LEG-Gruppe ein relevantes Risiko erwachsen.

Informationen über die LEG-Gruppe werden regelmäßig auf ihre Bedeutung für die LEG-Gruppe 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-Gruppe 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 zugrundeliegenden 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 Verkäufen von Objekten bzw. Gesellschaftsanteilen sowie im Zusammenhang mit bestimmungsgemäßer Nutzung von Fördermitteln.

Sonstige rechtliche Risiken, Datenschutz 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 Schadenersatzansprüche 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.

Im Zusammenhang mit den verstärkten Bemühungen der Bundesregierung zum Klimaschutz wurde im Jahr 2019 ein Klimaschutzpaket verabschiedet, das unter anderem die Bepreisung der Kohlendioxidemissionen des Gebäudesektors seit dem Jahr 2021 vorsieht. Auf Basis eines im Zeitverlauf steigenden Preises pro Tonne Kohlendioxid sollen die Anstrengungen des Immobiliensektors zur Verringerung der Emissionen gesteigert werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Risikoberichts ist nicht abschließend geklärt, in welchem Umfang die Zusatzkosten auf die Mieter umlegbar sein sollen. Die neue Bundesregierung hat jedoch angekündigt, diese Kosten zwischen Vermieter und Mieter teilen zu wollen. Insofern besteht das Risiko, dass die LEG als Unternehmen einen erheblichen Teil der Zusatzkosten für die Emission von Kohlendioxid allein tragen muss. Durch zusätzliche Fördermaßnahmen plant die Bundesregierung die Anreize zur Energieeinsparung zu steigern, sodass hier die Chance zur Risikominimierung durch Inanspruchnahme der Fördermittel besteht.

Zudem hat die neue Bundesregierung geplant, die Mietpreisbremse zu verlängern. Laut Koalitionsvertrag wird zudem die Kapazitätsgrenze angepasst, sodass Mieten in angespannten Wohnungsmärkten innerhalb von drei Jahren um maximal 11 % erhöht werden können statt wie bisher um bis zu 15 %.

Beide 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.

Mit generell zunehmendem Digitalisierungsgrad und Verlagerung von Anwendungen in die Cloud entwickelt sich auch die Gefährdungslage für die Systeme der LEG weiter. Cyberangriffe können zur Nichtverfügbarkeit von Anwendungen und Daten und damit zu Störungen in wesentlichen Geschäftsprozessen führen. Das Unternehmen hat das ERP-System, die immobilienwirtschaftliche Branchenlösung SAP/BlueEagle und weitere zentrale Anwendungen in ein modernes externes Rechenzentrum ausgelagert. Hierdurch und durch die zeitnahe Umsetzung der Empfehlungen des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik sowie einschlägiger IT-Sicherheitsforen zu allen im Einsatz befindlichen Technologiekomponenten trägt die Gesellschaft diesen Risiken Rechnung. Daneben wird die IT-Sicherheit durch hierauf spezialisierte Unternehmen regelmäßig geprüft.

Projektgeschäftsrisiken

Allgemeine Projektrisiken

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

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.

Kaufmännische/Technische Projektgeschäftsrisiken aus ehemals gewerblicher Baulandentwicklung

Bei den Kaufmännischen/Technischen Projektgeschäftsrisiken aus ehemals gewerblicher Baulandentwicklung handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema kein relevantes Einzelrisiko enthalten ist.

Zur Vermeidung eines Risikoeintritts wird in enger Abstimmung mit der prüfenden Institution (zum Beispiel Fördermittelgeber) die Aktenlage analysiert und bewertet. Für die zurzeit vorliegenden Vorgänge sind Rückstellungen in ausreichender Höhe bereits berücksichtigt.

Kaufmännische/Technische Projektgeschäftsrisiken aus Neubaumaßnahmen

Bei den Kaufmännischen/Technischen Projektgeschäftsrisiken aus Neubaumaßnahmen handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema kein relevantes Einzelrisiko enthalten ist.

Die LEG errichtet in steigendem Umfang 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 negativ beeinflusst werden.

Risiken aus dem Halten einer Beteiligung an einem Biomasse-Heizkraftwerk

Bei den Risiken aus dem Biomasse-Heizkraftwerk handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema kein relevantes Einzelrisiko enthalten ist.

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

Sonstige Projektgeschäftsrisiken

Bei den sonstigen Projektrisiken handelt es sich um eine Risikosubkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema kein relevantes Einzelrisiko enthalten ist.

Durch das aktive Risikomanagement haben sich die Risiken im Bereich Development kontinuierlich abgebaut. Die erkannten Risiken aus Altprojekten sind weitgehend abgearbeitet, notwendige Rückstellungen wurden gebildet. Es wird davon ausgegangen, dass mögliche zukünftige Belastungen in vollem Umfang durch die getroffenen Maßnahmen abgedeckt sind. Es gibt keine Anzeichen für weitere versteckte Haftungsrisiken aus dem ehemaligen Developmentgeschäft.

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 keine relevanten 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 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.

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 kontinuierlich zu (weiteren) 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. Die LEG analysierte den Energiebedarf und die damit verbundenen CO₂-Emissionen des LEG-Gebäudeportfolios. 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 eher 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. Hierunter fallen insbesondere:

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.

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 dem vierten Quartal 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 Gruppe, 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 die berichtspflichtigen Aspekte haben könnten.

Chancenberichterstattung

Zusätzlich zu den im Risikoteil erläuterten Chancen werden nachfolgend weitere wesentliche Chancen der LEG-Gruppe 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 2021 umfasste 166.189 Wohneinheiten, 1.576 Gewerbeeinheiten sowie 45.438 Garagen und Stellplätze. Die LEG zählt somit zu den führenden börsennotierten Bestandhaltern 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. Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, welches auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet ist, verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Die Wachstumsstrategie der LEG zielt auf die nachhaltige Entwicklung des bestehenden Portfolios, auf den selektiven Ausbau mieternaher Dienstleistungen sowie auf wertsteigernde Akquisitionen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst.

Ein wesentlicher Wachstumstreiber ist die Ausschöpfung von Skaleneffekten durch selektives, externes Wachstum. Seit dem Börsengang wurden insgesamt Käufe von etwa 86.000 Wohneinheiten beurkundet, die größtenteils zwischenzeitlich in den Bestand der LEG übergegangen sind. Davon entfallen 21.742 Wohneinheiten auf die Zukäufe im Jahr 2021. Weitere Ankäufe sind geplant. Der regionale Schwerpunkt liegt auf den bestehenden Kernmärkten mit den höchsten Synergiepotenzialen. Eine Ausweitung der Ankaufanstrengungen findet verstärkt auch in identifizierten Kernmärkten in Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg statt. Durch diese strategischen Ankäufe gelingt es der LEG auch, ihre Bewirtschaftung in diesen Regionen zu erweitern. In diesem Zusammenhang wird auf die nachfolgende Option mit der Adler Group verwiesen: Die LEG Grundstücksverwaltung GmbH und die Adler Group haben mit Zustimmung der relevanten Gremien eine Vereinbarung über den Kauf von 6,8 % der Anteile an der BCP sowie ein Tender Commitment mit der Verpflichtung zur Einlieferung von 63,0 % der Aktien an der BCP für den Fall eines öffentlichen Erwerbsangebots der LEG für BCP geschlossen. Das Tender Commitment hat eine Laufzeit von neun Monaten beginnend ab dem 1. Januar 2022, wobei Adler sich verpflichtet hat, nicht anderweitig über die relevanten Aktien zu verfügen.

Die LEG ist sehr gut positioniert und weist ein kontinuierliches Mietwachstum oberhalb des Marktdurchschnitts auf. Diese Entwicklung spiegelt die Qualität des Immobilienbestands, die Bewirtschaftungskompetenz der LEG 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 auch Chancen für die LEG. Die LEG hat sich bereits früh mit ihrem Klimapfad auseinandergesetzt und im Jahr 2021 einen Klimapfad in Richtung Klimaneutralität im Jahr 2045 – gemäß dem Klimaschutzgesetz – veröffentlicht und drei Treiber dazu identifiziert: die energetische Sanierung, den Ausbau und Einsatz grüner Energie sowie Beiträge der Mieter durch verantwortungsvolles Handeln. Die LEG verfügt dabei bereits heute sowohl über ein Netzwerk von Handwerkern und damit auch über 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 Akquisitionschancen, da nicht alle Immobilienhalter ihre Bestände in die Klimaneutralität führen können.

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 gut aufgestellt.

Prognosebericht

Die LEG konnte die Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2021 gesetzt hatte, erreichen. Nachfolgend werden die Werte, die bei den wesentlichen Steuerungsgrößen erzielt wurden, mit der Prognose aus dem Vorjahr verglichen.

Der FFO I (Funds from Operations) ist der wichtigste Leistungsindikator in der Immobilienbranche und bei der LEG. Als Zielwert für den FFO I des Geschäftsjahres 2021 hatte die LEG im Vorjahr eine Bandbreite von 410 Mio. Euro bis 420 Mio. Euro definiert. Mit der Veröffentlichung des Halbjahresberichts zum 30. Juni 2021 konkretisierte die LEG, dass sie nunmehr erwartete, das obere Ende der Bandbreite zu erreichen. Mit einem FFO I in Höhe von 423,1 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2021 konnte die LEG den Prognosewert schließlich übertreffen.

Für das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) hatte die LEG einen Anstieg von ca. 3,0 % erwartet. Das tatsächlich erzielte Mietwachstum lag mit 3,2 % (like-for-like) somit leicht über dem Erwartungswert.

Die LEG nimmt Investitionen in ihren Immobilienbestand vor, um dessen Qualität zu sichern und Chancen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Wertsteigerung zu nutzen. Im Geschäftsjahr 2021 sollten ca. 40 bis 42 Euro pro qm für Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden, wobei der wesentliche Anteil auf aktivierbare und wertschaffende Maßnahmen entfallen sollte. Die tatsächlich investierten Mittel beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 42,50 Euro je qm und lagen somit im Erwartungsbereich. Die Aktivierungsquote betrug 73,4 %. Diese Kennzahlen zu Investitionen wurden bereinigt um Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken, Verkehrssicherungsmaßnahmen bei Ankäufen sowie aktivierte Eigenleistungen.

Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils hat die LEG festgelegt, dass der Verschuldungsgrad (LTV) im Geschäftsjahr 2021 einen Maximalwert von 43 % nicht übersteigen sollte. Diese Zielsetzung wurde zu allen Quartalsstichtagen und mit einem LTV von 42,8 % auch zum Bilanzstichtag eingehalten.

Die LEG beabsichtigt, nachhaltig 70 % des FFO I als Dividende an ihre Aktionäre auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde laut Beschluss der Hauptversammlung 2021 eine Dividende von 3,78 Euro je Aktie ausgeschüttet. Dies entspricht einer Ausschüttungssumme von 272,5 Mio. Euro. Die Ausschüttungsquote wurde damit einmalig aufgrund der gestiegenen Aktienanzahl auf 71,1 % des FFO I erhöht. Insgesamt haben sich Investoren mit rund 31,9 % der dividendenberechtigten Aktien dafür entschieden, ihre Dividende in Form von Aktien zu erhalten.

Wertsteigernde Akquisitionen sind ein wesentlicher Pfeiler der LEG-Wachstumsstrategie. Im Geschäftsjahr 2021 konnte die LEG insgesamt 21.742 Wohneinheiten erwerben und übertraf damit deutlich die angestrebte Zielgröße von 7.000 Einheiten pro Jahr.

Ausblick 2022

Für die zukünftige Entwicklung des Geschäftsmodells der LEG sind vor allem die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die allgemeine Wirtschaftslage und ihre 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 im bezahlbaren Segment bestehen wird. Während auf der Angebotsseite weiterhin zu wenig Neubau entsteht, dürfte die Nachfrage nach wie vor durch eine anhaltende Zuwanderung bestimmt werden. Die Bundesbank erwartet laut Monatsbericht Dezember 2021 einen Anstieg der Nettoeinzwanderung auf etwa 300.000 Personen ab dem Jahr 2022.

Prognosen für das Wirtschaftswachstum im Geschäftsjahr 2022 sind aufgrund der noch anhaltenden Pandemie mit Unsicherheit behaftet. Die Bundesbank erwartet für Deutschland, dass das reale Bruttoinlandsprodukt aufgrund von pandemiebedingten Nachholeffekten in 2022 um 4,1 % wächst. Eine weiter sinkende Arbeitslosenquote von voraussichtlich 5,2 % und höhere Tarifabschlüsse werden sich zwar positiv auf die Einkommenssituation der Haushalte auswirken, jedoch wird deren Kaufkraft durch eine höhere Inflationsrate teilweise gemindert. Letztere soll laut Einschätzung der Bundesbank nach einem Anstieg von 3,2 % in 2021 in 2022 bei 3,6 % liegen. Insgesamt betrachtet sieht die LEG als Vermieterin im bezahlbaren Wohnungssegment jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Zahlungsverhalten ihrer Kunden. Auch wirtschaftliche Folgen, die aus der Corona-Pandemie entstanden, hatten bisher nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der LEG.

Im November 2021 wurde der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung veröffentlicht. Wesentliche Änderungen in der Mietregulierung betreffen die Absenkung der Kappungsgrenze in angespannten Märkten von 15 % auf 11 % innerhalb von drei Jahren und die Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029. Zudem sollen zur Berechnung der Mietspiegel künftig die Mietverträge der letzten sieben statt bisher sechs Jahre herangezogen werden. Die LEG erwartet hieraus nur geringfügige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit. Die Absenkung der Kappungsgrenze betrifft ausschließlich frei finanzierte Wohneinheiten in angespannten Märkten und ermöglicht trotz der Absenkung noch wirtschaftlich notwendige Mieterhöhungen. Die Verlängerung der Mietpreisbremse stellt lediglich eine Fortführung des Ist-Zustandes dar.

Im Januar 2022 wurde die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gestoppt. Die Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen und die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden können durch sich verändernde gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen negativ beeinflusst werden.

Die LEG beobachtet inflationäre Entwicklungen und berücksichtigt diese in ihren Planungen. Dies betrifft nach Einschätzung der LEG vor allem Sach-, Modernisierungs- und Baukosten. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verzeichneten die Baupreise im November 2021 mit einem Plus von 14,4 % gegenüber dem Vorjahr den höchsten Anstieg seit August 1970. Für die LEG sind die Auswirkungen aus Preissteigerungen in 2022 jedoch noch begrenzt, da bei der Mehrheit der Projekte die Kosten vertraglich abgesichert sind.

Trotz zeitweiliger Zinsanstiege in 2021 geht die LEG für das Jahr 2022 weiterhin von einem Niedrigzinsniveau aus. Dafür spricht auch, dass die Europäische Zentralbank zuletzt im Dezember 2021 beschlossen hat, den Leitzins bei 0 % zu belassen. Die durchschnittlichen Zinskosten der LEG zum 31. Dezember 2021 lagen bei 1,06 %. Ohne Berücksichtigung einer kurzlaufenden, variablen Brückenfinanzierung zur Finanzierung des Portfolioankaufs von der Adler Group hätte die durchschnittliche Verzinsung bei 1,21 % gelegen.

Insgesamt bewertet die LEG die externen Rahmenbedingungen als positiv oder neutral für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens.

Auf dieser Basis und vorbehaltlich der weiteren Entwicklung der Pandemie bestätigt die LEG ihre Prognose für das Geschäftsjahr 2022, die erstmals mit der Veröffentlichung des Quartalsberichts zum 30. September 2021 abgegeben wurde bzw. die Erhöhung der Ziele für den FFO I und die Investitionen, die mit Bekanntgabe einer Akquisition am 1. Dezember 2021 erfolgte.

FFO I

Die LEG erwartet für das Geschäftsjahr 2022 einen FFO I in der Bandbreite von 475 Mio. Euro bis 490 Mio. Euro. Diese Prognose berücksichtigt den Ankauf von rund 15.400 Wohneinheiten der Adler Group, der am 1. Dezember 2021 bekannt gegeben wurde. Effekte aus zukünftigen Akquisitionen und Veräußerungen sind darin noch nicht berücksichtigt.

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche

Für das Geschäftsjahr 2022 geht die LEG von einem Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) von ca. 3,0 % aus.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2022 soll in einer Bandbreite von ca. 46 bis 48 Euro pro qm in Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden, wobei der höhere Anteil weiterhin auf aktivierbare und wertschaffende Maßnahmen entfallen soll. In den Gesamtinvestitionen pro qm ist der Ankauf von 15.400 Wohneinheiten der Adler Group berücksichtigt. So entfallen rechnerisch 2,75 Euro pro qm auf zwei große Modernisierungsprojekte in Wolfsburg und Göttingen, die Bestandteil der Akquisition sind.

LTV

Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils wird mittelfristig an einem Maximalwert von 43 % für den LTV festgehalten.

Dividende

Die LEG plant, nachhaltig 70 % des FFO I als Dividende an ihre Aktionäre auszuschütten. Abhängig vom Kapitalmarktumfeld und den Unternehmenszielen wird die Dividende in bar oder in Aktien angeboten.

EPRA-NTA

Durch die European Public Real Estate Association (EPRA) wurde die Definition des Net Asset Values geändert. Seit dem Geschäftsjahr 2020 erfolgt die Darstellung anhand von drei Kennzahlen, von denen die LEG den EPRA-NTA (Net Tangible Assets) als maßgebliche Kennzahl definiert und berichtet.

Die LEG geht 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.

Akquisitionen

Ein entsprechendes Angebot auf dem Markt vorausgesetzt, strebt die LEG auch im Geschäftsjahr 2022 Zukäufe in einer Größenordnung von rund 7.000 Einheiten an. Diese sind jedoch aufgrund der fehlenden Planbarkeit in Bezug auf Umfang und Zeitpunkt nicht in den finanziellen Zielen für 2022 enthalten.

Am 31. Dezember 2021 hielt LEG einen 6,8% Anteil an Brack Capital Properties N.V. (BCP). Darüber hinaus hat die LEG im Dezember 2021 Vereinbarungen über den Kauf von insgesamt 24,1 % der Anteile an BCP mit israelischen Investoren getroffen, die im Januar 2022 realisiert wurden. Zudem haben die LEG Grundstücksverwaltung GmbH und die Adler Real Estate AG ein Tender Commitment mit der Verpflichtung zur Einlieferung von 63,0 % der Anteile an der BCP für den Fall eines öffentlichen Erwerbsangebots der LEG für BCP geschlossen. Das Tender Commitment hat eine Laufzeit von neun Monaten beginnend ab dem 1. Januar 2022. Mit Durchführung des Tender Commitments wäre gleichzeitig das Akquisitionsziel von 7.000 Einheiten für das Jahr 2022 bereits erfüllt. Dennoch würde die LEG grundsätzlich weiter nach sich bietenden Akquisitionsoptionen Ausschau halten.

Prognosebericht der LEG SE

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

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

Im Vorjahr wurde ein negatives Ergebnis im unteren zweistelligen Millionenbereich prognostiziert. Der tatsächliche Jahresfehlbetrag 2021 beträgt 33,4 Mio. Euro und resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen der Kapitalmarktfinanzierungen, insbesondere aus Einmalkosten im Zusammenhang mit der Emission einer Unternehmensanleihe und weiteren Anleihen, sowie einer sonstigen Finanzierung.

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung wird bei der LEG SE für das Geschäftsjahr 2022 ein Ergebnis nach Steuern auf Vorjahresniveau erwartet.

Krieg in der Ukraine

Nach dem Überfall der Ukraine durch die Russische Föderation am 23. Februar 2022 haben sich die Ölpreise kurzfristig auf mehr als 100 Dollar pro Barrel erhöht. Gleichzeitig hat die Regierung der Bundesrepublik Deutschland zusammen mit der Europäischen Union und der NATO weitreichende Sanktionen gegen die Russische Föderation beschlossen, u.a. die Aussetzung der Inbetriebnahme von Nord Stream 2 und den Ausschluss russischer Banken aus dem internationalen Zahlungssystem SWIFT. Ob und in welchem Umfang weitere Sanktionen beschlossen werden oder sich der Konflikt möglicherweise weiter verschärft, kann derzeit nicht beurteilt werden. Erwartungsgemäß werden die Sanktionen einen unter Umständen deutlichen Anstieg des Gaspreises nach sich ziehen und damit die Wärmeversorgung in der Bundesrepublik Deutschland weiter verteuern. Die Bundesregierung hat darauf bereits mit sozialpolitischen Maßnahmen reagiert, u.a. mit der Einführung eines einmaligen Energiegeldes. Nach erster Einschätzung erwartet die LEG aus heutiger Sicht keine negative Auswirkung auf ihr Geschäftsmodell.

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht erläutert Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Der Bericht richtet sich nach den aktienrechtlichen Vorschriften gemäß § 162 AktG sowie den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019.

Vorstand und Aufsichtsrat legen den Vergütungsbericht erstmalig gemäß § 120a Abs. 4 AktG in der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 zur Billigung vor.

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien SE (im Folgenden: „LEG Immo“) hat am 19. August 2020 das vom Aufsichtsrat vorgelegte System zur Vergütung der Mitglieder des Vorstands gebilligt. Dieses Vergütungssystem gilt mit Abschluss der angepassten Vorstandsanstellungsverträge ab dem 1. Januar 2021.

Vorbemerkung

Das Geschäftsjahr 2021 war für die LEG Immo ein erfolgreiches Jahr. Der FFO I ist im Vergleich zum Vorjahr um 10,4 % auf 423,1 Mio. Euro angestiegen. Die EBITDA-Marge zum 31. Dezember 2021 liegt bei 74,9 % und ist damit um 0,5 %-Punkte gegenüber dem Vorjahrstichtag 31. Dezember 2020 angestiegen. Die Gesellschaft hat somit ihre veröffentlichten Zielvorgaben für 2021 übertroffen bzw. erreicht. Neben den finanziellen Zielen ist für die LEG Immo die ESG-Strategie von großer Bedeutung. Dies spiegelt sich in den Zielen des Vorstands wider. Neben den finanziellen Zielen wurden nichtfinanzielle Ziele für Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance) gesteckt, die auch in den Vergütungssystemen des Vorstands und des Managements der LEG Immo verankert sind. Investorenanregungen zum Vergütungssystem werden vom Aufsichtsrat und Vorstand aufgenommen. Insbesondere verzichtet der Vorstand auf die Zahlung des Transaktionsbonus 2021 und 2022, der als variabler Vergütungsbestandteil von den Investoren kritisch gesehen wird. Eine Anpassung des Vorstandsvergütungssystems, welches diese Investorenanregungen aufnimmt und eine stärkere Aktienorientierung vorsieht, ist in Planung und soll der ordentlichen Hauptversammlung 2022 zur Billigung vorgelegt werden.

Vergütungssystem des Vorstands

Das Vergütungssystem für den Vorstand der LEG Immo stellt sich im Überblick wie folgt dar:

Fixer Vergütungsbestandteil	Grundvergütung	<ul style="list-style-type: none"> Fixe vertraglich vereinbarte Vergütung, die in zwölf gleichen Raten ausgezahlt wird 	
	Nebenleistungen	<ul style="list-style-type: none"> Im Wesentlichen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung, für dienstlich veranlasste Fahrten Dienste eines Fahrers nutzbar, verschiedene Versicherungselemente 	
	Versorgungszusage	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt eines fixen, in dem jeweiligen Dienstvertrag festgeschriebenen Betrags in eine rückgedeckte Unterstützungskasse 	
Variabler Vergütungsbestandteil	Kurzfristiger variabler Vergütungsanteil (STI)	Plantyp	<ul style="list-style-type: none"> Tantieme
		Begrenzung / Cap	<ul style="list-style-type: none"> 200 % des Zielbetrags
		Leistungskriterien	<ul style="list-style-type: none"> 40 %: Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung 40 %: Funds from Operations I 20 %: ESG-Ziele Kriterienbasierter Anpassungsfaktor (0,8 - 1,2) zur Beurteilung der individuellen und kollektiven Leistung des Vorstands sowie von außerordentlichen Entwicklungen
		Auszahlung	<ul style="list-style-type: none"> Nach Abschluss des jeweiligen Geschäftsjahres
		Auszahlung	<ul style="list-style-type: none"> Nach Abschluss des jeweiligen Geschäftsjahres
	Langfristiger variabler Vergütungsanteil (LTI)	Plantyp	<ul style="list-style-type: none"> Performance Cash Plan
		Begrenzung / Cap	<ul style="list-style-type: none"> 200 % des Zielbetrags
		Leistungskriterien	<ul style="list-style-type: none"> 40 %: Entwicklung des absoluten Total Shareholder Returns – TSR 40 %: Aktienkursentwicklung im Vergleich zum EPRA Germany Index 20 %: ESG-Ziele
		Laufzeit einer Performance-Periode	<ul style="list-style-type: none"> Vier Jahre
		Auszahlung	<ul style="list-style-type: none"> Nach der vierjährigen Performance-Periode
Transaktionsbonus	Begrenzung / Cap	<ul style="list-style-type: none"> 1.256.000 € (Vorstandsvorsitzender) 866.000 € (Ordentliche Vorstandsmitglieder) 	
	Leistungskriterium	<ul style="list-style-type: none"> Akquise eines signifikanten Immobilienportfolios: <ul style="list-style-type: none"> Schwellenwert: 7.500 Wohneinheiten p.a. Maximalwert: 30.000 Wohneinheiten p.a. 	
	Auszahlung (mit Deferral)	<ul style="list-style-type: none"> 33 % nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres 67 % nach weiteren 2 Geschäftsjahren in Abhängigkeit vom Erreichen eines Businessplans (50 % FFO I, 50 % Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung) 	
	Auszahlung (mit Deferral)	<ul style="list-style-type: none"> 33 % nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres 67 % nach weiteren 2 Geschäftsjahren in Abhängigkeit vom Erreichen eines Businessplans (50 % FFO I, 50 % Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung) 	
Malus / Clawback	<ul style="list-style-type: none"> Teilweise oder vollständige Reduzierung bzw. Rückforderung der variablen Vergütung möglich 		
Aktienhalteverpflichtung	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Vorstandsvorsitzender: 4.300.000 € Ordentliche Vorstandsmitglieder: 2.900.000 € 		

Das Vergütungssystem des Vorstands unterstützt die drei grundlegenden Kernaktivitäten der LEG Immo: Optimierung des Kerngeschäfts, Ausbau der Wertschöpfungskette sowie Portfolio-Stärkung. In die Ausgestaltung des Vergütungssystems fließen insbesondere folgende Punkte ein:

- Unterstützung der Unternehmensstrategie
- Fokus auf die langfristige und nachhaltige finanzielle Entwicklung der LEG Immo
- Ständige ökologisch orientierte Verbesserung im Sinne der Klimaschutzziele, der Optimierung der Kunden- und Mitarbeiterorientierung sowie der fortwährenden 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 Immo und Ausrichtung der Vorstandsvergütung an selbigen
- Berücksichtigung von Investorenanforderungen und Marktpraxis.

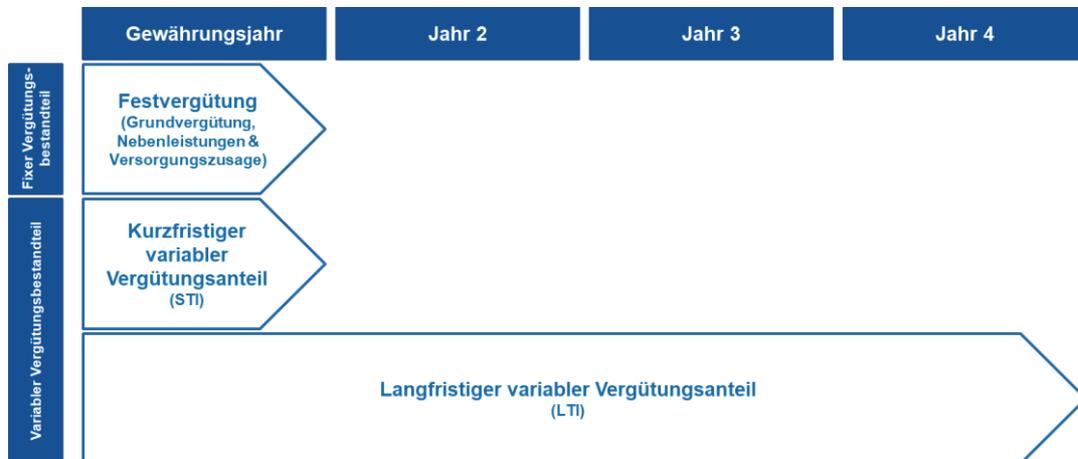
Das Vergütungssystem des Vorstands besteht aus fixen und variablen Bestandteilen, deren Summe die Gesamtvergütung eines Vorstandsmitglieds bildet und für welche der Aufsichtsrat für jedes Vorstandsmitglied einen Maximalbetrag festgelegt hat (Maximalvergütung).

Der fixe Vergütungsbestandteil setzt sich aus der Grundvergütung, Nebenleistungen sowie einer betrieblichen Altersversorgung zusammen.

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

Für den Fall außergewöhnlicher Erfolge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien-Portfolios ist zusätzlich eine nach Umfang und Erfolg der Transaktion bemessene Sonderzahlung (Transaktionsbonus) als außerordentlicher Vergütungsbestandteil vorgesehen, auf die der Vorstand allerdings für die Jahre 2021 und 2022 freiwillig verzichtet hat.

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



Die jeweiligen vertraglich geregelten Jahreszielwerte der einzelnen Vergütungsbestandteile bei 100 %-iger Zielerreichung stellen sich wie folgt dar:

Vergütungsbestandteile (in T€)	Lars von Lackum	Susanne Schröter-Crossan	Dr. Volker Wiegel
	<i>CEO</i>	<i>CFO</i>	<i>COO</i>
Grundvergütung	800	500	500
Einjährige variable Vergütung (STI)	480	325	325
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	600	445	445
Gesamtvergütung	1.880	1.270	1.270

Fixe Vergütungsbestandteile

Grundvergütung

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

Nebenleistungen

Zusätzlich zur Grundvergütung erhält der Vorstand 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 diese 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Diese Regelung gilt auch für arbeitnehmerfinanzierte Versorgungszusagen, bei denen die LEG Immo Vertragspartner ist. Diese 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 Immo den Vorstandsmitgliedern jeweils einen angemessenen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung zur Verfügung. Sämtliche Kosten des Unterhaltes und des Gebrauches werden von der Gesellschaft getragen. Zudem können die Vorstandsmitglieder für dienstlich veranlasste Fahrten die Dienste eines Fahrers nutzen. Der geldwerte Vorteil, der durch die private Nutzung veranlasst wird, ist 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 Immo für die Vorstandsmitglieder eine Unfallversicherung, die auch Unfälle im Privatbereich abdeckt, abgeschlossen. Die Leistungen an den Versicherten bzw. seine Erben betragen maximal 500 Tsd. Euro für den Todesfall bzw. 1 Mio. Euro bei Invalidität.

Für die Vorstandsmitglieder wurden Vermögenshaftpflichtversicherungen (D&O-Versicherungen) abgeschlossen. Die D&O-Versicherungen enthalten jeweils einen gesetzlich erlaubten Selbstbehalt von 10 % des Schadens begrenzt je Kalenderjahr auf das 1,5-Fache der festen jährlichen Vergütung. Die Angemessenheit des Selbstbehaltes wird jährlich überprüft.

Versorgungszusage

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

Die im Geschäftsjahr 2021 gewährte betriebliche Altersvorsorge der Vorstandsmitglieder ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

in €	Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse mit einem jährlich zu zahlenden fixen Betrag			Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse bzw. 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	1.245.536	2046	7.924	204.693	2046
Dr. Volker Wiegel	50.000	1.141.667	2043	7.924 ¹	²	²

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

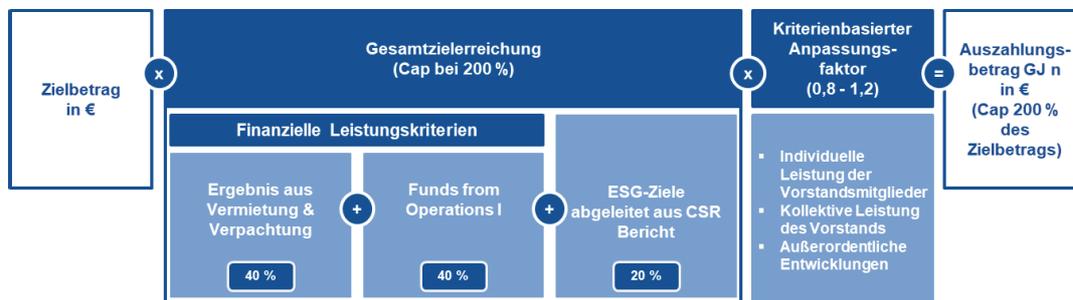
² Eine monatliche Auszahlung erfolgt mit Rentenbeginn.

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,
- Funds from Operations I (FFO I),
- Nichtfinanzielle Environment-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele).

Die finanziellen Ziele machen jeweils 40 % und die ESG-Ziele 20 % des Zielbetrags des STI aus. 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.



Der Zielwert für das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung sowie für den FFO I leitet sich aus dem jährlichen Wirtschaftsplan ab. Maßgeblich ist der durch den Aufsichtsrat beschlossene Wirtschaftsplan für das jeweilige Geschäftsjahr.

Für das Geschäftsjahr 2021 wurden die folgenden finanziellen Leistungskriterien festgelegt:

Leistungskriterium	Zielwert
Ergebnis VuV	505,8 Mio. €
FFO I	417,9 Mio. €

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 unter 20 % des Zielwertes, so wird der Zielerreichungsgrad mit null 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 der jeweils 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. Die Adler-Transaktion findet in 2021 noch keine Berücksichtigung, da die Transaktion erst zum 29. Dezember 2021 geclosed wurde und sich daher keine Ergebniseffekte für das Geschäftsjahr 2021 ergaben. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit Blick auf die Ankaufs- und Verkaufstätigkeit in 2021 eine Anpassung zu den Zielen gemäß Wirtschaftsplan 2021 bzgl. Ergebnis VuV und FFO I erforderlich ist, da der vom Aufsichtsrat genehmigte Wirtschaftsplan Ankäufe nicht berücksichtigt.

Die sonstigen Effekte aus der Änderung des Konsolidierungskreises sind auf Konzernebene 2021 nur unwesentlich und sind nicht in die bereinigten Ziele mit aufgenommen.

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

(in Mio.€)	Ziel laut Wirtschaftsplan 2021	Bereinigtes Ziel 2021
Ergebnis VuV	505,8	510,3
FFO I	417,9	421,6

(in Mio. €)	Bereinigter Zielwert	Tatsächlich erreichter Ist-Wert*	Prozentuale Abweichung Ist-Wert zum Ziel-Wert	Zielerreichung auf Basis vertraglich vereinbarter Gewichtung	STI-Teilbetrag (in %)
Ergebnis VuV	510,3	522,1	102,33 %	111,65 %	44,66 %
FFO I	421,6	423,1	100,37 %	101,83 %	40,73 %

Die ESG-Ziele leiten sich aus dem Nachhaltigkeitsbericht der LEG Immo sowie strategischen Überlegungen und zukünftigen Projekten ab. Für die ESG-Ziele werden Kriterien aus den Kategorien Environment, 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 und final beschlossen.

Für das Geschäftsjahr 2021 wurden die folgenden ESG-Ziele durch den Aufsichtsrat definiert:

Environment	Social	Governance
Ziel: Fertiggestellte, gem. § 555b Nr. 1 – 3 BGB als Modernisierungsmaßnahme zu qualifizierende, energieeffiziente Sanierung des Bestandes p.a. (z.B. Heizung, Dach, Keller, Fassade, Fenster, Türen) bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31.12.2019 enthaltenen Bestand in Anzahl Wohneinheiten	Ziel: Kundenanfragen: Wiederholungsanrufer-Quote sinkt im Vergleich zu 2020	Ziel: Stabilisierung des Sustainalytics Ratings
Zielgrößen: 0 % Minimalwert: 2 % 100 % Zielerreichung: 3 % 200 % Maximalwert: 4 %	Zielgrößen: 0 % Minimalwert: -7,5 % 100 % Zielerreichung: - 15 % 200 % Maximalwert: - 22,5 %	Zielgrößen: 0 % Minimalwert: 12,4 100 % Zielerreichung: 10,4 200 % Maximalwert: 8,4

Alle Teilziele (Environment, Social und Governance) wurden jeweils gleich gewichtet.

Das Teilziel „Environment“ wurde zu 150 % erreicht. Das Teilziel „Social“ wurde zu 77 % erreicht. Das Teilziel „Governance“ wurde deutlich übererfüllt.

Anhand des ESG-Teilbetrags in % des gesamten STI ist der absolute STI-Teilbetrag auf Basis der oben dargestellten Ziel-Teilerreichung für die ESG-Teilziele wie folgt zu ermitteln:

	Tatsächlich erreicht	Tatsächlich erreicht	ESG-Ziel Teilbetrag (gewichtet in %)
Environmental	3,5 %	150,0 %	50,0 %
Social	-13,28 %	77,0 %	25,7 %
Governance	7,8	200,0 %	66,7 %

Aus der Summe der so ermittelten STI-Teilbeträge ergibt sich der gesamte STI-Betrag. Der Vorstand hat – bezogen auf die Erreichung aller STI-Teilbeträge (gewichtet) – im Durchschnitt das STI-Ziel mit 114 % erfüllt.

Kriterium zur Beurteilung des kriterienbasierten Anpassungsfaktors:

Gelungene Abmilderung der Folgen der Coronakrise und erfolgreiche Rückkehr zum normalen Geschäftsbetrieb.

Das Präsidium des Aufsichtsrats hat in seiner Sitzung am 15. Februar 2022 den Beschluss gefasst, dem Aufsichtsrat der LEG Immo mit Blick auf die erfolgreiche Unternehmensperformance während der Coronakrise, zu empfehlen, einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor in Höhe von 1,2 festzulegen. Der Aufsichtsrat hat sich dabei insbesondere auf die Übererfüllung der operativen Kennzahlen, z.B. der höher als erwarteten like-for-like Mieterhöhungen sowie die niedrige Leerstandsquote, bezogen. Der Anpassungsfaktor wurde bei der Ermittlung der Vorstandsvergütung berücksichtigt.

Es ergeben sich nachstehende Auszahlungsansprüche:

(in €)	Lars von Lackum CEO	Susanne Schröter-Crossan CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2021	655.819,00	444.044,00	444.044,00

Der für das jeweilige Geschäftsjahr zu ermittelnde und ggfs. anzupassende STI ist für Lars von Lackum auf 960 Tsd. Euro, für Susanne Schröter-Crossan auf 650 Tsd. Euro und für Dr. Volker Wiegel auf 650 Tsd. Euro begrenzt.

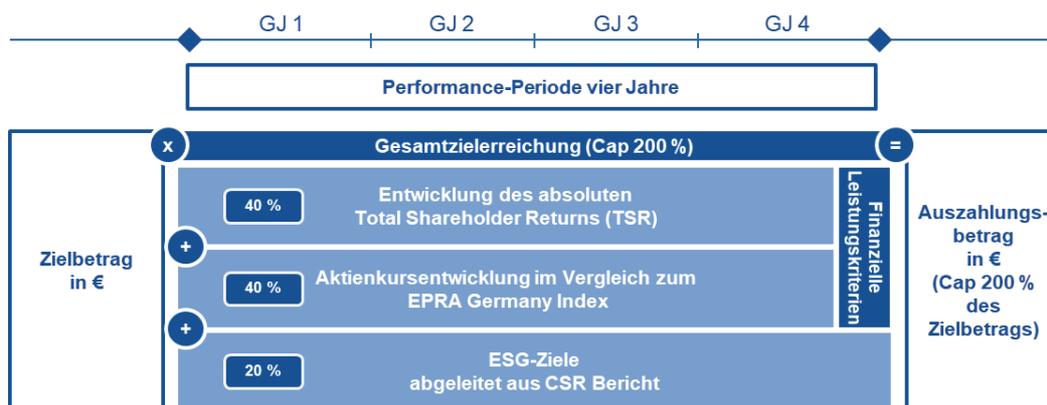
Der nach der vorstehenden Ermittlung zu zahlende STI, wird spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der Gesellschaft abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long Term Incentive LTI)

Zusätzlich zu einem STI hat das Vorstandsmitglied Anspruch auf einen an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Dieser LTI wird für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt und ist jeweils auf einen vierjährigen Performance-Zeitraum ausgelegt.

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

- Entwicklung des Total Shareholder Return,
- Entwicklung des Kurses der Aktie der Gesellschaft im Vergleich zum relevanten Index, EPRA Germany,
- Nichtfinanzielle Environment-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele).



Wie auch im STI werden für die jeweilige Tranche konkrete ESG-Ziele festgelegt.

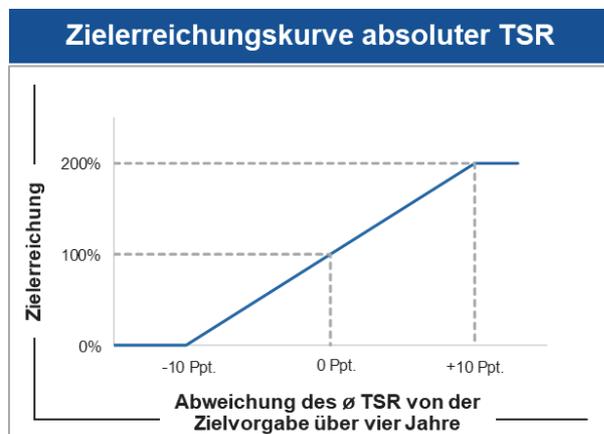
Die ersten zwei finanziellen Ziele machen jeweils 40 % und die ESG-Ziele 20 % des Ziel-LTI bei jeweils 100 %-iger Zielerreichung aus. Der Auszahlungsbetrag des LTI ist auf 200 % des Zielbetrags begrenzt.

Mit Aufsichtsratsbeschluss vom 9. November 2021 wurde das LTI Programm 2022 für Lars von Lackum, Susanne Schröter-Crossan und Dr. Volker Wiegel gewährt (Grant Date). Das LTI Programm richtet sich nach den Vorgaben des neu beschlossenen Vorstandsvergütungssystems.

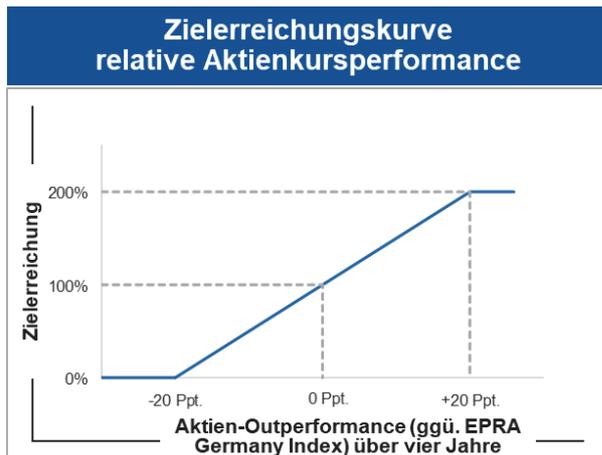
Die im LTI verwendeten finanziellen Leistungskriterien sind die Entwicklung des absoluten TSR sowie die Aktienkursentwicklung der LEG Immo im Vergleich zu der des EPRA Germany Index. Damit sind diese Leistungskriterien auf eine Wertsteigerung aus Sicht der Aktionäre ausgerichtet und incentivieren die Generierung von Shareholder-Value. Infolgedessen werden die Interessen von Vorstand und Aktionären noch stärker verknüpft.

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

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



Zur Feststellung der Zielerreichung des Erfolgsziels relative Aktienkursentwicklung wird die Kursentwicklung der LEG-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 Immo und stellt dementsprechend eine passende Vergleichsgruppe dar. Dazu wird die Abweichung der jeweiligen Kursentwicklungen während der Performance-Periode errechnet. Beträgt die Abweichung der Performance der LEG-Aktie von der Performance des EPRA Germany Index 0 %-Punkte, so beträgt die Zielerreichung 100 %. Bei einer um mindestens 20 %-Punkte niedrigeren Performance der LEG-Aktie im Vergleich zur Performance des EPRA Germany Index ergibt sich eine Zielerreichung von 0 %. Eine um 20 %-Punkte höhere Performance der LEG-Aktie im Vergleich zur Performance des EPRA Germany Index führt zu einer Zielerreichung von 200 %. Eine darüber hinaus erhöhte Performance der LEG-Aktie führt nicht zu einer Erhöhung der Zielerreichung. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Zielerreichungspunkten werden linear interpoliert.



Für die ESG-Ziele werden Kriterien aus den Kategorien Environment, Social und Governance definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Für den LTI wurden Ziele für die Kategorien Environment und Social festgelegt. Die konkreten Ziele sowie der Minimal- und Maximalwert werden jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres durch den Aufsichtsrat festgelegt und final beschlossen. Es sind von den für den STI festgelegten Zielen abweichende Ziele festzusetzen. Die Zielerreichung hinsichtlich der ESG-Ziele wird anhand zur Erfolgsmessung der jeweiligen ESG-Ziele geeigneter quantitativer bzw. qualitativer Erhebungen durch den Aufsichtsrat beurteilt. Die Zielerreichungsgrade für die ESG-Ziele sind ebenfalls auf 200 % begrenzt.

Folgende Zielkonkretisierungen der finanziellen Leistungskriterien gelten für den vierjährigen Performancezeitraum 2021 bis 2024 des LTI Programms 2021:

	Zielerreichungsgrad	Zielerreichungsgrad	Zielerreichungsgrad
	0 %	100 %	200 % (Maximum)
Total Shareholder Return Ø p.a.	5,6 %	7,0 %	8,4 %
Aktien-Outperformance against EPRA-Germany In- dex	≤ 80 %	100 %	120 %

Als Grenzwert für eine 100 %-ige Zielerreichung wird als Rendite für die Total Shareholder Return-Komponente für die Tranche 2021-2024 ein Wert von 7,0 % p.a. angesetzt. Dieser lässt sich sowohl aus der durchschnittlichen Rendite europäischer Immobilienaktien in den letzten 10 Jahren, als auch aus den Dividenden und dem NAV-Wachstumspotential der LEG-Aktie herleiten. Dabei setzt sich ein Total Shareholder Return von 7,0 % p.a. zusammen aus einer ca. 3 %-igen Dividendenrendite und einer 4 %-igen Kurssteigerung. Diese relevanten Zielgrößen für die LTI-Berechnung entsprechen unverändert der LEG-Unternehmensstrategie.

Folgende ESG-Ziele gelten für den Performancezeitraum 2021 – 2024 des LTI:

Environment	Social
Ziel: Minderung des klimabereinigten CO ₂ -Ausstoßes in kg / qm des Bestandes gegenüber dem Basisjahr 2019 in den kommenden 4 Jahren bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31.12.2019 enthaltenen Bestand.	Ziel: Messwert des „Trust Index“ für den LEG Konzern, welcher bei der alle zwei Jahre stattfindenden Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“ ermittelt wird. Maßgeblich ist die Entwicklung des Mittelwerts der zweimaligen Messung während des vierjährigen LTI Zeitraumes im Vergleich zum Messwert, wie er in der Befragung in 2020 ermittelt wurde.
Zielgrößen: 0 % Minimalwert: - 6 % 100 % Zielerreichung: - 10 % 200 % Maximalwert: - 14 %	Zielgrößen: 0 % Minimalwert: 60 % 100 % Zielerreichung: 66 % 200 % Maximalwert: 72 %

Der Auszahlungsbetrag wird auf Grundlage der ermittelten Zielerreichungsgrade für die drei Erfolgsziele durch Addition der jeweils erreichten Teilbeträge multipliziert mit dem vertraglich festgelegten Zielbetrag ermittelt.

Der nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelte Gesamtbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI ist für Lars von Lackum auf 1.200 Tsd. Euro, für Susanne Schröter-Crossan auf 890 Tsd. Euro und für Dr. Volker Wiegel auf 890 Tsd. Euro begrenzt.

Ergibt sich ein zu zahlender LTI, so wird dieser spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der Gesellschaft für das jeweils letzte Jahr der Performanceperiode einer Tranche abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Im Falle eines rechtlichen Endes des Dienstverhältnisses eines Vorstandsmitglieds erfolgt die Ermittlung und Auszahlung des Auszahlungsbetrages nach den ursprünglich vereinbarten Bemessungsgrundlagen und Fälligkeitszeitpunkten, wobei der Auszahlungsbetrag für die Tranche des Geschäftsjahres, in dem das Dienstverhältnis endet, für jeden Monat, in welchem das Dienstverhältnis nicht bestanden hat, zeitanteilig gekürzt wird.

Das bis 31. Dezember 2020 geltende LTI Programm wurde auf vier Jahre ausgelegt und wurde jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt. Die für den LTI maßgeblichen Erfolgsziele waren:

- durchschnittliche Entwicklung des Total Shareholder Return,
- Entwicklung des Kurses der Aktie der Gesellschaft im Vergleich zum relevanten Index, EPRA Germany.

Der Ziel-LTI wurde dabei in drei gleich große Tranchen auf die folgenden drei Performance-Zeiträume aufgeteilt:

- 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.

Folgende Zielkonkretisierungen gelten für die LTI Programme 2019 und 2020:

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

In 2021 gewährte und geschuldete LTI

LTI 2019/ Performance-Zeitraum 2:

Für den in 2021 gewährten und geschuldeten LTI 2019 / Performance-Zeitraum 2 sind hinsichtlich der Erfolgsgröße **Total Shareholder Return** folgende Werte erzielt worden:

	2019	2020	2021
Total Shareholder Return p.a.	7,78 %	20,83 %	5,63 %
Total Shareholder Return Performancezeitraum 2 Ø p.a.	11,41 %		

Der durchschnittliche Total Shareholder Return von 11,41 % p.a. lag somit über der Zielvorgabe von 7,0 % p.a., die für eine 100 %-ige Erfüllung dieses Teilziels erforderlich war.

Die Performance gegenüber dem EPRA Index war in dem Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2021 wie folgt:

Performance against EPRA Germany-Index	123,96 %
---	----------

Somit war auch hier das Ziel, einer besseren Performance der Aktie im Vergleich zum EPRA Germany-Index, erfüllt. Insgesamt ergibt sich deshalb für die 2. Tranche eine Zielerreichung von 100 %.

LTI 2020/ Performance-Zeitraum 1:

Für den in 2021 gewährten und geschuldeten LTI 2020 / Performance-Zeitraum 1 sind hinsichtlich der Erfolgsgröße **Total Shareholder Return** folgende Werte erzielt worden:

	2020	2021
Total Shareholder Return p.a.	20,83 %	5,63 %
Total Shareholder Return Performancezeitraum 2 Ø p.a.	13,23 %	

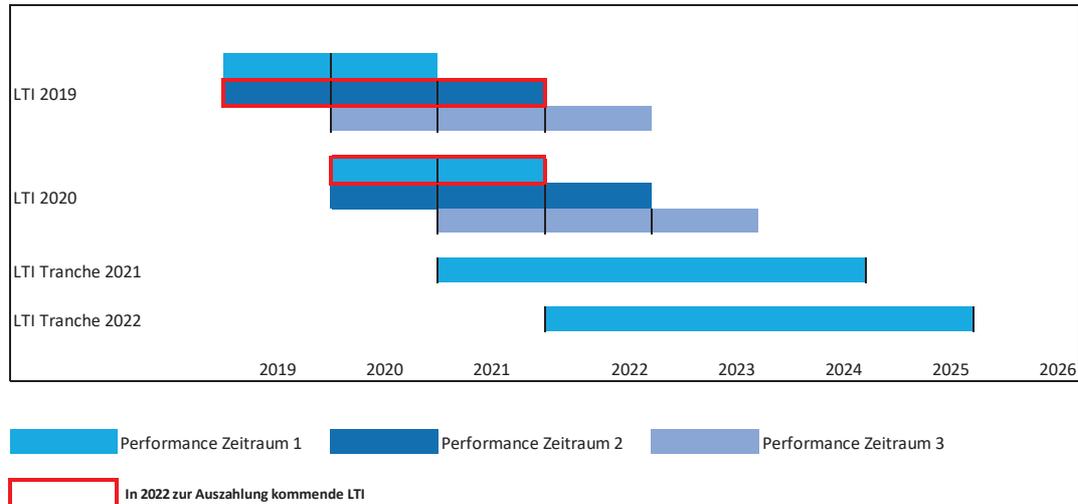
Der durchschnittliche Total Shareholder Return von 13,23 % p.a. lag somit über der Zielvorgabe von 7,0 % p.a., die für eine 100 %-ige Erfüllung dieses Teilziels erforderlich war.

Die Performance gegenüber dem EPRA Index war in dem Betrachtungszeitraum von 2020 bis 2021 wie folgt:

Performance against EPRA Germany-Index	119,16 %
---	----------

Somit war auch hier das Ziel, einer besseren Performance der Aktie im Vergleich zum EPRA Germany-Index, erfüllt. Insgesamt ergibt sich deshalb für die 1. Tranche eine Zielerreichung von 100 %.

Insgesamt sind noch die folgenden LTI-Programme ausstehend oder sind in 2022 auszuzahlen:



Transaktionsbonus

Für den Fall außergewöhnlicher Erfolge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien-Portfolios ist zusätzlich eine nach Umfang und Erfolg der Transaktion bemessener Transaktionsbonus als außerordentlicher Vergütungsbestandteil vorgesehen.

Ein Teilbetrag von 1/3 des durch den Aufsichtsrat ermittelten Gewährungsbetrages der Sonderzahlung ist spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der Gesellschaft für das Gewährungsjahr an das Vorstandsmitglied auszuzahlen.

Um die langfristige und nachhaltige Anreizwirkung der transaktionsabhängigen Sondervergütung sicherzustellen, wird die Auszahlung von 2/3 des Gewährungsbetrags des Transaktionsbonus aufgeschoben (Deferral) und abhängig von der Erreichung von zwei in einem Businessplan gesetzten Teilzielen (50 % Funds from Operations I und 50 % Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung) im dritten Geschäftsjahr nach dem Vollzug der Transaktion ausbezahlt. Derzeit geht der Vorstand mit überwiegender Wahrscheinlichkeit von der Erreichung der Teilziele aus.

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Vorstand auf den Transaktionsbonus insbesondere mit Blick auf die Adler-Transaktion sowie die mögliche Transaktion in Bezug auf die BCP auch für das Jahr 2022 bereits verzichtet. Aufgrund der Investorenkritik an diesem Vergütungsinstrument wird das Vergütungssystem überarbeitet und der Hauptversammlung 2022 zur Billigung vorgelegt.

Malus- und Clawback-Regelungen für die variable Vergütung

Der Aufsichtsrat hat die Möglichkeit, 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. Zudem kann der Aufsichtsrat den Bruttobetrag einer bereits ausbezahlten variablen Vergütung nach pflichtgemäßem Ermessen teilweise oder vollständig zurückfordern.

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 bestand kein Clawback Tatbestand.

Aktienhalteverpflichtung (Verpflichtung nach Share Ownership Guidelines = SOG)

Jedes Vorstandsmitglied ist seit 1. Januar 2021 verpflichtet, innerhalb einer vierjährigen Aufbauphase LEG-Aktien in Höhe einer Brutto-Jahresvergütung zu erwerben und über die gesamte Laufzeit seines Vorstandsanstellungsvertrages zu halten. Das SOG-Ziel beträgt 100 % des Brutto-Jahresgehalts. Während der Aufbauphase ist jedes Vorstandsmitglied verpflichtet, in jedem der vier Aufbaujahre LEG-Aktien in Höhe von 25 % der jeweils

geltenden Brutto-Jahresvergütung zu erwerben. Die Anzahl der im jeweiligen Aufbaujahr zu erwerbenden LEG-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-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 das Geschäftsjahr 2021 wurde das SOG-Ziel von den Vorstandsmitgliedern erreicht.

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

	Erforderlich			Nachgewiesen		
	Prozentsatz Grundvergütung	Grundvergütung in T€	25% der Grundvergütung in T€	erforderliche Aktienzahl ¹ zum 31.12.2021	Betrag in T€	Nachgewiesene Aktienzahl zum 31.12.2021
Lars von Lackum	100%	800	200	1.667	510	4.500
Susanne Schröter-Crossan	100%	500	125	1.042	130	1.090
Dr. Volker Wiegel	100%	500	125	1.042	147	1.239

¹ Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 119,98 Euro.

Gesamtvergütung des Vorstands

Die dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 und 2020 gewährte und geschuldete Vergütung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG wird in der folgenden Tabelle gezeigt. Die Tabelle enthält die Vergütungen für die im Berichtszeitraum erbrachte Tätigkeit der Vorstandsmitglieder („gewährte Vergütung“) sowie alle rechtlich fälligen, aber noch nicht zugeflossenen Vergütungen („geschuldete Vergütung“).

	Lars von Lackum				Susanne Schröter-Crossan ¹				Dr. Volker Wiegel			
	CEO				CFO				COO			
	2021		2020 ²		2021		2020 ²		2021		2020 ²	
	T€	in %	T€	in %	T€	in %	T€	in %	T€	in %	T€	in %
Festvergütung	800	43%	628	47%	500	45%	250	51%	500	40%	433	46%
Nebenleistungen	26	1%	33	2%	27	2%	13	2%	34	3%	33	3%
Summe fixe Vergütungsbestandteile	826	44%	661	49%	527	47%	263	53%	534	43%	466	49%
Summe einjährige variable Vergütung (STI)	656	35%	444	33%	444	40%	194	40%	444	35%	342	35%
Einjährige variable Vergütung (STI 2020)	-	-	444	33%	-	-	194	40%	-	-	342	35%
Einjährige variable Vergütung (STI 2021)	656	35%	-	-	444	40%	-	-	444	35%	-	-
Transaktionsbonus	-	-	97	7%	-	-	34	7%	-	-	67	7%
Summe mehrjährige variable Vergütung (LTI)	295	16%	144	11%	111	10%	-	-	214	17%	91	9%
LTI 2019 Tranche 1 (2019 bis 2020)	-	-	144	11%	-	-	-	-	-	-	91	9%
LTI 2019 Tranche 2 (2019 bis 2021)	146	8%	-	-	-	-	-	-	99	8%	-	-
LTI 2020 Tranche 1 (2020 bis 2021)	150	8%	-	-	111	10%	-	-	115	9%	-	-
Transaktionsbonus (Deferral) 2021-2022	97	5%	-	-	34	3%	-	-	67	5%	-	-
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.048	56%	685	51%	589	53%	228	47%	725	57%	500	51%
Summe gewährte und geschuldete Vergütung i.S. § 162 Abs. 1 S.1 AktG	1.874	100%	1.346	100%	1.116	100%	491	100%	1.259	100%	966	100%
Versorgungsaufwand	108	-	108	-	58	-	25	-	58	-	-	-
Gesamtvergütung	1.982	-	1.454	-	1.174	-	516	-	1.317	-	966	-

¹ Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. Juli 2020.

² Die Angaben für das Geschäftsjahr 2020 erfolgen freiwillig.

Die fixen Vergütungsbestandteile, die einjährige variable Vergütung (STI 2021) sowie die mehrjährige variable Vergütung (LTI 2019 Tranche 2, LTI 2020 Tranche 1 und Transaktionsbonus 2021-2022) fallen unter „gewährte Vergütung“, da die zugrunde liegende Leistung bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 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 Vergütungsbestandteilen gemäß § 162 Abs.1 Satz. 1 AktG. Für eine transparente Berichterstattung wird der Versorgungsaufwand für die betriebliche Altersversorgung zusätzlich angegeben, wengleich dieser nicht als gewährte und geschuldete Vergütung zu klassifizieren ist.

Den Vorständen wurden von Dritten keine Leistungen gemäß § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG gewährt. Es werden eben falls keine solchen Leistungen geschuldet. Vergütungen für Aufsichtsratsmandate der Vorstände in Tochtergesellschaften 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, STI, LTI (zzgl. voller Ausschöpfung möglicher Anpassungen), Sonderzahlung für Transaktionen, betriebliche Altersversorgung und Nebenleistungen – beträgt maximal bei Lars von Lackum 4.300 Tsd. Euro, bei Susanne Schröter-Crossan 2.900 Tsd. Euro und bei Dr. Volker Wiegel 2.900 Tsd. Euro. Sollte die maximale Vergütung für ein Geschäftsjahr überschritten werden, wird der Auszahlungsbetrag der Tranchen des LTI des entsprechenden Geschäftsjahres gekürzt. Die Maximalvergütung wurde im Geschäftsjahr 2021 nicht überschritten und musste demzufolge nicht gekürzt werden.

Vergütung früherer Vorstandsmitglieder

Im Geschäftsjahr 2021 bestehen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern keine Vergütungsverpflichtungen gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Abfindungen

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

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

Change of Control

Im Falle eines Unternehmenskontrollwechsels haben die Vorstandsmitglieder das Recht, innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten ab dem Kontrollwechsel mit einer Frist von 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, jedoch beschränkt auf den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags, beträgt.

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 und Kinder, soweit diese noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, als Gesamtgläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Bezüge gemäß Dienstvertrag § 2 Abs. 1 für den Rest des Sterbemonats und die drei darauf folgenden Monate, längstens jedoch bis zum – ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes – eingetretenen Ende der Laufzeit dieses Dienstvertrags.

Vergütungssystem Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht nach § 9.1 der Satzung der LEG Immo aus sieben Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

Mit Wirkung zum Ablauf des 6. Januar 2021 hat Frau Natalie Hayday ihr Aufsichtsratsmandat niedergelegt.

Durch Wahl der Hauptversammlung wurde Frau Dr. Sylvia Eichelberg am 27. Mai 2021 Mitglied des Aufsichtsrats der LEG Immo.

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

Seit der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2018 gilt folgende Regelung für die Aufsichtsratsvergütung gemäß § 9.11 bis 9.13 der Satzung der LEG Immo:

Feste Vergütung	<ul style="list-style-type: none"> Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Vergütung in Höhe von 72 Tsd. Euro
Differenzierung	<ul style="list-style-type: none"> 2,5 : 1,25 : 1 (ARV, SARV, OARM)¹
Ausschussvergütung	<ul style="list-style-type: none"> Mitglieder des Prüfungsausschusses und des Präsidiums des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 20 Tsd. Euro. Der Ausschussvorsitzende erhält jeweils das Doppelte. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt.
Sitzungsgeld	<ul style="list-style-type: none"> Für die Teilnahme an einer Präsenzsitzung des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses erhält jedes Mitglied zusätzlich ein Sitzungsgeld in Höhe von 2 Tsd. Euro je Sitzung.

* ¹ ARV = Aufsichtsratsvorsitzender, SARV = Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, OARM = Ordentliches Aufsichtsratsmitglied.

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

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vermögenshaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) mit einer angemessenen Versicherungssumme mit Selbstbehalt für Mitglieder des Aufsichtsrats abgeschlossen. Die Vermögenshaftpflichtversicherung sieht seit dem 1. Januar 2014 einen durch die Aufsichtsratsmitglieder selbst zu bezahlenden Selbstbehalt von 10 % der Schadenssumme im Einzelfall, maximal jedoch dem 1,5-fachen der festen jährlichen Aufsichtsratsvergütung für alle Schadensfälle in einem Jahr vor.

Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen –

Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2021 und 2020 nach § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG gewährt und geschuldet wurden.

Name	Vorname	Bemerkung	2021							2020						
			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 %	
Zimmer	Michael	Vorsitzender	180	80	40	18	4	2	224	180	80	40	18	6	3	226
Jütte	Stefan	stellv. Vorsitzender	90	74	27	23	4	3	121	90	56	60	37	12	7	162
Dr. Ludewig	Johannes		72	77	20	21	2	2	94	72	73	20	20	6	6	98
Dr. Scharpe	Jochen		72	75	20	21	4	4	96	72	69	20	19	12	12	104
Hayday	Natalie	AR-Mitglied bis 06.01.2021	1	77	0	23	0	0	1	72	72	20	20	8	8	100
Dr. Nolting	Claus		72	62	36	31	8	7	116	72	97	0	0	2	3	74
Wiesmann	Martin		72	75	16	17	8	8	96	17	100	0	0	0	0	17
Dr. Eichelberg	Sylvia	AR-Mitglied ab 27.05.2021	43	91	0	0	4	9	47	0	0	0	0	0	0	0
Summe			602	76	160	20	34	4	796	575	74	160	20	46	6	781

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 ist die Ertragsentwicklung der Gesellschaft, 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 Immo macht von der Übergangserleichterung des § 26j Abs. 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. Die Ermittlung der durchschnittlichen Zahl der Beschäftigten erfolgte nach § 267 Abs. 5 HGB.

	2021	2020	Veränderung in %
Ertragsentwicklung			
FFO I (Konzern) in Mio. €	423,1	383,2	10,4%
FFO I je Aktie (Konzern) in €	5,84	5,44	7,4%
Jahresergebnis LEG Immobilien SE (Einzelgesellschaft) in Mio. €	-33,4	-17,6	89,6%
Gesamtperiodenergebnis LEG Immobilien SE (Konzern) in Mio. €	1.750,1	1.360,3	28,7%
Durchschnittliche Vergütung Arbeitnehmer¹ in T€	72	71	2,2%
Vorstandsvergütung in T€			
Lars von Lackum	1.874	1.346	39,2%
Susanne Schröter-Crossan	1.116	491	127,2%
Dr. Volker Wiegel	1.259	966	30,3%
Aufsichtsratsvergütung in T€			
Herr Michael Zimmer	224	226	-0,9%
Herr Stefan Jütte	121	162	-25,0%
Herr Dr. Johannes Ludewig	94	98	-4,1%
Herr Dr. Jochen Scharpe	96	104	-7,7%
Herr Dr. Claus Nolting	116	74	56,5%
Herr Martin Wiesmann (seit 7. Oktober 2020)	96	17	473,1%
Frau Dr. Sylvia Eichelberg (seit 27. Mai 2021)	47	-	-
Im Geschäftsjahr ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder			
Frau Natalie C. Hayday (bis 6. Januar 2021)	1	100	-98,7%

¹ Einbezogen werden alle Arbeitnehmer der LEG-Gruppe.

Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB 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 dessen Ausschüssen, (v) Angaben über die Besetzung von Führungspositionen mit Frauen und (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 2021 die folgende Erklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet:

„Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (die „Gesellschaft“) erklären gemäß § 161 AktG, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im November 2020 sämtlichen Empfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ (der „Kodex“) entsprochen hat.

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

Düsseldorf, im November 2021

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.

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE hat am 12. März 2020 – gestützt auf die Empfehlung des Präsidiums – ein neu gefasstes System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder nach § 87a Abs. 1 AktG beschlossen. Das neu gestaltete Vergütungssystem entspricht den Empfehlungen des DCGK 2019 G.1 bis G.16 vollumfänglich und wurde im August 2020 von der Hauptversammlung nach § 120a Abs. 1 AktG gebilligt. Das Vergütungssystem ist für alle nach der Billigung neu abzuschließenden, zu verlängernden oder zu ändernden Vorstandsanstellungsverträge maßgeblich.

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in der Satzung der LEG Immobilien SE geregelt. Sie wurde gem. § 113 Abs. 3 AktG der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Mai 2021 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen gemeinsamen Vergütungsbericht gem. § 162 Abs. 2 AktG erstellt. Der Bericht richtet sich nach den aktienrechtlichen Vorschriften gemäß ARUG II (Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie) sowie den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. 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 2022 zur Billigung gem. § 120 a Abs. 4 AktG vorgelegt werden.

Der Vergütungsbericht und der Vermerk des Abschlussprüfers gem. § 162 AktG, das geltende Vergütungssystem gem. § 87a Abs. 1 und 2 AktG sowie der Vergütungsbeschluss gem. § 113 Abs. 3 AktG können auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.leg-se.com/investor-relations/news-und-publikationen/finanzberichte> abgerufen werden.

RELEVANTE ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN, DIE ÜBER GESETZLICHE ANFORDERUNGEN HINAUS ANGEWANDT WERDEN

Compliance- und Wertemanagement

Die LEG ist auf eine nachhaltige, erfolgreiche Bestandsbewirtschaftung und auf Wachstum 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 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 Website des Unternehmens veröffentlicht: <https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/nachhaltigkeit/kodizes-und-richtlinien/richtlinien>.

Durch regelmäßige Schulungen und Beratungsangebote werden Führungskräfte und Mitarbeiter für die genannten Themen kontinuierlich sensibilisiert und betreut. Alle neuen Mitarbeiter werden an vier jährlich stattfindenden Terminen auf den Gebieten Compliance und Datenschutz geschult. Auffrischungsschulungen für alle Mitarbeiter werden zukünftig 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 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 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 Environment, 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 bis zum Jahr 2045 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.

Als Gremium für strategische Entscheidungen und zur Bündelung der Aktivitäten agiert der Steuerungskreis Nachhaltigkeit, der sich aus Leitern der zentralen Bereiche und Funktionsverantwortlichen zusammensetzt.

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 5 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.

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“) erarbeitet, 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 beken- nen 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 in 2019 nach diesem System erstmals 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 ZUSAMMEN- SETZUNG 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 LEG Immobilien SE 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.

Geschäftsleitung

Der Vorstand der LEG Immobilien SE besteht gem. § 6.1 der Satzung aus mindestens zwei Personen. Zum 31. Dezember 2021 bestand der Vorstand aus drei Personen. Der Vorstand leitet die LEG Immobilien SE 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 24. August 2021 angepasst. Sie sieht unter anderem vor, dass bestimmte Geschäfte von besonderer Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats oder einer seiner Ausschüsse bedürfen. Sie sieht außerdem vor, dass Geschäfte zwischen der Gesellschaft und einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und Vorstandsmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen andererseits den Standards zu entsprechen haben, wie sie bei Geschäften mit fremden Dritten üblich sind.

Der Vorstand 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. 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.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus sieben 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 24. August 2021 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 und unterrichtet sodann das Präsidium bzw. den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls außerordentliche Sitzungen ein.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2021 über drei Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss und den Risiko- und Prüfungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden.

Präsidium des Aufsichtsrats

Das Präsidium berät über Schwerpunktthemen und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. 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;
- 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 nahe stehen, andererseits;
- Aufschiebung der Offenlegung von Insiderinformationen gemäß Art. 17 Abs. 4 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 vom 16. April 2014 (Marktmissbrauchsverordnung), soweit der Aufsichtsrat für den Gegenstand der Insiderinformation zuständig ist;
- 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;
- Gewährung von Krediten an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;
- Zustimmung zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG; sowie
- nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand sonstige erforderliche Zustimmung zu Maßnahmen des Vorstands, sofern die Angelegenheit keinen Aufschiebung duldet und ein Beschluss des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig gefasst werden kann.

Mitglieder des Präsidiums sind Herr Michael Zimmer, Herr Stefan Jütte und Herr Dr. Johannes Ludewig. 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, Stefan Jütte und Dr. Johannes Ludewig). Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist satzungsgemäß gleichzeitig Vorsitzender des Nominierungsausschusses.

Risiko- und Prüfungsausschuss

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

- der Prüfung der Rechnungslegung;
- der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses;
- der gemäß § 289b HGB zu erstellenden nichtfinanziellen Erklärung;
- der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionsystems;
- der Abschlussprüfung, hier insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Qualität des Abschlussprüfers, der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung; sowie
- der Compliance.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss befasst sich zudem mit der gemäß § 315d HGB zu erstellenden nichtfinanziellen Konzernklärung. Er bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. 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.

Mitglieder des Risiko- und Prüfungsausschusses sind Herr Dr. Claus Nolting (Vorsitzender), Herr Dr. Jochen Scharpe (stellv. Vorsitzender) und Herr Martin Wiesmann. Bis zum 8. März 2021 hatte Herr Stefan Jütte den Vorsitz inne. Der Vorsitzende des Risiko- und Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Detaillierte Informationen zur Arbeit des Aufsichtsrats und der Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2021 sind im Abschnitt Bericht des Aufsichtsrats des Geschäftsberichts 2021 zu finden.

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 in seiner Sitzung vom 8. März 2017 eine Quote von 16,6 % beschlossen und den 31. Dezember 2021 als Zielerreichungsfrist festgelegt. Zum 31. Dezember 2021 war unter den sieben Mitgliedern des Aufsichtsrats eine Frau. Die Beteiligung von Frauen im Aufsichtsrat lag somit zum Ende der Zielerreichungsfrist bei 14,3 % und damit unterhalb der festgesetzten Quote.

Die LEG hat mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2020 den Aufsichtsrat von sechs auf sieben Mitglieder erweitert. Hintergrund war, dass zu diesem Zeitpunkt mit Herrn Martin Wiesmann ein Kandidat zur Verfügung stand, der nach Einschätzung des Aufsichtsrats aufgrund seiner Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in besonderer Weise für das Amt als Mitglied des Aufsichtsrats der LEG geeignet war und die bereits im Aufsichtsrat vorhandenen Kompetenzen hervorragend ergänzt hat. Bereits zum Zeitpunkt dieser Beschlussfassung stand fest, dass mit Herrn Stefan Jütte und Herrn Dr. Johannes Ludewig zwei Aufsichtsratsmitglieder mit Ablauf der Hauptversammlung 2022 aus dem Aufsichtsrat ausscheiden würden und in diesem Zuge der Aufsichtsrat wieder auf eine Größe von sechs Mitgliedern reduziert werden sollte. Dennoch hat sich mit der vorübergehenden Erweiterung des Aufsichtsrats die bis zu diesem Zeitpunkt bestehende, mit dem gesetzten Ziel in Einklang stehende Quote von 16,6 % Anteil Frauen im Aufsichtsrat auf einen Anteil von 14,3 % Frauen verringert, so dass das gesetzte Ziel zum Fristablauf Ende Dezember 2021 nicht erreicht wurde. Die gesetzte Quote wird aber mit den voraussichtlichen Veränderungen mit der Hauptversammlung 2022 wieder erreicht.

Als neues Ziel hat sich der Aufsichtsrat eine Quote von 33,33 % Anteil Frauen und eine Zielerreichungsfrist zum 31. Dezember 2024 gesetzt.

Vorstand

In seiner Sitzung vom 5. März 2020 hat der Aufsichtsrat eine Quote für den Frauenanteil im Vorstand von 33,33 % und als Zielerreichungsfrist den 31. Dezember 2021 festgelegt. Der Vorstand der LEG setzt sich zurzeit aus zwei Männern und einer Frau zusammen. Der Frauenanteil im Vorstand beträgt damit 33,33 %, so dass die festgelegte Zielgröße erreicht ist. Vor dem Hintergrund der laufenden Anstellungsverträge und weil eine Erweiterung des Vorstands zurzeit nicht beabsichtigt ist, wird als neue Zielgröße erneut ein Anteil von Frauen im Vorstand von 33,33 % festgelegt. Die Zielerreichungsfrist wird auf den 31. Dezember 2024 festgelegt.

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. In der Vorstandssitzung vom 6. März 2017 hat der Vorstand der LEG Immobilien SE jedoch freiwillig gruppenweite Ziele zur Besetzung von Führungspositionen mit Frauen festgelegt und sowohl für die erste als auch für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 30 % und eine Zielerreichungsfrist bis zum 31. Dezember 2021 festgesetzt.

Zum 31. Dezember 2021 betrug der Anteil von Frauen in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands 40,6 %, so dass das gesetzte Ziel erreicht wurde. Als neues gruppenweites Ziel hat der Vorstand einen Anteil von 30 % Frauen in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands und eine Zielerreichungsfrist zum 31. Dezember 2026 festgesetzt.

Der Anteil Frauen in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands betrug zum 31. Dezember 2021 21,4 %. Das freiwillig festgelegte gruppenweite Ziel von 30 % wurde zum Ablauf der gesetzten Frist damit nicht erreicht. Auch wenn es das Ziel war, einen Anteil von 30 % Frauen in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands zu erreichen, so kann dies doch nur langfristig erreicht werden. Stellenanzahl und Fluktuation in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands sind gering und es ist das Ziel der LEG, Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden. Ist eine Stelle neu zu besetzen, so gilt zudem ungeachtet der gesetzten Ziele der Vorrang der Qualifikation, so dass allein bei gleicher Qualifikation Frauen bevorzugt eingestellt werden.

Im Zeitpunkt der Zielsetzung Anfang März 2017 betrug der Anteil Frauen in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands 17 %. Der Anteil von Frauen in dieser Ebene hat sich damit seit Festlegung der ersten Zielsetzung bereits um 4,4 %-Punkte erhöht. Der Vorstand hat die Zielgröße für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands erneut auf 30,0 % und die Frist zur Erreichung dieser Zielgröße auf den 31. Dezember 2026 festgelegt.

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 jedenfall der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des 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. Sylvia Eichelberg im Zusammenhang mit der Hauptversammlung 2021 die Ziele einschließlich des Kompetenzprofils berücksichtigt.

Mit der gegenwärtigen Besetzung werden mit Ausnahme der Geschlechterquote sämtliche Ziele und damit eine ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats erreicht. Die Aufsichtsratsmitglieder verfügen über die als erforderlich angesehene fachlichen und persönlichen Qualifikationen. Vielfalt (Diversity) ist im Aufsichtsrat angemessen berücksichtigt. Dem Aufsichtsrat gehört die nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Gegenwärtig sind alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Empfehlung C.6 des DCGK. Die Regelung zur Altersgrenze (75 Jahre im Zeitpunkt der Wahl) wird ebenfalls berücksichtigt.

	Alter	Mitglied seit*	Bestellt bis (HV)	Unabhängigkeit	Ausschuss- mitgliedschaft	
					Präsidium*)	Prüfungs-aus- schuss
Michael Zimmer (Vors.)	58	2021 (2013)	2022	●	☒	
Stefan Jütte (stellv. Vors.)	75	2021 (2013)	2022	●	●	
Dr. Sylvia Eichelberg	42	2021	2022	●		
Dr. Johannes Ludewig	76	2021 (2013)	2022	●	●	
Dr. Claus Nolting	70	2021 (2016)	2022	●		☒
Dr. Jochen Scharpe	62	2021 (2013)	2022	●		●
Martin Wiesmann	56	2021 (2020)	2022	●		●

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

*) Besetzung des Nominierungsausschusses entspricht dem Präsidium.

☒ = Vorsitz

● = Mitglied / erfüllt

Mit der derzeitigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird außerdem das Kompetenzprofil ausgefüllt.

Mitglied des Aufsichtsrats	Kompetenzen						
	Unternehmens- leitung	Wohnungs- wirtschaft	Immobilien- transaktionen	Banken- und Kapitalmarkt- finanzierung	Finanzen, Rechnungs- legung und Ab- schluss-prü- fung	Verwaltung und Regu- lierung	Nachhal- tig-keit
Michael Zimmer (Vors.)	••	••	••	•	•	•	•
Stefan Jütte (stellv. Vors.)	••	•	••	••	•	•	•
Dr. Sylvia Eichelberg	••	•	•	•	•	••	••
Dr. Johan- nes Ludewig	••	•	•	•	•	••	••
Dr. Claus Nolting	••	•	••	••	••	••	•
Dr. Jochen Scharpe	••	••	••	•	••	•	•
Martin Wiesmann	•	•	••	••	•	•	••

Die Nichterfüllung der Geschlechterquote ist im Zusammenhang mit der zeitweiligen Vergrößerung des Aufsichtsrats und der neu gesetzten Zielgröße nach § 111 Abs. 5 AktG zu sehen und wurde bereits oben erläutert.

Um eine Beurteilung der Kompetenzen und einen Abgleich mit den Zielen zu ermöglichen, sind die Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder auf der Internetseite der LEG Immobilien SE 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 LEG Immobilien SE veröffentlicht.

Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Es sind 72.839.625 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 20.670.268,00 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 2021 war die Massachusetts Financial Services Company (Boston, Massachusetts, USA) mit 10,46 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt. Die 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 ABERUFUNG 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 21.413.950 neuen Aktien 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 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 17. Mai 2017 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 zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum 16. Mai 2022 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 arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb oder der Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % 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 Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor der Veröffentlichung des Angebots oder, bei einem Erwerb auf andere Weise, vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % 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 Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Tag der Annahme der Verkaufsofferten bzw. dem Tag der Einräumung von Andienungsrechten um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % 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 2021, im Juni 2021 und im November 2021 hat die LEG ebenfalls unter dem bestehenden Debt Issuance Programm drei weitere Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 500 Mio., 600 Mio. und 500 Mio. Euro ausgegeben. Die März-Anleihe wurde zudem im Oktober um 100 Mio. Euro durch ein Tap auf 600 Mio. Euro erhöht.

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

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

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

ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS MIT VORSTANDSMITGLIEDERN ODER ARBEITNEHMERN

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels (Change of Control). Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern Zahlungen zugesagt worden, die den Anforderungen der Empfehlung G 13 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch Einhaltung der dort vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Cap jeweils entsprechen. In Einklang mit der Empfehlung G 14 des Deutschen Corporate Governance Kodex sind keine Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch das Vorstandsmitglied infolge eines Kontrollwechsels vereinbart worden.

Düsseldorf, den 07. März 2022

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Der Vorstand

LARS VON LACKUM

SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN

DR. VOLKER WIEGEL

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
(vormals LEG Immobilien AG, Düsseldorf)

LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.737.513.710,97		3.737.409.820,17
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.713.201.188,33		2.229.201.188,33
Beteiligungen	6.000.000,00		0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.752,77		18.169,95
		7.456.728.652,07	5.966.629.178,45
		7.456.728.652,07	5.966.629.178,45
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.418.749,95		1.522.640,75
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.423.334.444,12		34.128.908,52
Sonstige Vermögensgegenstände	1.385.424,53		730.473,36
		1.426.138.618,60	36.382.022,63
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.561.366,94	2.561.366,94	782.163,41
		1.428.699.985,54	37.164.186,04
Rechnungsabgrenzungsposten	41.901.208,00	41.901.208,00	32.062.024,00
Summe Aktiva		<u>8.927.329.845,61</u>	<u>6.035.855.388,49</u>

PASSIVA	31.12.2021		31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	72.839.625,00		72.095.943,00
Nennwert bedingtes Kapital: Euro 35.689.918,00 (im Vorjahr: Euro 35.689.918,00)			
Kapitalrücklage	1.383.857.275,56		1.297.737.412,60
Gewinnrücklagen	1.439.398.764,06		1.769.398.764,06
Bilanzgewinn	326.430.216,90		302.393.077,94
		3.222.525.881,52	3.441.625.197,60
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	221.151,00		196.289,00
Sonstige Rückstellungen	45.107.948,86		42.895.992,49
		45.329.099,86	43.092.281,49
Verbindlichkeiten			
Anleihen	4.230.000.000,00		2.530.000.000,00
davon konvertibel: Euro 950.000.000,00 (Vorjahr: Euro 950.000.000,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.400.000.000,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	218.164,59		253.222,27
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.937.808,25		1.701.674,36
Sonstige Verbindlichkeiten	19.491.162,99		13.355.284,37
davon aus Steuern: Euro 69.810,61 (Vorjahr: Euro 664.198,78)			
		5.653.647.135,83	2.545.310.181,00
Passive latente Steuern	5.827.728,40	5.827.728,40	5.827.728,40
Summe Passiva		8.927.329.845,61	6.035.855.388,49

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	01.01.-31.12.2021		01.01.-31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
Sonstige betriebliche Erträge		1.874.180,28	530.382,00
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	-4.461.242,24		-3.189.496,11
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-265.476,87		-151.462,56
davon für Altersversorgung: Euro -236.339,14 (Vorjahr: Euro -143.767,18)		-4.726.719,11	-3.340.958,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-12.972.376,51	-12.571.267,85
Erträge aus Beteiligungen		8.361,44	1.350.103,20
davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 1.350.103,20)			
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		11.635.374,97	10.300.471,73
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		23.499.768,51	23.949.272,69
davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 23.498.631,02 (Vorjahr: Euro 23.949.272,69)			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		344.779,68	32.910,41
davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 344.779,68 (Vorjahr: Euro 26.330,41)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-53.103.565,76	-36.780.819,82
davon an verbundene Unternehmen: Euro -3.215.406,42 (Vorjahr: Euro -416.520,87)			
davon Aufwendungen aus Aufzinsung: Euro -4.514,00 (Vorjahr: Euro -4.913,00)			
Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	-1.392.488,56
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	308.874,43
davon Aufwand/Ertrag aus der Veränderung latenter Steuern: Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 309.336,23)			
Ergebnis nach Steuern		-33.440.196,50	-17.613.520,44
Jahresfehlbetrag		-33.440.196,50	-17.613.520,44
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		29.870.413,40	6.598,38
Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		330.000.000,00	320.000.000,00
Bilanzgewinn		326.430.216,90	302.393.077,94

Anhang der

LEG Immobilien SE (vormals LEG Immobilien AG, Düsseldorf)

für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2021

I. Allgemeine Angaben zum Einzelabschluss der LEG Immobilien SE

Die LEG Immobilien SE (im Folgenden „LEG SE“) hat ihren Sitz in der Hans-Böckler-Str. 38 in 40476 Düsseldorf und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf (Handelsregisternummer HRB 92791).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den Vorschriften des HGB, der SE-VO, des AktG sowie nach der Bilanzierungsrichtlinie der LEG SE aufgestellt.

Die LEG SE ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB.

Die LEG SE und ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu einem der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2021 hielt die LEG-Gruppe 167.765 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

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

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

Mit Datum vom 8. Mai 2020 wurde die LEG Immobilien N.V. gegründet. Sitz der Gesellschaft war Amsterdam, Niederlande. Gesellschafter zu 100 % war die LEG Immobilien AG. Die LEG Immobilien AG mit Sitz in Düsseldorf hat im Geschäftsjahr 2020 beschlossen, die Gründung einer Europäischen Aktiengesellschaft (Societas Europaea – SE) im Wege der Verschmelzung nach Art. 2 Abs. 1 der Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaften (SE-VO) vorzunehmen. Mit Eintragung in das Handelsregister am 11. März 2021 ist durch Verschmelzung der LEG Immobilien N.V. als übertragender Rechtsträger mit der LEG Immobilien AG als übernehmender Rechtsträger nach Maßgabe des Verschmelzungsplans vom 11. Mai 2020 sowie der Zustimmungsbeschlüsse der Hauptversammlung des übertragenden Rechtsträgers vom 1. Juli 2020 und der Hauptversammlung des übernehmenden Rechtsträgers vom 19. August 2020 unter gleichzeitiger Annahme der Rechtsform eine Europäische Aktiengesellschaft (SE) entstanden.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

A. Allgemeine Angaben

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

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

B. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

1. Anlagevermögen

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

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

2. Umlaufvermögen

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

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

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

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

C. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

1. Eigenkapital

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

Die **Gewinnrücklagen** enthalten ausschließlich andere Gewinnrücklagen.

2. Rückstellungen

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

Rückstellungen für Pensionen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method, PUC-Methode) unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018 G bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen werden mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2021 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer pauschal angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 S. 2 HGB).

Der Bewertung liegen die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Parameter zugrunde:

Pensionen		
Angaben in %	31.12.2021	31.12.2020
Abzinsungssatz	1,87	2,30
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	1,70	1,70

Erfolgsauswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungszinssatzes werden im Finanzergebnis erfasst.

3. Verbindlichkeiten

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

4. Ertragsteuern

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

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

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

Der Berechnung der latenten Steuern liegt folgender Steuersatz zugrunde:

Angaben in %	31.12.2021	31.12.2020
Körperschaftsteuersatz einschl. Solidaritätszuschlag	15,825	15,825
Gewerbesteuersatz	15,4	15,4
Gewerbesteuerhebesatz	440	440
Effektiver Steuersatz	31,225	31,225

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

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

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

III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Der Zugang bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 104 Tsd. Euro resultiert aus einer im Berichtsjahr erfolgten Einlage in die EnergieServicePlus GmbH.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von 3.703.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.229.000 Tsd. Euro) die LEG NRW GmbH, in Höhe von 201 Tsd. Euro, wie im Vorjahr, die GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH und in Höhe von 10.000 Tsd. Euro die Rote Rose GmbH & Co. KG.

Der Zugang bei den Beteiligungen in Höhe von 6.000 Tsd. Euro betrifft den Erwerb von Aktien an einem anderen Unternehmen.

Es liegen keine voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen vor.

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

2. Umlaufvermögen

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

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

Tsd. Euro	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.434	1.885
Forderungen aus Cash Pooling	1.387.418	4.606
Sonstige Forderungen	34.482	27.638
Summe Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.423.334	34.129
Davon Forderungen gegen Gesellschafter	0	0
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0

3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Dies betrifft Aufwendungen (Disagien) im Zusammenhang mit Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 25.708 Tsd. Euro (Vorjahr: 30.493 Tsd. Euro) und weitere Anleihen in Höhe von 16.193 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.569 Tsd. Euro).

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

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

4. Eigenkapital

Bewegungen des Eigenkapitals der LEG SE:

Tsd. Euro	31.12.2021	31.12.2020	Delta
Gezeichnetes Kapital	72.840	72.096	744
Kapitalrücklage	1.383.857	1.297.737	86.120
Gewinnrücklage	1.439.399	1.769.399	-330.000
Bilanzgewinn	326.430	302.393	24.037
Summe	3.222.526	3.441.625	-219.099

Die LEG SE bot ihren Aktionären auf der Hauptversammlung 2021 an, die Barauszahlung der Dividende durch die Ausgabe neuer Aktien an der LEG SE zu ersetzen. Rund 31 % der Aktionäre nahmen dieses Angebot an, so dass weitere 743.682 Aktien neu ausgegeben wurden und 86.864 Tsd. Euro liquide Mittel im Unternehmen verblieben.

Aufgrund der in der Satzung vom 11. Mai 2020, 19. August 2020 und 8. März 2021 erteilten Ermächtigung wurde die Ausgabe 743.682 neuer Aktien aus dem genehmigten Kapital 2020 bestritten.

Die Anzahl der zum 31. Dezember 2021 ausgegebenen nennwertlosen Stückaktien beträgt 72.839.625 Stück. Auf jede Aktie entfällt rechnerisch ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von 1,00 Euro. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht. Von der Gesellschaft werden keine eigenen Aktien gehalten.

4.1 Genehmigtes Kapital

Änderung des Genehmigten Kapitals 2020

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. August 2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 21.413.950 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 21.413.950,00 Euro zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2020). Das Genehmigte Kapital 2020 beträgt 20.670.268,00 Euro.

4.2 Bedingtes Kapital

Zum Stichtag bestehende Wandlungs- oder Optionsrechte

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

Zum 31. Dezember 2021 erfolgten keine Umwandlungen. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von 400.000 Tsd. Euro ist als handelsrechtlicher Erfüllungsbetrag unter den Anleihen gem. § 266 Abs. 2 HGB ausgewiesen.

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

Zum 31. Dezember 2021 erfolgten keine Umwandlungen. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von 550.000 Tsd. Euro ist unter den Anleihen gem. § 266 Abs. 2 HGB ausgewiesen.

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

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

Änderung des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020

Nach Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2020 ist das Grundkapital um bis zu 35.689.918,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 35.689.918 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018/2020).

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

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

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

4.3 Sonstige Angaben zum Eigenkapital

Nach § 150 Abs. 1 und 2 AktG ist für Aktiengesellschaften eine gesetzliche Rücklage vorgeschrieben. Diese ist aus 5 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages aus dem Vorjahr zu speisen, bis die gesetzliche Rücklage und die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB zusammen 10 % des Grundkapitals entsprechen. Im Geschäftsjahr 2021 liegen die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB bei 1.208.240 Tsd. Euro. Diese decken 10 % des Grundkapitals (7.284 Tsd. Euro) ab. Die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB betragen 175.618 Tsd. Euro.

Gemäß Beschluss des Vorstandes vom 15. Februar 2022 wurden aus den anderen Gewinnrücklagen 330.000 Tsd. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugeführt.

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

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 272.523 Tsd. Euro (3,78 Euro pro Aktie) erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021. Die Auszahlung war am 28. Juni 2021 fällig.

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

Gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB besteht ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von 36 Tsd. Euro. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen den ausschüttungsgesperrten Betrag, so dass die Ausschüttungssperre nicht zur Anwendung kommt.

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

Der Bilanzgewinn entwickelte sich von 302.393 Tsd. Euro zu Beginn des Geschäftsjahres durch die Dividendenausschüttung von 272.523 Tsd. Euro (davon 86.864 Tsd. Euro durch die Ausgabe neuer Aktien), den Jahresfehlbetrag von 33.440 Tsd. Euro sowie die Entnahme aus der Gewinnrücklage von 330.000 Tsd. Euro auf 326.430 Tsd. Euro zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021.

5. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

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

Zum Bilanzstichtag ergeben sich Rückstellungen für Pensionen gemäß § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von 221 Tsd. Euro (Vorjahr: 196 Tsd. Euro). Der Unterschiedsbetrag liegt um 29 Tsd. Euro (Vorjahr: 36 Tsd. Euro) unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2021 bei Anwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte.

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

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Tsd. Euro	31.12.2021	31.12.2020
Rückstellungen für Veröffentlichungs- u. Prüfungskosten	726	616
Übrige Rückstellungen	39.537	39.469
Rückstellungen für den Personalbereich	3.696	2.452
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	1.104	314
Rückstellungen für sonstige Verwaltungskosten	45	45
Summe sonstige Rückstellungen	45.108	42.896

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

6. Verbindlichkeiten

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

Die **Anleihen** betragen zum Bilanzstichtag 4.230,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2.530,0 Mio. Euro). Am 30. März 2021 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 500 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 30. März 2033 begeben, die am 5. Oktober 2021 durch die Begebung einer weiteren Tranche um 100 Mio. Euro erhöht wurde. Die Emission einer Schuldverschreibung in Höhe von 600,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 30. Juni 2031 erfolgte am 30. Juni 2021. Am 19. November 2021 wurde eine weitere Schuldverschreibung in Höhe von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 19. November 2032 begeben.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) resultieren aus der Aufnahme einer Brückenfinanzierung im Rahmen eines Ankaufes zum 28. Dezember 2021. Die Finanzierung wurde am 18. Januar 2022 zurückgeführt.

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

Tsd. Euro	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.614	310
Sonstige Verbindlichkeiten	324	1.392
Summe Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.938	1.702
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen mit 1.262 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.262 Tsd. Euro) eine erstattungspflichtige Steuernachzahlung einer Konzerngesellschaft aus Betriebsprüfungen für zurückliegende Geschäftsjahre und mit 18.159 Tsd. Euro (Vorjahr: 11.404 Tsd. Euro) die Rechnungsabgrenzung von Kapitalkosten.

7. Passive latente Steuern

Zum 31. Dezember 2021 werden passive latente Steuern in Höhe von 5.828 Tsd. Euro ausgewiesen. Der Saldo ergibt sich aus der Verrechnung von 20.192 Tsd. Euro passiven latenten Steuern und 14.364 Tsd. Euro aktiven latenten Steuern. Eine Anpassung der passiven latenten Steuern ist im Berichtsjahr nicht erfolgt (Vorjahr: 309 Tsd. Euro).

B. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tsd. Euro	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	40	0
Sonstige Erträge	1.834	530
Summe sonstige betriebliche Erträge	1.874	530
Davon periodenfremd	16	13

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen eine Erstattung von Verauslagungen durch die LEG Grundstücksverwaltung GmbH in Höhe von 1.817 Tsd. Euro.

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

Tsd. Euro	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Aufwendungen für die Verwaltung	6.194	8.263
Konzernaufwendungen	2.289	0
Übrige sonstige Aufwendungen	4.489	4.308
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	12.972	12.571
Davon periodenfremd	0	0

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Konzernaufwendungen (2.289 Tsd. Euro), Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (2.525 Tsd. Euro), Aufwendungen für Prüfungstätigkeit (797 Tsd. Euro), die Zuführung zur Rückstellung für Gremienvergütungen (945 Tsd. Euro), Aufwendungen für den Geschäftsbericht 2021 (257 Tsd. Euro) sowie Aufwendungen für Mitgliedschaften (429 Tsd. Euro) und für übrige Sachversicherungen (555 Tsd. Euro). Die übrigen sonstigen Aufwendungen beinhalten weitere Beratungsleistungen (4.447 Tsd. Euro).

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** in Höhe von 11.635 Tsd. Euro resultieren aus den Gewinnabführungen der Erste WohnServicePlus GmbH, der LEG Holding GmbH und der EnergieServicePlus GmbH.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von insgesamt 53.104 Tsd. Euro (Vorjahr: 36.781 Tsd. Euro) setzen sich aus der Unternehmensfinanzierung mit 43.696 Tsd. Euro (Vorjahren: 32.081 Tsd. Euro) und aus sonstigen Zinsen mit 9.408 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.699 Tsd. Euro) zusammen.

Die Unternehmensfinanzierung beinhaltet Aufwendungen für konvertible Anleihen in Höhe von 5.731 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.651 Tsd. Euro). Im Vorjahr sind darin 6.050 Tsd. Euro Einmalkosten für die Emission einer Wandelanleihe enthalten. Aufwendungen für weitere nicht konvertible Anleihen sind im Berichtsjahr in Höhe von 29.296 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.224 Tsd. Euro) angefallen, darin enthalten sind Einmalkosten in Höhe von 7.434 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro). Für sonstige Finanzierungen sind Aufwendungen in Höhe von 8.669 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.955 Tsd. Euro) berücksichtigt. Darin enthalten sind Einmalkosten in Höhe von 2.563 Tsd. Euro (Vorjahr: 200 Tsd. Euro).

Die sonstigen Zinsen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der planmäßigen Auflösung der im Zusammenhang mit der Emission der Wandelanleihen, Unternehmensanleihen und weiteren Anleihen, sowie einer sonstigen Finanzierung aktivierten Disagien in Höhe von 5.728 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.806 Tsd. Euro) und die Verzinsung aus dem Cash-Management in

Höhe von 3.169 Tsd. Euro (Vorjahr: 10 Tsd. Euro). Die Verzinsung aus dem Cash-Management erfolgt mit EURIBOR zzgl. einer Marge von 1,5%.

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

Aufwendungen aus Verlustübernahme sind im Berichtsjahr nicht angefallen (Vorjahr: 1.392 Tsd. Euro). Die Verlustübernahme im Vorjahr betraf die LEG Holding GmbH. Im Geschäftsjahr 2021 führte die LEG Holding Gewinne in Höhe von 521 Tsd. Euro ab.

IV. Sonstige Angaben

1. Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 berechnete Gesamthonorar wird aufgeschlüsselt nach Abschlussprüfungsleistungen, anderen Bestätigungsleistungen sowie sonstigen Leistungen in den entsprechenden Abschnitten des Konzernabschlusses der LEG SE angegeben.

Für die LEG SE und die von ihr beherrschten Unternehmen wurden andere Bestätigungsleistungen im Wesentlichen für die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichtes erbracht.

2. Nahestehende Personen und Unternehmen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeiten verfügen, die LEG-Gruppe 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-Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen der LEG SE zählen der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG SE.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

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

3. Haftungsverhältnisse

Die LEG SE hat Garantien gegenüber Bankinstituten wegen Betriebsmittellinienvereinbarungen einer Tochtergesellschaft (Hauptschuldnerin) in Höhe von 395.000 Tsd. Euro gewährt (Vorjahr: 360.000 Tsd. Euro). Weiterhin wurde im Vorjahr eine Käufergarantie im Rahmen eines Ankaufes von 14.736 Tsd. Euro gewährt. Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme wegen der positiven Ertragslage der Tochtergesellschaft als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Die LEG SE hat Garantien gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von 100.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 100.000 Tsd. Euro), aufgrund von abgeschlossenen Kreditvereinbarungen einer Tochtergesellschaft (LEG NRW GmbH). Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Zum 31. Dezember 2021 tritt die LEG SE in entstehende Zahlungsverpflichtungen der EnergyServicePlus (im Folgenden „ESP“) gegenüber der Uniper Energy Sales GmbH bis zu einem Höchstbetrag von 9.599 Tsd. Euro zuzüglich aufgelaufener Zinsen mit ein (Vorjahr: 7.128 Tsd. Euro). Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme aufgrund der positiven Finanz- und Ertragslage der ESP als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Die LEG SE hat zu Gunsten der ESP eine Patronatserklärung abgegeben, in der sie sich verpflichtet, die ESP in ausreichendem Maße zu unterstützen, dass Verpflichtungen aus mit Dritten geschlossenen Verträgen zu Gaslieferungen erfüllt werden können. Zum 31. Dezember 2021 bestehen Verbindlichkeiten aus Gaslieferungen gegenüber Dritten in Höhe von 5.002 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.446 Tsd. Euro). Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme aufgrund der positiven Finanz- und Ertragslage der ESP als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Konzerndienstleistungs- und Umlagevertrag mit dem verbundenen Unternehmen LEG Management GmbH. Für die Geschäftsbesorgung sowie für die Bereitstellung der für die Betriebsführung erforderlichen Betriebsmittel einschließlich der entsprechenden Infrastruktur erhält die LEG Management GmbH als Auftragnehmerin eine Vergütung, die auf Basis einer jährlich bei der Auftragnehmerin durchzuführenden Vollkostenrechnung (Ist-Kosten) im Wege einer Umlage ermittelt wird. Die LEG SE kann ihrerseits umlagefähige Kosten der LEG Management GmbH in Rechnung stellen. Der Geschäftsbesorgungsvertrag ist zum Jahresende mit einer 12-monatigen Frist kündbar. Zum 31. Dezember 2021 war keine Kündigung vorgenommen worden. Für das Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft keine Erstattung aus der wechselseitigen Verrechnung der Umlagen (Vorjahr: 516 Tsd. Euro) erhalten.

Am 14. Dezember 2021 hat die LEG Holding GmbH, 100% Tochter der LEG SE, eine freiwillige Verlustübernahmeerklärung für das Geschäftsjahr 2022 gegenüber der LEG NRW GmbH abgegeben. Am 23. Februar 2022 wurde diese gemäß § 325 HGB beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und wird in Kürze offengelegt. Im Falle einer Inanspruchnahme, mit der auf Grund erwarteter Jahresüberschüsse nicht gerechnet wird, wäre die LEG SE gegenüber der LEG Holding GmbH in Folge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages zum Ausgleich verpflichtet.

5. Arbeitnehmer

Neben den drei Mitgliedern des Vorstands werden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

6. Vorstand

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

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

7. Aufsichtsrat

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

Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien Im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG				
AR-Mitglied		Gremium	Firma	ab/bis
Michael Zimmer	Vorsitzender, Selbständiger Investor und Berater, Pulheim			
Stefan Jütte	stellvertretender Vorsit- zender, Diplom-Kaufmann, Bonn			
Dr. Johannes Ludewig	Unternehmensberater, Berlin			
Dr. Jochen Scharpe	Geschäftsführender Gesell- schafter der AMCI GmbH, München	Aufsichtsrat Aufsichtsrat	FFIRE Immobilienverwaltung AG Instone Real Estate Group AG	
Natalie Hayday	Geschäftsführerin bei der 7Square GmbH, Frankfurt	Aufsichtsrat	JOST Werke AG	bis 6. Januar 2021
Dr. Sylvia Eichelberg	Vorstandsvorsitzende der Gothaer Krankenversiche- rung AG, Köln, Mitglied der Vorstände der Gothaer Versicherungsbank VVaG und der Gothaer Finanz- holding AG			ab 27. Mai 2021
Dr. Claus Nolting	Rechtsanwalt und Consul- tant, Frankfurt	Aufsichtsrat Aufsichtsrat Aufsichtsrat	IKB Deutsche Industriebank AG Hamburg Trust Real Estate Invest Management GmbH M.M. Warburg Anlagen- Kommanditgesellschaft mbH & Co.	
Martin Wiesmann	Unternehmensberater, Frankfurt			

8. Gesamtbezüge der Organmitglieder

Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Gesamtbezüge des Vorstands		
Tsd. Euro	2021	2020
Festvergütung	1.800	1.311
Nebenleistungen	87	79
Summe fixe Vergütungsbestandteile	1.887	1.390
Einjährige variable Vergütung (STI)	1.544	979
Transaktionsbonus	0	198
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	620*	1.252
Transaktionsbonus (Deferral) 2021-2022	198	0
Summe variable Vergütungsbestandteile	2.362	2.429
Versorgungsaufwand	224	133
Gesamtbezüge	4.473	3.952

* Beinhaltet LTI Bezüge Tranche 2021 für 2021-2024

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2021 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder der LEG Immobilien SE betragen in 2021 796 Tsd. Euro (Vorjahr: 781 Tsd. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2021 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder

Im Geschäftsjahr 2021 sind keine Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder (Vorjahr: 5.414 Tsd. Euro) angefallen. Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Pensionsverpflichtung gegenüber einem ehemaligen Organmitglied 221 Tsd. Euro (Vorjahr: 196 Tsd. Euro).

9. Konzernabschluss

Die LEG SE als oberstes deutsches Mutterunternehmen erstellt einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, der zugleich den kleinsten und auch größten Kreis von Unternehmen umfasst. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315e Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Konzernabschluss der LEG SE wird gem. § 325 Abs. 3 HGB offengelegt und ist im Bundesanzeiger unter <http://www.unternehmensregister.de> einsehbar.

10. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, wie in der Erklärung der Gesellschaft von November 2021 dargestellt. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite unter

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

der Gesellschaft zugänglich.

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 28. Dezember 2021 wurde eine Finanzierung in Höhe von 1.400.000 Tsd. Euro aufgenommen und am 18. Januar 2022 zurückgeführt.

Zum 17. Januar 2022 wurden drei Anleihen mit einer Tranche in Höhe von jeweils 500.000 Tsd. Euro und einer Laufzeit von vier, sieben und zwölf Jahren begeben.

Nach dem Überfall der Ukraine durch die Russische Föderation am 23. Februar 2022 haben sich die Ölpreise kurzfristig auf mehr als 100 Dollar pro Barrel erhöht. Gleichzeitig hat die Regierung der Bundesrepublik Deutschland zusammen mit der Europäischen Union und der NATO weitreichende Sanktionen gegen die Russische Föderation beschlossen, u.a. die Aussetzung der Inbetriebnahme von Nord Stream 2 und den Ausschluss russischer Banken aus dem internationalen Zahlungssystem SWIFT. Ob und in welchem Umfang weitere Sanktionen beschlossen werden oder sich der Konflikt möglicherweise weiter verschärft, kann derzeit nicht beurteilt werden. Erwartungsgemäß werden die Sanktionen einen unter Umständen deutlichen Anstieg des Gaspreises nach sich ziehen und damit die Wärmeversorgung in der Bundesrepublik Deutschland weiter verteuern. Die Bundesregierung hat darauf bereits mit sozialpolitischen Maßnahmen reagiert, u.a. mit der Einführung eines einmaligen Energiegeldes. Nach erster Einschätzung erwartet die LEG aus heutiger Sicht keine negative Auswirkung auf ihr Geschäftsmodell.

12. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von 326.430.216,90 Euro einen Betrag von 296.457.273,75 Euro nach Ausschüttungsbeschluss als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden diesen Vorschlag der ordentlichen Hauptversammlung als gemeinsamen Gewinnverwendungsvorschlag unterbreiten.

Düsseldorf, den 7. März 2022

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

Lars von Lackum

Susanne Schröter-Crossan

Dr. Volker Wiegel

Anlagenspiegel zum 31.12.2021

Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte	Restbuchwerte
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.737.409.820,17	103.890,80	0,00	3.737.513.710,97	0,00	0,00	0,00	0,00	3.737.513.710,97	3.737.409.820,17
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.229.201.188,33	1.484.000.000,00	0,00	3.713.201.188,33	0,00	0,00	0,00	0,00	3.713.201.188,33	2.229.201.188,33
Beteiligungen	0,00	6.000.000,00	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000.000,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	18.169,95	0,00	4.417,18	13.752,77	0,00	0,00	0,00	0,00	13.752,77	18.169,95
	5.966.629.178,45	1.490.103.890,80	4.417,18	7.456.728.652,07	0,00	0,00	0,00	0,00	7.456.728.652,07	5.966.629.178,45

Anteilsbesitzliste zum 31.12.2021

Anlage 2 zum Anhang

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
LEG Immobilien AG, Düsseldorf	Ober-gesellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	109.518	70
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	100,00	880.763	0
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	99,98	1.316.745	-21.537
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	559.031	0
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	100,00	112.639	0 ***
Solis GmbH, Düsseldorf	94,90	99.333	0
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	86.392	0
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf	94,90	10.196	0
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	78.525	0
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	100,00	33.969	0 ***
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	94,90	2.616	0
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	100,00	2.556	0
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	94,86	74.582	0
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	94,00	22.542	0 ***
GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	26	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	100,00	50	-6
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Düsseldorf	94,00	34	0
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	94,00	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	13.745	0
LEG Erste WI Bremen GmbH, Düsseldorf	94,90	25	0
LEG Zweite WI Bremen GmbH, Düsseldorf	94,90	4.151	0
LEG WI Oldenburg GmbH, Düsseldorf	94,90	4.324	0
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	100,00	25.863	0
Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke GmbH, Düsseldorf	100,00	10.455	0
Germany Property Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	94,90	4.881	0
LEG Management GmbH, Düsseldorf	100,00	1.124	0 ***
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	100,00	395	0 ***
LEG LWS GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LWS Plus GmbH, Essen	100,00	8.557	0 ***
LEG Solution GmbH, Düsseldorf	100,00	66.718	0
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	100,00	453	86
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	100,00	13.753	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid	94,86	12.394	3.946
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	100,00	89.970	0 ***
Ravensberger Heimstätten Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	26	0
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	100,00	11.909	0

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	318.566	0 ***
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	7.452	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	100,00	164.978	0 ***
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	100,00	114	0
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0 ***
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0 ***
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0 ***
LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0 ***
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	94,90	78.957	0 ***
LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf	94,90	22.737	181
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	94,90	10.926	0
LEG Niedersachsen GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Rhein Neckar GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
Wohngelegenheit Mitte GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
Wohngelegenheit Süd GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	-127	-142
CeRo Wohnen GmbH, Gera	89,88	-1.085	-407
Cero Wohnen 2 GmbH, Osnabrück	100,00	858	135
AFP II Germany GmbH, Berlin	100,00	-8.642	-3.425
HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	100,00	8.236	-300
HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	112	3
Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH, Berlin	100,00	-17.270	-19.497
Relda 38. Wohnen GmbH, Berlin	100,00	-205	-309
Relda 45. Wohnen GmbH, Berlin	100,00	-1.703	-1.814
Resident Baltic GmbH, Berlin	100,00	4.441	-2.568
Westgrund Immobilien GmbH, Berlin	100,00	4.050	-1.667
Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin	100,00	-19.469	-6.331
Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin	100,00	-27.467	-10.582
Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin	100,00	-17.755	-8.837
Westgrund VIII. GmbH, Berlin	100,00	-25.320	-9.281
Zweite REO-Real Estate Opportunities GmbH, Berlin	100,00	2.044	-682
LEG Nord FM GmbH, Köln	100,00	-32	-57
LEG Nord Service GmbH, Düsseldorf	100,00	-4	-29
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0 ***
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0 ***
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	7.360	0 ***
TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf	51,00	827	0 ***
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	94,90	3.058	0 ***

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	94,90	34.426	0 **/***
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	2.318	0
Vitus Service GmbH, Düsseldorf	100,00	29	0
BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf	100,00	24.169	0
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	94,90	6.496	0

* Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2021. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

** Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung

*** Befreiung gemäß §264 Abs. 3 HGB

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	100,00	1.094	-85
Ökoconstruct Gesellschaft für energetische Sanierung mbH, Düsseldorf	100,00	25	0
Youtilly GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Wohngelegenheit Nord GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	29	1

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2020, mit Ausnahme der Ökoconstruct, Youtilly sowie Wohngelegenheit Nord.

NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	22.609	651
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3.915	161

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben (31.12.2020)

Anlage 3 zum Anhang

Davon

Verbindlichkeitspiegel

31.12.2021

	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung*)
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Anleihen	4.230.000.000,00 (2.530.000.000,00)	0,00 (0,00)	4.230.000.000,00 (2.530.000.000,00)	3.330.000.000,00 (1.630.000.000,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.400.000.000,00 (0,00)	1.400.000.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	218.164,59 (253.222,27)	218.164,59 (253.222,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.937.808,25 (1.701.674,36)	3.937.808,25 (1.701.674,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	19.491.162,99 (13.355.284,37)	19.491.162,99 (13.355.284,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	5.653.647.135,83 (2.545.310.181,00)	1.423.647.135,83 (15.310.181,00)	4.230.000.000,00 (2.530.000.000,00)	3.330.000.000,00 (1.630.000.000,00)	0,00 (0,00)	

*) GPR = Grundpfandrechte

*) PR = Pfandrecht

Übersicht Stimmrechtsmitteilungen

Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht	Namen der Aktionäre mit 3% oder mehr Stimmrechten	Gesamtstimmrechtsanteile			
							Anteil Stimmrechte in % (absolut)		Anteil Instrumente (in %)	Summe Anteile (in %)
							direkt	zugerechnet		
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	07.01.2021	4	31.12.2020		0,00% (0)	9,87% (7.113.393)	0,10%	9,97%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	01.02.2021	1,4	25.01.2021		0,00% (0)	9,46% (6.819.133)	0,08%	9,54%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	03.03.2021	1,2,4	24.02.2021		0,00% (0)	9,43% (6.795.113)	0,03%	9,46%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	03.03.2021	1,4	25.02.2021		0,00% (0)	9,42% (6.791.031)	0,03%	9,45%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	03.03.2021	1,2,4	26.02.2021		0,00% (0)	9,41% (6.784.708)	0,06%	9,47%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	09.03.2021	1,4	02.03.2021		0,00% (0)	9,44% (6.804.162)	0,05%	9,49%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	15.03.2021	1,4	08.03.2021		0,00% (0)	9,45% (6.816.170)	0,06%	9,52%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	18.03.2021	1,4	11.03.2021		0,00% (0)	9,45% (6.813.654)	0,07%	9,52%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	23.03.2021	1,4	16.03.2021		0,00% (0)	9,47% (6.824.881)	0,08%	9,54%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	25.03.2021	1,2,4	18.03.2021		0,00% (0)	9,48% (6.831.859)	0,07%	9,55%
Flossbach von Storch	Köln	Deutschland	10.05.2021	1	03.05.2021		0,00% (0)	2,96% (2.131.634)	0,07%	3,03%
UBS Group AG	Zürich	Schweiz	18.05.2021	1	10.05.2021		0,00% (0)	3,16% (2.274.693)	1,16%	4,32%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	26.05.2021	1,4	18.05.2021		0,00% (0)	9,47% (6.824.166)	0,04%	9,51%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	26.05.2021	1,4	19.05.2021		0,00% (0)	9,47% (6.826.955)	0,04%	9,51%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	28.05.2021	1,4	21.05.2021		0,00% (0)	9,52% (6.864.769)	0,04%	9,56%
Bank of America Corporation	Wilmington, DE	USA	01.06.2021	1	25.05.2021		0,00% (0)	3,12% (2.246.783)	1,60%	4,72%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	01.06.2021	1,4	26.05.2021		0,00% (0)	9,47% (6.824.941)	0,04%	9,51%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	04.06.2021	1,4	27.05.2021		0,00% (0)	9,50% (6.846.190)	0,04%	9,54%
UBS Group AG	Zürich	Schweiz	04.06.2021	2	28.05.2021		0,00% (0)	3,33% (2.397.370)	3,34%	6,67%
Bank of America Corporation	Wilmington, DE	USA	04.06.2021	1	01.06.2021		0,00% (0)	2,70% (1.947.401)	1,44%	4,14%
UBS Group AG	Zürich	Schweiz	08.06.2021	1,2	01.06.2021		0,00% (0)	2,48% (1.790.612)	1,26%	3,74%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	25.06.2021	1,4	18.06.2021		0,00% (0)	9,37% (6.756.610)	0,03%	9,40%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	25.06.2021	1,4	22.06.2021		0,00% (0)	9,44% (6.803.844)	0,03%	9,47%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	30.06.2021	1,4	23.06.2021		0,00% (0)	9,34% (6.804.512)	0,03%	9,37%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	29.07.2021	1,4	22.07.2021		0,00% (0)	9,33% (6.798.501)	0,03%	9,37%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	03.08.2021	1,4	27.07.2021		0,00% (0)	9,32% (6.789.807)	0,07%	9,39%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	05.08.2021	1,4	29.07.2021		0,00% (0)	9,39% (6.841.434)	0,03%	9,42%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	09.08.2021	1,4	03.08.2021		0,00% (0)	9,35% (6.808.342)	0,07%	9,42%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	12.08.2021	1,4	05.08.2021		0,00% (0)	9,29% (6.764.597)	0,04%	9,32%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	23.09.2021	1,2,4	17.09.2021		0,00% (0)	9,75% (7.100.706)	0,04%	9,79%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	09.12.2021	1	02.12.2021		0,00% (0)	9,96% (7.258.296)	0,04%	10,01%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	20.12.2021	1	15.12.2021		0,00% (0)	9,96% (7.252.001)	0,04%	10,00%

Grund der Mitteilung:

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

Glossar

CAPEX	<p>Capital Expenditure</p> <p>Aktivierete Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen</p>
EBIT	<p>Earnings before Interest and Tax</p> <p>operatives Ergebnis</p> <p>Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern</p>
EBITDA	<p>Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation</p> <p>Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibung</p>
adj. EBITDA	<p>adjusted (bereinigtes) EBITDA</p> <p>Bereinigung des EBITDAs 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, den Projektkosten mit Einmalcharakter und anderen außerordentlichen sowie periodenfremden Aufwendungen und Erträgen</p>
EPRA	<p>European Public Real Estate Association</p>
EPRA – NAV	<p>Net Asset Value nach Definition der EPRA</p> <p>Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens</p> <p>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 und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte entfallen</p>
EPRA – NRV	<p>Net Reinstatement Value nach Definition der EPRA</p> <p>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.</p>

EPRA – NTA	<p>Net Tangible Assets nach Definition der EPRA</p> <p>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.</p>
EPRA – NDV	<p>Net Disposal Value nach Definition der EPRA</p> <p>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 darauf resultierenden latenten Steuer.</p>
FFO I	<p>Funds from Operations I</p> <p>Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit</p> <p>LEG Berechnung: Bereinigung des adj. EBITDA um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und –erträge sowie um zahlungswirksame Steuern</p>
FFO II	<p>Funds from Operations II</p> <p>FFO I zzgl. des Ergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</p>
AFFO	<p>adjusted (bereinigter) FFO I</p> <p>Bereinigung des FFO I um Investitionen für aktivierte Capex-Maßnahmen</p>
LTV	<p>Loan to Value</p> <p>Entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (ohne EK 02 Steuerverbindlichkeiten), abzüglich flüssiger Mittel, zu den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte</p>

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die LEG Immobilien SE, Düsseldorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, einschließlich des im Lagebericht enthaltenen Vergütungsberichts nach § 162 AktG mit den zugehörigen Angaben für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die im Lagebericht enthaltene zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Jahresabschluss)
- b) Prüferisches Vorgehen

Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

- a) Im Jahresabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2021 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von Mio. EUR 3.737,5 (Vorjahr: Mio. EUR 3.737,4) ausgewiesen. Diese stellen 41,9 % der Bilanzsumme der Gesellschaft dar.

Die LEG Immobilien SE hat zum Abschlussstichtag die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen überprüft. Dafür werden für alle mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen die beizulegenden Zeitwerte als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen ergeben, mittels Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der individuell ermittelten Kapitalkosten der jeweiligen Finanzanlage. Auf Basis der ermittelten Werte ergab sich für das Geschäftsjahr 2021 kein Wertberichtigungsbedarf.

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

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

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

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

Sonstige Informationen

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

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

Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der im Lagebericht enthaltenen zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind des Weiteren verantwortlich für die Aufstellung des im Lagebericht in einem besonderen Abschnitt enthaltenen Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutendsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei, die den SHA-256-Wert 39E01FDD3FE7DE0BC4F0D072B1E3A28790C70A2608E5C0EB3F725D5114464840 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Juni 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2021 als Abschlussprüfer der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rolf Künemann.

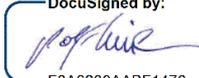
Düsseldorf, den 7. März 2022

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

DocuSigned by:

5C96C519923D430...
(André Bedenbecker)
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:

F8A6200AABF1476...
(Rolf Künemann)
Wirtschaftsprüfer



Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

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

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

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

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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