
Testatsexemplar

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS**



Inhaltsverzeichnis	Seite
Lagebericht	1
Jahresabschluss.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2020	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	3
3. Anhang der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2020	4
Anlagenspiegel zum 31.12.2020.....	23
Anteilsbesitzliste zum 31.12.2020	24
Verbindlichkeitspiegel 31.12.2020	27
Übersicht Stimmrechtsmitteilungen	29
Glossar	1
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1

Lagebericht

der LEG Immobilien AG, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 2020

Inhalt

Grundlagen des Konzerns.....	3
Konzernstruktur und Rechtsform.....	3
Grundlagen der Gesellschaft.....	3
Geschäftstätigkeit und Strategie.....	3
Konzernsteuerungssystem.....	7
Wirtschaftsbericht.....	9
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	9
Wohnungsmarkt NRW.....	11
Transaktionsmarkt.....	14
Mitarbeiter.....	15
Laufende Geschäftstätigkeit.....	18
Finanzierung.....	21
Dividende.....	24
Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	25
Risiko-, Chancen- und Prognosebericht.....	28
Risiko- und Chancenbericht.....	28
Prognosebericht.....	48
Vergütungsbericht.....	50
Vorbemerkung.....	51
Vergütungssystem des Vorstands.....	51
Fixer Vergütungsbestandteil.....	52
Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive STI).....	53
Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long Term Incentive LTI).....	54
Gesamtvergütung des Vorstands 2020.....	60
Leistungen für den Fall der regulären Beendigung der Tätigkeit.....	62
Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit.....	63
Vergütungssystem Aufsichtsrat.....	68
Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB.....	70
Übernahmerelevante Angaben zu § 289a und § 315a HGB.....	78
Nichtfinanzieller Bericht nach § 289b Abs. 3 HGB und § 315b Abs. 3 HGB.....	81

Grundlagen des Konzerns



Konzernstruktur und Rechtsform

Die LEG Immobilien AG ist in 2013 infolge einer Rechtsformumwandlung aus der LEG Immobilien GmbH entstanden. Mit Beschluss der Hauptversammlung der LEG Immobilien AG vom 19. August 2020 wurde die Gründung der LEG Immobilien SE beschlossen, die im Wege der Verschmelzung der LEG Immobilien N.V. als übertragende auf die aufnehmende LEG Immobilien AG erfolgen soll. Mit Wirksamwerden der Verschmelzung wird die LEG Immobilien AG die Rechtsform einer SE annehmen und als LEG Immobilien SE firmieren. Die Konzernstruktur der LEG Immobilien AG ist in der *Abbildung* schematisch dargestellt.

Grundlagen der Gesellschaft

Die LEG Immobilien AG übt als geschäftsleitende Holdinggesellschaft für die LEG-Gruppe steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG Gruppe aus. Geschäftsverlauf, Steuerungssystem, wirtschaftliche Lage, wesentliche Chancen und Risiken und Ausblick der LEG Immobilien AG sind damit im Wesentlichen durch die LEG Gruppe geprägt.

Geschäftstätigkeit und Strategie

Geschäftstätigkeit

Mit einem Portfolio von rund 145.000 Wohnungen an ca. 210 Standorten ist die LEG regionaler Marktführer in Nordrhein-Westfalen (NRW) und zugleich einer der führenden Bestandhalter für bezahlbare Wohnimmobilien in Deutschland. Das Kerngeschäft der LEG liegt in der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands. Das Geschäftsmodell ist auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet und verfolgt einen nachhaltig wertorientierten Ansatz.

Dank der strategischen Konzentration auf das bezahlbare Wohnsegment und einer starken Verankerung in der Metropolregion Nordrhein-Westfalen profitiert LEG im besonderen Maße von den positiven wirtschaftlichen und demografischen Rahmendaten dieser Region. NRW ist nicht nur das bevölkerungsreichste Bundesland und wirtschaftliches Schwergewicht Deutschlands, sondern auch eines der größten europäischen Ballungsgebiete und eine Kernregion für Zuwanderung. Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 64 qm und einer durchschnittlichen Monatsmiete von 5,94 Euro pro qm richtet sich das Angebot der LEG an breite Schichten der Bevölkerung. Über 90 % des Portfolios befinden sich im 60 km-Einzugsbereich von strukturellen Wachstumsmärkten, allein fast 60% in den Pendlerregionen der prosperierenden Großstädte Düsseldorf und Köln. Durch ihre starke regionale Präsenz erzielt die LEG Wettbewerbsvorteile hinsichtlich der Immobilien-Bewirtschaftung, der operativen Effizienz und der Marktkenntnisse. Von dieser Basis aus betreibt die LEG die Erweiterung ihrer regionalen Ausrichtung insbesondere in angrenzende Bundesländer mit vergleichbaren Strukturen. So gelang der LEG seit 2019 die Expansion in die attraktiven Regionen Osnabrück, Oldenburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Flensburg und Koblenz sowie in den Rhein-Neckar-Raum.

Optimierung des Kerngeschäfts – organisches Wachstum stärken

Verlässliche Kunden zu halten und gute Neukunden dauerhaft zu gewinnen sieht die LEG als wesentlich für ihren langfristigen Erfolg an. Die im Jahr 2019 vorgestellte Strategie 2025 gibt den Rahmen vor für hohe Kundenorientierung und die weitere Verbesserung von Servicequalität und Kundenerfahrung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und eines angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnisses. Zur Kundenzufriedenheit und gleichermaßen zur Effizienz trägt die kontinuierliche Verbesserung der internen Prozesse und Strukturen bei. LEG setzt dabei gezielt auf Vorteile, die sich aus der Digitalisierung für Kunden, Mitarbeiter und das Unternehmen selbst ergeben – etwa bei der Abwicklung von Massenprozessen per Buchungsroboter, der Digitalisierung des Vermietungsprozesses bis hin zum digitalen Mietvertrag oder in der Kundenkommunikation per Mieter-App und Mieter-Portal. Unter der Optimierung des Kerngeschäftes versteht die LEG zudem die weitere Steigerung der operativen Exzellenz, nicht zuletzt eine intelligente und flexible Vermarktung des Wohnungsbestands und die agile Anpassung ihrer Mietangebote, um bei zunehmender Regulierung weiterhin Mieterhöhungspotenziale zu realisieren.

Die LEG konnte im Geschäftsjahr 2020 ein Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche von 2,3 % erzielen, was einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr bedeutet, in dem 2,9 % erzielt werden konnten. Ein wesentlicher Faktor war hier die freiwillige und frühzeitige Aussetzung von Mieterhöhungen zum Höhepunkt der Covid-19-Krise im zweiten Quartal. Gegen Ende des dritten Quartals wurden die Erhöhungen sukzessive und maßvoll wieder durchgeführt, teilweise mit Wirkung erst ab 2021. Daneben wurden aufgrund des ersten Lockdowns einige Modernisierungsprojekte zeitlich verschoben, die damit erst im Jahr 2021 Mieteinnahmen generieren werden. Für 2020 wurden die Investitionen auf rund 41 Euro pro qm erhöht, u.a. um von den verfügbaren Handwerkerkapazitäten am Markt und der Absenkung der Mehrwertsteuer zu profitieren. Aufgrund der Modernisierungsdauer von bis zu 36 Monaten, abhängig von den individuellen Projekten, werden die Investitionen erst mit Zeitverzug zu Mieterhöhungen führen. Grundsätzlich wird in den nächsten Jahren eine Fortsetzung der positiven Mietentwicklung erwartet. Im frei finanzierten Bestand können Mieterhöhungen infolge von Mietspiegelanpassungen, bei der Neuvermietung und im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Im preisgebundenen Bestand können alle drei Jahre vor allem inflationäre Entwicklungen durch Anpassung der Kostenmieten an die Mieter weitergegeben und auch wertsteigernde Modernisierungen vorgenommen werden. In 2020 wurden die Mieten im preisgebundenen Bestand deshalb um 2,0 % (auf vergleichbarer Fläche) erhöht. Bis 2028 wird die Mietpreisbindung bei rund 25.000 Wohneinheiten des aktuell preisgebundenen Portfolios auslaufen. Das bietet langfristig Spielraum für Mietanpassungen bei den hinsichtlich des Mietpreises oft deutlich unter dem Marktniveau liegenden Beständen.

Ausbau der Wertschöpfungskette – Mehrwertdienstleistungen und Neubau

Die Kundenbasis von rund 400.000 Bewohnern ist die Grundlage für den Ausbau von Dienstleistungen. Mit innovativen Angeboten wie zum Beispiel Multimedia will die LEG dabei sowohl für Mieter als auch für Aktionäre Mehrwert schaffen. Durch die Kooperation mit Partnern wird das externe fachspezifische Know-how mit der Bewirtschaftungskompetenz der LEG gebündelt und das Risiko minimiert. Bereits in 2014 hat die LEG in Kooperation mit Vodafone erfolgreich das Multimedia-Geschäft, über die WohnServicePlus, gestartet. Im Januar 2016 hat die EnergieServicePlus die energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien übernommen. Seit 2019 bietet die LEG über die Kooperation mit dem Energieversorger Iekker ihren Mietern grünen Strom und auch Gas an. 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. Zum vierten Quartal 2020 übernahm die LEG die Fischbach Services, um sie als viertes Geschäftsfeld unter dem Namen LWS Plus innerhalb ihres Services Bereichs zu etablieren. Die LWS Plus sorgt als Projektsteuerungsgesellschaft der LEG dafür, dass Handwerkerkapazitäten für die Sanierung von leerstehenden und freiwerdenden Wohnungen zur Verfügung stehen. Dadurch sollen Leerstandszeiten verringert, die Qualität der Handwerkerleistungen erhöht und Mietpotenziale gezielt gehoben werden. Neben der Erhöhung der Kundenzufriedenheit liefern die Services einen deutlich positiven Ergebnisbeitrag. In 2020 erzielten alle Serviceaktivitäten einen FFO I von rund 31 Mio. Euro. Dabei gilt für die LEG der Grundsatz, dass alle Beteiligten – Mieter, Kooperationspartner und LEG – vom Angebot profitieren.

Bestandteil der Strategie ist zudem, ab 2023 pro Jahr jeweils mindestens 250 Wohnungen auf eigenen Flächen neu zu errichten. Hierzu wurden sämtliche LEG-Flächen auf Möglichkeiten zur effizienteren Nutzung untersucht. Ergänzend beobachtet LEG den Markt im Hinblick auf geeignete, kostengünstige Grundstücke. Über den Ankauf von Projektentwicklungen will die LEG weitere 250 Neubauwohnungen ab 2023 pro Jahr anbieten. Damit leistet die LEG einen Beitrag zur Schaffung zusätzlichen, bezahlbaren Wohnraums. In 2020 hat die LEG 38 Neubaeinheiten in Hilden fertiggestellt, weitere Projekte finden sich in Planung bzw. wurden von Projektentwicklern zugekauft. Damit liegt die LEG im Plan, ab 2023 ihr Portfolio um jährlich rund 500 Neubaeinheiten erweitern zu können.

Aktives Portfoliomanagement – externes Wachstum und Portfoliooptimierung

Die LEG ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen auf aktuell 144.530 Wohnungen. Für Ankäufe gelten klare regionale, strukturelle und finanzielle Kriterien. Die mit Abstand wichtigste Zielregion ist und bleibt Nordrhein-Westfalen. Im Zuge der Neuorientierung in 2019 wurde der Wachstumsfokus auf weitere westdeutsche Bundesländer ausgedehnt. Damit kann sich die LEG regional diversifizieren, bei der Bewirtschaftung von Ankäufen aber auch auf bestehende Ressourcen und Kapazitäten zurückgreifen.

Bei ihrer Expansion verfolgt die LEG klare Kriterien: Aufgrund der starken Präsenz in NRW erwirbt LEG hier auch kleinere Portfolios in sämtlichen Marktlagen, da sie zum einen über die notwendige Marktexpertise und ein vorhandenes Mitarbeiternetz verfügt und zum anderen diese schnell und ohne zusätzlichen Aufwand integrieren kann.

Außerhalb Nordrhein-Westfalens verfolgt die LEG bei ihrer Expansion einen sehr disziplinierten Ansatz. Als Einstieg in neue Standorte fokussiert sich die LEG auf Wachstums- und stabile Märkte entsprechend ihrer Definition. Damit begrenzt sie das Marktrisiko. Gleichzeitig strebt sie Standortgrößen von mindestens 1.000 Einheiten an bzw. benötigt ausreichend Visibilität, diese Mindestzahl in angemessener Zeit erreichen zu können. Dies erlaubt es ihr, eigene Mitarbeiter an neuen Standorten einzusetzen und so die neuen Bestände effizient bewirtschaften zu können. Dort wo die LEG außerhalb NRW bereits über angestammte Quartiere verfügt, zieht sie auch kleinteiligere Bestände in deren Nachbarschaft in Betracht.

Bei sämtlichen Ankäufen müssen die finanziellen Eckdaten stimmen: Kapitalrenditen oberhalb der Kapitalkosten, die Erhöhung der operativen Margen, ein positiver Beitrag zum Funds from Operations (FFO) und die Steigerung des Nettovermögenswerts (NAV). Das oberste Gebot bleibt – wie bei allen Investitionen – die Kapitaldisziplin. Bestände, die die LEG übernimmt, bewirtschaftet und entwickelt sie grundsätzlich mit einer langfristigen Perspektive.

Für 2020 hatte sich die LEG zum Ziel gesetzt, ca. 7.000 Einheiten neu zu akquirieren und konnte dies mit 9.535 Einheiten erfolgreich übertreffen. Davon lagen 8.273 Einheiten außerhalb NRWs. Damit stieg der Anteil an Wohneinheiten außerhalb Nordrhein-Westfalens von 3 % zu Jahresbeginn auf nunmehr 8 % des Gesamtportfolios.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich in 2020 als sehr robust erwiesen und Mietausfälle waren – auch dank des starken deutschen Sozialsystems – sehr gering. In einem Umfeld von negativen Zinsen für deutsche Bundesanleihen hat dies zusätzlich für Nachfrage von strategischen Käufern und institutionellen Finanzanlegern gesorgt. Es haben sich aber auch Wettbewerber der LEG von ihren Beständen in der Anlageklasse bezahlbares Wohnen getrennt, um sich beispielsweise stärker auf andere Marktsegmente zu konzentrieren. Mit ihrer spezialisierten Ausrichtung auf bezahlbaren Wohnraum und ihrer guten Reputation wurde die LEG in vielen Fällen als natürlicher Käufer gesehen. Die LEG geht davon aus, auch in Zukunft von der weitergehenden Segmentierung im Markt zu profitieren. Mit dem Ankauf von zwei größeren Portfolios mit insgesamt 7.500 Einheiten konnte die LEG insbesondere ihre Wachstumsstrategie außerhalb NRWs erfolgreich umsetzen und in den Regionen Koblenz, Rhein-Neckar, Braunschweig, Hannover und Flensburg wachsen. Gleichzeitig bereinigt die LEG ihr Portfolio regelmäßig um Quartiere, die ein anderer Eigentümer zielgerichteter bewirtschaften kann. Ungeachtet dessen will die LEG Nettokäufer bleiben und ihr Portfolio durch externes Wachstum weiterentwickeln.

Finanzielle Stabilität

Im Interesse aller Stakeholder werden das Geschäftsmodell der LEG und das weitere Wachstum des Unternehmens durch eine solide Bilanz sowie eine langfristig gesicherte, günstige Finanzierungsstruktur abgesichert. Ein niedriger LTV von 37,6 %, eine durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzschulden von 7,4 Jahren sowie durchschnittliche Finanzierungskosten von 1,33 % bei einer Zinssicherung von 92,5 % sind Beleg für ein defensives Risikoprofil und schaffen eine starke Position am Finanzierungsmarkt. In 2020 hat die LEG den Erwerb der zwei größten Portfolios mit insgesamt rund 7.500 Einheiten zu günstigen Bedingungen finanziert. Insgesamt flossen 822,6 Mio. Euro durch die Ausgabe von 2,37 Mio. neuen Aktien im Volumen von 273 Mio. Euro sowie durch die Emission einer Wandelschuldverschreibung von 550 Mio. Euro zu. Bereits seit Mai 2015 verfügt die LEG über ein Investment Grade Rating (Moody's Baa1) und hat somit auch Zugang zu den unterschiedlichsten Fremdkapitalinstrumenten.

Digitalisierung als Chance

Die LEG arbeitet sukzessive an der Digitalisierung ihrer Prozesse und ihres Geschäfts, um sich daraus bietende Chancen nutzen zu können. Schon vor der Covid-19-Krise hat die LEG den digitalen Mietvertrag eingeführt und war daher gut auf durch die Pandemie bedingte, notwendige 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 inzwischen über zehn Robotics Lösungen (RPA) ein, von Buchungen bis hin zur Bearbeitung von Kundenanfragen in unterschiedlichen Bereichen. Pilotversuche mit künstlicher Intelligenz sowie der Einsatz von Sensorik und Datenanalyse helfen außerdem, Prozesse zu verbessern.

Nachhaltiges Handeln als gesellschaftliche Verantwortung

Die LEG nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr und achtet auf eine breite gesellschaftliche Akzeptanz. Klimaschutz steht im Fokus ihres Modernisierungsprogramms, das vor allem auf die energetische Sanierung der LEG-Wohnungsbestände zielt. Dazu hat LEG die Investitionen in 2020 signifikant auf rund 41 Euro pro qm erhöht und beabsichtigt für 2021 Investitionen in einer Bandbreite von 40-42 Euro pro qm.

Das soziale Engagement der LEG spiegelt sich in einem hohen Anteil geförderten Wohnraums wider. Dieser liegt bei einem Viertel des Gesamtbestandes bzw. bei rund 36.000 Wohnungen. Die LEG bietet hier Wohnraum zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von unter 5 Euro an. 2020 hat die LEG darüber hinaus Mieterhöhungen zeitweise ausgesetzt und so ihre Mieter entlastet. Ferner sind die neue Stiftung „Dein Zuhause hilft“ mit einem Kapital von 16 Mio. Euro und die angestammte LEG NRW Mieterstiftung Teil des sozialen Konzepts. Die LEG bietet einer großen Vielfalt von Menschen ein Zuhause und fördert auch die Diversität in der LEG-Belegschaft. Um die Mitarbeiter an den guten Ergebnissen 2020 zu beteiligen und für den hohen Einsatz in schwierigen Zeiten zu entschädigen, hat LEG 2020 einen Corona-Bonus von 1.111 Euro für alle rund 1.600 Mitarbeiter ausbezahlt. Das Unternehmen pflegt zudem den kontinuierlichen Dialog mit allen Interessengruppen, Kunden, Mitarbeitern, Aktionären, Medien, Kommunen und der Politik, um noch besser zu verstehen, was die gesellschaftlichen Erwartungen sind und welche Maßnahmen die LEG ergreifen muss, um Vertrauen zu schaffen, zu erhalten und Partnerschaften auszubauen.

Eine wichtige Orientierungshilfe für das Engagement in puncto Umwelt, Soziales und guter Unternehmensführung (kurz: ESG) sind so genannte ESG-Ratings. 2020 konnte die LEG ihr ESG-Rating von Sustainalytics, das Nachhaltigkeitsrisiken für Unternehmen auf einer Skala von Null (bester Wert) bis 100 bewertet, signifikant auf 10,4 verbessern und rangiert damit unter den Top 2 % aller von Sustainalytics analysierten rund 13.000 Unternehmen weltweit.

Konzernsteuerungssystem

Die Strategie der LEG ist auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung sowie die kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswertes ausgerichtet. Um aus der wertorientierten Unternehmensstrategie Ziele besser ableiten und erreichen zu können, nutzt die LEG ein wertorientiertes Konzernsteuerungssystem.

Grundlage der Steuerung im LEG-Konzern bildet unverändert zum Vorjahr ein kennzahlenorientiertes Steuerungskonzept mit dem Planungsprozess als wesentlichem Instrument. Hierbei handelt es sich um einen integrierten Prozess. Ergebnis daraus ist eine Fünf-Jahres-Planung, welche aus Ergebnis-, Bilanz- sowie Cashflow-Rechnung besteht. Der gesamte Prozess basiert auf einer objekt-, personen- und projektscharfen Detailplanung für den einjährigen Detailplanungszeitraum und einer darauf aufbauenden und die Entwicklung der wesentlichen Werttreiber berücksichtigenden Fortschreibung für den sich daran anschließenden vierjährigen Grobplanungszeitraum. Im Rahmen des Forecast-Prozesses wird die Planung für das laufende Geschäftsjahr in regelmäßigen Abständen auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung überarbeitet und aktualisiert. 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 monatlicher Basis werden Cashflow-Prognosen zur Entwicklung der Liquiditätssituation erstellt, die wiederum mögliche finanzielle Risiken frühzeitig erkennen lassen.

Monatlich bzw. vierteljährlich werden der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Führungskräfte in Form eines standardisierten Berichtswesens über die relevantesten Werttreiber und die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. Darüber hinaus stehen den Führungskräften tagesaktuelle Online-Berichte im Sinne eines „Self-Service-Gedankens“ zur Verfügung, welche teilweise durch ein Front End (Microsoft Power BI) sukzessive auch auf mobilen Endgeräten wie Tablets und auch Smartphones angezeigt werden können.

Grundlage des Berichtswesens ist ein IT-gestütztes Konzern-Data-Warehouse, welches mit dem konzernweiten SAP-System, operativen Subsystemen und auch dem Planungssystem verknüpft ist. Im Rahmen dieses regelmäßigen Berichtswesens werden die aktuellen Ist-Daten mit den Plan-Daten verglichen, Abweichungen analysiert, kommentiert sowie Gegensteuerungsmaßnahmen entwickelt und eingeleitet. Dabei wird besonderer Wert auf die Abweichungen bei Frühindikatoren gelegt, welche einen Ausblick auf die zukünftige Geschäftsentwicklung geben. Wesentliche Frühindikatoren sind Kennzahlen wie Kündigung von Mietverträgen, Fluktuation, Fertigstellungen von sanierten Leerwohnungen, Veränderungen des regulatorischen Umfelds und auch Zinsentwicklungen.

Ergänzend zum monatlichen Berichtswesen finden wöchentliche und monatliche persönliche Gespräche auf unterschiedlichen Ebenen statt, in denen die aktuellen Geschäftszahlen analysiert, Maßnahmen – zum Beispiel zur Effizienzsteigerung – erarbeitet und deren Wirkung überprüft werden. Die Wirksamkeit des Steuerungskreislaufes prägt maßgeblich die Effizienz der Konzernsteuerung.

Das gesamte Kennzahlensystem ist nach Funktionsbereichen aufgebaut, um eine gezielte Steuerung einzelner Bereiche zu gewährleisten. Innerhalb der Funktionsbereiche existiert ein Zielvorgabe- und Erreichungssystem. Für sämtliche Werttreiber sind entsprechende Verantwortlichkeiten innerhalb der Organisation festgelegt. Das Zielsystem bezieht sich auf die jeweiligen Schwerpunkte in den einzelnen Hierarchieebenen.

Wesentlicher finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung ist der FFO. Weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen wie NAV bzw. zukünftig zusätzlich NTA sowie LTV und die Net Debt/EBITDA-Ratio werden ebenfalls auf Konzernebene aggregiert, analysiert und bewertet.

Darüber hinaus unterliegen weitere finanzwirtschaftliche Kennzahlen, wie unter anderem die Zusammensetzung der Finanzierungsstruktur sowie Kennzahlen und Auswirkungen im Zusammenhang mit Investitionen und Akquisitionen, einer besonderen Überwachung. In regelmäßigen Abständen erfolgt dabei ein Benchmarking der Kennzahlen mit den Wettbewerbern.

Im Funktionsbereich Wohnen liegt der Fokus der Steuerung vor allem auf der weiteren Verbesserung der Leistungsindikatoren des operativen Geschäfts. Wesentliche Steuerungsgrößen sind Miete pro qm und Leerstand, welche mittel- und unmittelbar die Konzernkennzahlen beeinflussen. Insbesondere die Kenngröße Leerstand wird mittels differenzierter Kennzahlen wie zum Beispiel Fertigstellungsanzahlen von Leerwohnungssanierungen, Vermietungsperformance (Saldo aus Vermietungsleistung und Kündigung in einer Periode) sowie Analysen zu den jeweiligen Gründen des Leerstands detailliert ausgewertet. Damit korrespondierende Kostenpositionen wie Instandhaltungsmaßnahmen sowie Personal- und Sachkosten werden budgetiert und überwacht. Auf Basis einer monatlichen Berichterstattung werden Wirkungsbeziehungen analysiert und Maßnahmen abgeleitet. Die Auswirkungen von Akquisitionen werden separat betrachtet.

Im Funktionsbereich Verwaltungs- und andere Aufwendungen werden im Wesentlichen die Zentralbereiche, welche übergreifende Konzernfunktionen wahrnehmen, dargestellt. Mit den jeweiligen Kostenstellenverantwortlichen werden hierzu detaillierte Budgets zu den einzelnen Kostenpositionen besprochen und vereinbart. Zudem werden weitere Kennzahlen regelmäßig geprüft und an die Verantwortlichen berichtet.

Bei den Personalkosten sind ergänzend auch nichtfinanzielle Kennzahlen wie Krankenstand, Mitarbeiterfluktuation und Personalentwicklungsbedarfe Bestandteil des Managementberichts.

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 inne hat, stellt unter Berücksichtigung von Konzern- sowie auch Marktentwicklungen die Liquiditätsausstattung der LEG-Gruppe sicher. Auf Basis aktueller Forecastzahlen sowie Chancen- und Risikomeldungen werden Liquiditätsszenarien im Reporting dargestellt und Maßnahmen daraus abgeleitet. Darüber hinaus sind weitere Finanzberichte zu Refinanzierungsverläufen, Covenants und Zinsentwicklungen wesentliche Bestandteile des Berichts an Vorstand und Führungskräfte.

Ab dem Jahr 2021 wurden zudem nichtfinanzielle Ziele in das Vorstands-Vergütungssystem aufgenommen:

- Umweltziele: Fertiggestellte, als Modernisierungsmaßnahme zu qualifizierende energieeffiziente Sanierung des Bestandes bezogen auf die Anzahl Wohneinheiten zum 31.12.2019; Minderung des klimabereinigten CO₂-Ausstoßes in kg/qm in den kommenden vier Jahren bezogen auf den Bestand des Basisjahres 2019
- Soziale Ziele: Wiederholungsanrufer-Quote der Kundenanfragen sinkt im Vergleich zu 2020; Entwicklung des Trust Index der alle zwei Jahre stattfindenden Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work“
- Governance-Ziel: Stabilisierung des Sustainalytics-Ratings

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Pandemie-bedingter, schwerwiegender Konjunkturunbruch in Deutschland und im Euroraum

Nachdem sich die Konjunktur in Deutschland zu Jahresbeginn noch positiv entwickelte, führten die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie ab Mitte März, insbesondere die Umsetzung des ersten Lockdowns, zu einem massiven Einbruch der wirtschaftlichen Aktivität. Da alle wesentlichen volkswirtschaftlichen Akteure wie Unternehmen, Verbraucher und Außenhandelspartner zeitgleich betroffen waren, hatten die Intensität und die Geschwindigkeit des Konjunkturrückgangs ein seit Ende des letzten Weltkrieges ungekanntes Ausmaß.

Im zweiten Quartal 2020 sank das reale BIP in Deutschland gegenüber dem Vorjahresquartal um 11,3 %. Nach einer leichten Erholung im Folgequartal wies das Schlussquartal 2020 – bedingt durch den zweiten Lockdown – mit -2,9 % erneut einen deutlichen Rückgang zum Vorjahr auf. Insgesamt schrumpfte das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 um 5,0 %. Zu den besonders betroffenen Branchen zählten der Einzelhandel (mit Ausnahme der Waren für den täglichen Bedarf), die Gastronomie sowie Dienstleistungen mit Bezug zu Touristik, Freizeit und Kultur.

Da die Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Krise die Konsummöglichkeiten stark einschränkten, verzeichneten die privaten Konsumausgaben im Gesamtjahr 2020 einen signifikanten Rückgang von 6,6 %. Im Gegenzug stieg die Sparquote kräftig an und erreichte nach Einschätzung der Bundesbank 17,1 %, gegenüber 10,9 % im Vorjahr. Die Unternehmensinvestitionen wiesen einen starken Rückgang von 9,1 % auf und spiegeln damit die Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und ihren Einfluss auf die Entwicklung der Absatzmärkte wider. Bei den Bauinvestitionen war der Abwärtstrend allerdings weniger ausgeprägt. Insbesondere die Investitionen in den Wohnungsbau gingen aufgrund geringer pandemie-bedingter Restriktionen und einer unverändert großen Nachfrage nur leicht zurück.

Die Exporte verzeichneten mit einem Minus von 10,5 % einen sehr starken Rückgang, da die wesentlichen internationalen Absatzmärkte deutscher Unternehmen oftmals stärker von der Corona-Krise betroffen waren als der Welthandel insgesamt. Konjunkturunterstützend wirkten sich hingegen die umfangreichen finanz- und geldpolitischen Maßnahmenpakete aus, die die Europäische Union, die Bundesrepublik Deutschland und die bundesdeutschen Länder sowie die Europäische Zentralbank zur Bekämpfung der Pandemie und ihrer Folgen aufgesetzt hatten.

Prognosen für das laufende Jahr 2021 sind derzeit mit großer Unsicherheit behaftet. Die Bundesbank geht in ihrem wahrscheinlichsten Szenario für 2021 von einem Wachstum des BIP von 3,0 % aus. Die wirtschaftliche Erholung soll dabei vor allem vom privaten Konsum getragen werden, da der Konsumverzicht in 2020 größtenteils unfreiwillig erfolgte.

Im Euroraum waren die Folgen der Pandemie in den einzelnen Volkswirtschaften in Abhängigkeit von der Ausbreitung des Virus und der Strenge der Maßnahmen zur Eindämmung unterschiedlich ausgeprägt. Insgesamt zeigte sich ein starker Einbruch der Wirtschaftstätigkeit in der ersten Jahreshälfte, dessen Auswirkungen durch Erholungstendenzen im dritten Quartal leicht aufgefangen wurden. Nach Einschätzung der EU-Kommission dürfte das reale BIP des Euroraums im Jahr 2020 um 7,8 % geschrumpft sein. Die Prognosen für 2021 und die Folgejahre bleiben unsicher und risikobehaftet. In ihrer Herbstprognose geht die EU Kommission von einem BIP-Wachstum von 4,2 % in 2021 aus. Eine wesentliche Stütze hierbei soll der 750 Mrd. Euro Aufbauplan NextGenerationEU sein.

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

Die Corona-Pandemie hat einen langjährigen positiven Trend am deutschen Arbeitsmarkt beendet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Durchschnitt des Jahres 2020 bei rund 44,8 Mio. Personen und somit um 1,1 % unter dem Vorjahreswert. Damit stellte sich der Arbeitsmarkt angesichts des immensen Rückgangs des Arbeitsvolumens jedoch noch als relativ robust dar. Dies ist vor allem auf den umfangreichen Einsatz von Kurzarbeit sowie weitere stabilisierende Maßnahmen zurückzuführen.

Auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen stieg die gesamtdeutsche Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,9 Prozentpunkte auf 5,9 %. In Nordrhein-Westfalen wurde – ebenfalls im Jahresdurchschnitt – ein Anstieg von einem Prozentpunkt auf 7,5 % verzeichnet.

Die Zuwanderung nach Deutschland, die in den vergangenen Jahren einen wesentlichen Beitrag zum Anstieg der Erwerbstätigen leistete, wurde durch die Corona-bedingten, weitreichenden Einreisebeschränkungen im Jahr 2020 stark reduziert. Nach Einschätzung der Bundesbank hat sich der Nettozuzug gegenüber dem Jahr 2019 in etwa halbiert. Ab Mitte 2021 dürfte die Zuwanderung jedoch wieder ansteigen und für das Gesamtjahr einen positiven Saldo von 250.000 Personen aufweisen.

Bei Löhnen und Gehältern konnte auch im Jahr 2020 ein Zuwachs verzeichnet werden. So stiegen die Tariflöhne im Durchschnitt um 2,2%. Die Teuerungsrate, gemessen am harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI), stieg im Jahresdurchschnitt lediglich um 0,4 %. Im Verlauf der zweiten Jahreshälfte war die Teuerungsrate negativ und lag im Dezember 2020 um -0,7 % unterhalb des Vorjahreswertes. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze sowie niedrigere Energiekosten zurückzuführen.

Insgesamt hatte die Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zu anderen Branchen nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Wohnungswirtschaft und damit auch der LEG im Berichtsjahr. Maßgeblich hierfür sind vor allem die weitreichenden staatlichen Maßnahmen zur Unterstützung von Erwerbstätigen, ein insgesamt niedriger Kostenanstieg 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 2020 rund 92 % des LEG-Portfolios. Den Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, inklusive der demografischen Entwicklung in diesem Bundesland, kommt daher eine besondere Bedeutung zu. NRW konnte in den vergangenen Jahren - insbesondere in 2018 und 2019 - durch Zuzüge aus dem Ausland in die Großstädte einen weiteren Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Parallel dazu lassen sich in der Binnenwanderung jedoch auch Bewegungen aus den Großstädten heraus ins Umland beobachten. Für das Jahr 2020 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten zur Bevölkerungsentwicklung vor. Die aktuelle Bevölkerungsprognose des IT.NRW geht jedoch von einem längerfristigen Aufwärtstrend und einem Anstieg der Einwohnerzahl bis 2030 und darüber hinaus aus.

Die Anzahl der Haushalte ist im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr zwar leicht gesunken, jedoch treibt die demografische Entwicklung vor allem die Anzahl der Einzelhaushalte weiter nach oben. Aktuelle Berechnungen der NRW-Bank zufolge ist daher langfristig wieder mit einer Zunahme der Haushalte bis über das Jahr 2040 hinaus zu rechnen.

Mietentwicklung

Der Anstieg der Mieten hielt auch im Jahr 2020 trotz einer hohen Bautätigkeit an. Das Wachstum verlor jedoch im Vergleich zu den Vorjahren deutlich an Dynamik. Zwar ist auch über alle Kreise hinweg eine Steigerung der Angebotsmieten zu verzeichnen, jedoch liegen die Steigerungsraten teilweise unter denen der Vorjahre. Ein Treiber dafür war auch die Corona-Pandemie, die dazu führte, dass die Fluktuation im Markt zurückging und Vermieter nicht oder nur in geringerem Umfang als in den Vorjahren Mieterhöhungen aussprachen.

Die Neuvermietungsmieten sind auch im Jahr 2020 flächendeckend in Nordrhein-Westfalen gestiegen. Trotz Erhöhung der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren und der Zunahme an Wohnungsinseraten ist die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin hoch. Entsprechend lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten in 2020 rund 2,9 % über den Angeboten im Vorjahreszeitraum. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass neu geschaffene Wohnungen eher im oberen Preissegment anzusiedeln waren und der Neubau somit zu einer Erhöhung der Durchschnittspreise beitrug. Die Steigerung der Angebotsmieten war zudem weniger dynamisch als in den Vorjahren 2019 (+3,1 %) und 2018 (+3,8 %).

Die attraktivsten Wohnungsmärkte, mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von über 10 Euro, wiesen überdurchschnittliche Steigerungsraten auf. So verteuerten sich die Mietpreise im Median in Köln auf 11,82 Euro je qm (+3,8 %), in Düsseldorf auf 11,07 Euro je qm (+3,5 %) und in Bonn auf 10,47 Euro je qm (+4,7 %). In Münster lag der Median bei 10,48 Euro je qm und das Mietwachstum mit +2,4 % somit unter dem Durchschnitt.

Wie bereits in den Vorjahren lassen sich auf Kreisebene keine regionalen Wachstumsdivergenzen feststellen, da die Angebotsmieten im Wesentlichen flächendeckend und homogen verlaufen. Die Mietsteigerungen lagen im Vergleich zum Vorjahr zwischen 1,9 % und 5,8 %. Der Großteil – 38 von 53 Kreisen in NRW – wies ein Wachstum zwischen 2,5 % und 4,5 % auf. Die höchsten Zuwächse zeigten sich im Kreis Düren mit +5,8 % auf 6,93 Euro je qm, im Kreis Euskirchen mit +5,2 % (auf 7,02 Euro je qm) und im Kreis Herford mit ebenfalls +5,2 % (auf 6,31 Euro je qm).

Die günstigsten Mietwohnungen befanden sich wie in den Vorjahren im Kreis Höxter mit 5,18 Euro Monatsmiete je qm (+3,6 %). Weiterhin zählten der Hochsauerlandkreis mit Durchschnittsmieten von 5,73 Euro je qm (+4,2 %), der Märkische Kreis mit 6,00 Euro je qm (+2,9 %), der Kreis Hagen mit 5,75 Euro je qm (+3,4 %) sowie Gelsenkirchen mit 5,93 Euro je qm (+3,1 %) zu den Regionen mit den günstigsten Angebotsmieten in NRW. Die geringste Veränderung bei den Angeboten ergab sich im Kreis Coesfeld mit +1,9 % (auf 7,02 Euro je qm), sowie

in Siegen-Wittgenstein mit +2,0 % (auf 7,14 Euro je qm) und im Rheinisch-Bergischen Kreis mit +2,1 % (auf 8,68 Euro je qm).

Preisgebundene Wohnungen

Die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen ist weiter rückläufig. In 2019 ist der Bestand im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % bzw. 8.100 Einheiten auf 526.400 Wohnungen gesunken. Somit waren noch ca. 9,3 % aller Geschosswohnungen preisgebunden. Rund 456.800 Einheiten hiervon waren Mietwohnungen.

Während sich im Jahr 2018 noch ca. 140.100 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist befanden, waren es Ende 2019 bereits 161.600 Wohnungen (+15,3 %). Damit wird rund ein Drittel des geförderten Bestandes in NRW innerhalb der nächsten zehn Jahre aus der Preisbindung fallen.

In den besonders attraktiven Wohnungsmärkten Düsseldorf, Köln, Münster und Bonn lag der Anteil von preisgebundenen Wohnungen am Gesamtbestand bereits bei jeweils weniger als 10 %. Zwar ist die absolute Anzahl geförderter Wohnungen an Standorten wie Düsseldorf oder Münster durch Neubewilligungen in 2019 sogar leicht angewachsen, ihr Anteil am gesamten Geschosswohnungsbestand blieb jedoch gering, zum Beispiel bei 5,3 % in Düsseldorf.

Für das Jahr 2020 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine konkreten Daten vor.

Baufertigstellungen

Die Zahl der Baufertigstellungen blieb auf einem hohen Niveau. Mit rund 48.600 fertiggestellten Wohnungen in 2019 wurde der höchste Stand seit 2005 erreicht. Das Ziel von jährlich 80.000 Wohnungen, die tatsächlich in NRW benötigt werden, um der Nachfrage zu entsprechen, konnte jedoch erneut nicht erreicht werden.

Die Anzahl der in 2019 erteilten Baugenehmigungen erzielte mit 57.300 Wohnungen ein Plus von 3 % und den Höchstwert seit 2004. Die gestiegene Neubautätigkeit führt in Nordrhein-Westfalen vermehrt zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft. Aus dem Delta der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen ergeben sich die Bauüberhänge. Diese nahmen bis 2019 auf 112.000 Wohnungen zu, weshalb auch in den kommenden Jahren mit einer hohen Anzahl an Baufertigstellungen zu rechnen ist.

Im bezahlbaren Segment des Wohnungsmarktes sind die Neubauaktivitäten jedoch nach wie vor sehr gering.

Für das Gesamtjahr 2020 lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten zu Baufertigstellungen vor.

Leerstandsentwicklung

Der marktaktive Leerstand in Nordrhein-Westfalen ist in 2019 im Vergleich zum Vorjahr unverändert. NRW liegt damit im bundesweiten Trend, wonach zum ersten Mal seit 13 Jahren kein Rückgang der Leerstandsquoten zu verzeichnen ist. Im Vergleich zur gesamtdeutschen Leerstandsquote von 2,8 % liegt der Leerstand in NRW mit 3,0 % rund 20 Basispunkte über dem Durchschnitt.

Externe Zuwanderung und der ausbildungs- und berufsbedingte Zuzug vor allem jüngerer Haushalte, führten weiterhin zu einer erhöhten Nachfrage in beliebten Großstädten. In Wohnungsmärkten wie Düsseldorf, Köln, Bonn und Münster sind zugleich die höchsten Angebotsmieten sowie die geringsten Leerstände in NRW zu verzeichnen. Während die Leerstandsquoten in Düsseldorf (1,3 %), Köln (0,9 %) und Bonn (0,9 %) nochmals geringfügig zurückgingen, blieb der Leerstand in Münster unverändert niedrig bei 0,4 %. Wie bereits im Vorjahr gehört Münster damit bundesweit zu den Städten mit den niedrigsten Leerstandsquoten. Lediglich Frankfurt (0,2 %), München (0,2 %) und Freiburg (0,3 %) wiesen niedrigere Leerstandsraten auf.

Die „Schwarmwanderungen“ der Gruppe der 18- bis 29-Jährigen führte insbesondere in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts, neben der Zuwanderung aus dem Ausland, zu einem erhöhten Bevölkerungswachstum in den Großstädten. Die „Landflucht“ zeigte sich vor allem bei ausbildungs- und berufsbedingten Fortzügen dieser Altersgruppe in die Groß- und Universitätsstädte. In Zuge der Binnenwanderung verloren jedoch fast alle großen Städte wieder Bewohner an das Umland. Insbesondere im Rheinland und im Münsterland sowie bei der Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen lässt sich dieser Trend deutlich erkennen.

Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten wirkte sich somit auch auf das Umland aus. Im Rheinland wiesen die Pendlerregionen daher unterdurchschnittliche Leerstandsquoten auf, wie zum Beispiel im Kreis Mettmann (2,0 %), im Rhein-Kreis Neuss (2,2 %), im Erftkreis (2,1 %) und in Leverkusen (1,5 %).

Während der Leerstand in den Ballungszentren auf einem niedrigen Niveau verblieb oder erneut leicht zurückging, sind in einigen ländlichen Kreisen hohe Leerstandsquoten mit Zuwächsen festzustellen. Der Hochsauerlandkreis hat mit 9,4 % die höchste Leerstandsquote in NRW. Neben günstigen Mieten ist die umliegende Region auch von steigenden Leerständen geprägt. Wie bereits in der Vergangenheit stiegen die Leerstandsquoten im Märkischen Kreis (5,2 %), im Kreis Hagen (5,0 %) sowie im Kreis Olpe (3,4 %) im Vergleich zum Vorjahr an.

Für das Jahr 2020 lagen hinsichtlich der Leerstandsentwicklung zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Daten vor.

Entwicklung der Kaufpreise

Während das Wachstum bei den Mieten abflacht, lässt sich eine weiterhin hohe Preisdynamik bei den Kaufpreisen feststellen. In allen Wohnungsmärkten sind die Kaufpreise sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Ein- und Mehrfamilienhäuser deutlich gestiegen.

Die durchschnittlichen Angebote für Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen stiegen in 2020 auf 2.649 Euro je qm. Dies ist ein Anstieg von 10,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Bei Neubauten erhöhten sich die Preise im Durchschnitt um 7,7 % auf 3.780 Euro je qm. Auffällig ist, dass in allen Wohnungsmärkten in NRW eine Erhöhung der Eigentumspreise zu verzeichnen ist. Rund 30 von 53 Kreisen weisen dabei ein zweistelliges Wachstum der Angebotspreise auf.

Die höchsten Kaufpreise wurden in den Wachstumsregionen gezahlt. Mit einem Median von 4.392 Euro je qm war die Landeshauptstadt Düsseldorf wie im Vorjahr der teuerste Markt für Wohnungseigentum in NRW. Auf Platz zwei bis vier befanden sich die Städte Köln (4.294 Euro je qm), Münster (4.235 Euro je qm) und Bonn (3.309 Euro je qm). Mit einem Plus von 13,4 % konnten die Kaufpreise in Münster am stärksten unter den TOP-4-Standorten zulegen.

Im Bereich der Neubauten zeigte sich der gleiche Trend. Mit einem Angebotspreis von 6.327 Euro je qm im Median hatte Düsseldorf die mit Abstand höchsten Preise. In Köln lagen die Angebotspreise für Neubauten bei 5.731 Euro je qm, in Münster bei 5.042 Euro je qm und in Bonn bei 5.000 Euro je qm. In Münster verteuerten sich auch in diesem Segment die Preise am stärksten (+18,6 %).

Am günstigsten ließ sich Eigentum in Gelsenkirchen erwerben. Mit einem Angebotspreis von 1.227 Euro je qm beliefen sich die Kosten für Wohnungseigentum hier auf ein Drittel im Vergleich zum Preisniveau der Landeshauptstadt. Unterhalb der Marke von 1.500 Euro je qm lagen ansonsten nur die durchschnittlichen Kaufpreise in Höxter, im Hochsauerlandkreis, im Märkischen Kreis, Hagen, Oberhausen und Duisburg.

Die Kosten für den Erwerb für Ein- bis Zweifamilienhäuser erreichten in NRW einen durchschnittlichen Angebotspreis von 2.506 Euro je qm. Dies entspricht einem Anstieg von 10,4 % gegenüber dem Vorjahr.

Im Segment der Mehrfamilienhäuser zeigte sich eine ähnliche Entwicklung wie im Bereich der Eigentumswohnungen. Die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser haben sich in NRW um ca. 11,1% auf einen durchschnittlichen Angebotspreis von 1.694 Euro je qm verteuert.

Die Top-4-Standorte Düsseldorf, Köln, Münster und Bonn lagen auch in diesem Segment nah beieinander. Im Median waren die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser jedoch in Köln mit 3.537 Euro je qm am teuersten. Nachdem Münster (3.453 Euro je qm) auch bei den Mehrfamilienhäusern einen Preiszuwachs von rund 20,9 % im Median aufzeigen konnte, sind die Angebotspreise ähnlich denen der Landeshauptstadt Düsseldorf (3.464 Euro je qm). Bonn lag mit einem Angebotspreis von 3.000 Euro je qm auf Platz vier in NRW.

Grundsätzlich sind die durchschnittlichen Angebotspreise in allen Kreisen gestiegen. Lediglich im Kreis Olpe lag der durchschnittliche Angebotspreis mit 1.079 Euro je qm geringfügig (-0,4%) unter dem des Vorjahres. Die günstigsten Märkte für Mehrfamilienhäuser unter der Preisgrenze von 1.000 Euro je qm im Median waren der Kreis Olpe (983 Euro je qm), der Hochsauerlandkreis (840 Euro je qm) sowie Höxter (651 Euro je qm).

Transaktionsmarkt

Deutsche Wohnimmobilien zählten in 2020 international weiterhin zu den sicheren und favorisierten Anlageklassen. Nach Angaben von CBRE wurden im Berichtsjahr am deutschen Wohnimmobilien-Investmentmarkt für Portfolios ab 50 Einheiten insgesamt 20 Mrd. Euro investiert. Dies ist das zweithöchste Transaktionsvolumen seit 2015. Die Corona-Pandemie hat sich somit bisher nicht auf den Wohninvestmentmarkt ausgewirkt. Von Investorensseite wurde Wohnen zusammen mit Logistik als attraktivste Anlageklasse angesehen. Neben den stabilen Cashflows aus Mieteinnahmen war die sich vergrößernde Spanne zwischen den Renditen von Staatsanleihen und Wohnimmobilien ein wichtiger Treiber. Im Vergleich zu 2019 verzeichnete der Markt daher im Berichtsjahr trotz der Pandemie einen Anstieg des Volumens von 21 %. Die größte Einzeltransaktion des Jahres 2020 war die Fusion zweier börsennotierter Unternehmen mit einem Volumen von 6 Mrd. Euro.

Der Trend sinkender Renditen bei Wohninvestments hat sich weiter fortgesetzt. In den Top-5-Städten lagen die Spitzenrenditen Ende 2020 im Durchschnitt bei 2,3 % (2019: 2,4 %). Diese Entwicklung ist der starken Nachfrage und der weiterhin positiven Risikoeinschätzung geschuldet. Im Vergleich einzelner Marktsegmente zeigen sich jedoch große Unterschiede. Während in den exklusiven Lagen (sogenanntes Core- und Core-plus-Segment) die Mietmultiplikatoren insgesamt stabil blieben, waren opportunistische und Value-add-Investoren bereit, in B- und C-Lagen höhere Mietmultiplikatoren als noch vor einem Jahr zu akzeptieren. So konnte vor allem in den Randbereichen der Metropolen und in den wirtschaftlich dynamischen Zentren außerhalb der Top-Märkte eine stärkere Renditekompression beobachtet werden. Allerdings fiel der durchschnittliche Kaufpreis der Transaktionen im Berichtsjahr aufgrund der Unterschiede in der Objektqualität im Vergleich mit dem Vorjahr niedriger aus. 2020 wurden durchschnittlich 2.100 Euro pro Quadratmeter und 130.600 Euro pro Einheit bezahlt.

Internationale Investoren haben ihren Marktanteil am Transaktionsvolumen von 13 % im Jahr 2019 auf mehr als 60 % gesteigert. Aufgrund der Pandemie sind 2020 vermehrt Investoren aus anderen Asset-Klassen im Wohnungssektor als Interessenten und Käufer aufgetreten. Die größten Käufergruppen in 2020 waren börsennotierte Immobiliengesellschaften, Investmentfonds, Spezialfonds und institutionelle Investoren wie Pensionskassen, Versorgungswerke und Versicherungen mit einem Zuwachs des Investitionsvolumens von insgesamt 8,8 Mrd. Euro. Vor allem langfristig orientierte Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen nutzten Wohnimmobilien als Alternative zu den aufgrund des niedrigen bzw. negativen Zinsniveaus immer weniger attraktiven Staatsanleihen.

Deutsche Wohnungsunternehmen setzten 2020 vor allem auf Wachstum in Form von Forward-Deals (Ankäufen von Neubauvorhaben), Ankäufen von Projektentwicklern oder vermehrt Landbanking. Eine große Nachfrage bestand insbesondere bei Grundstücken mit vorhandenem Planungsrecht oder bereits in Teilen fertiggestellten Projekten. Innerhalb Deutschlands lag der Investitionsfokus auf den prosperierenden Regionen außerhalb der Metropolen. Durch diesen Fokus entstehen in Regionen, die bisher eher durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt waren, nun auch größere Mietmärkte.

Das Bundesland Nordrhein-Westfalen zählte in 2020 wie bereits in den Vorjahren zu den gefragtesten regionalen Investmentstandorten im Wohnsegment. Insgesamt wurden im letzten Jahr rund 3 Mrd. Euro bzw. rund 28.000 Wohneinheiten im Rahmen von Portfolio-Transaktionen oder großvolumigen Einzelobjekten umgesetzt. Dies ist ein Anstieg von rund 11 % gegenüber dem Vorjahr (2019: rund 2,7 Mrd. Euro). Der Anteil von Forward Deals am Investitionsvolumen erreichte rund 12 %. Der Anteil Nordrhein-Westfalens am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen lag mit rund 15 % auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (2019: 16 %).

Nach Einschätzung von CBRE dürfte sich das hohe Interesse der Investoren im Jahr 2021 ungebrochen fortsetzen. Das Transaktionsvolumen könnte jedoch durch das limitierte Angebot an größeren Portfolios eingeschränkt werden, sodass CBRE ein im Vergleich zum Berichtsjahr niedrigeres Investitionsvolumen von rund 15 Mrd. Euro erwartet.

Mitarbeiter

Die LEG bietet ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern „Mehr als ein Dach über dem Job“. Im Geschäftsjahr 2020 wurde, wie bereits in den Vorjahren und insbesondere unter den besonderen Umständen der Corona-Pandemie, eine Vielzahl an Aktivitäten in den Bereichen Aus- und Weiterbildung sowie Gesundheitsmanagement durchgeführt. Zentrales Anliegen dabei ist, jeden Mitarbeiter individuell zu fördern und eine attraktive, leistungsfördernde Kultur der Zusammenarbeit zu unterstützen. Den besonderen Bedingungen wurde zum Beispiel durch den Abschluss von umfangreichen Mobile-Office-Regelungen Rechnung getragen, die dauerhaft Bestand haben sollen und ein zeitgemäßes, motivierendes Arbeitsumfeld sowie die Vereinbarkeit von beruflichen und privaten Interessen sicherstellen sollen.

Anzahl der Mitarbeiter

Zum Jahresende 2020 beschäftigte die LEG 1.599 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2019: 1.444). Darunter waren 60 Auszubildende (2019: 51). Bereinigt um Vorstände, Geschäftsführung und Auszubildende betrug die Anzahl der Mitarbeiter in Vollzeitäquivalenten (FTE) 1.443,7 (2019: 1.287,7 FTE).

Weiterbildung

Im Geschäftsjahr 2020 haben 750 LEG-Mitarbeiter (2019: 553) mindestens einmal an Weiterbildungsveranstaltungen teilgenommen. Bei 1.353 Seminartagen und 1.133 Mitarbeitern (ohne Berücksichtigung der TechnikServicePlus, des Biomasse-Heizkraftwerks und der LWS Plus) hat jeder Mitarbeiter im Durchschnitt 1,2 Seminartage absolviert. Die Qualifizierungskosten der LEG betragen damit 625.978 Euro bzw. 552 Euro je Mitarbeiter.

Gesundheitsmanagement

2020 stand das Gesundheitsmanagement vor der besonderen Herausforderung, den Mitarbeitern der LEG Corona-konforme Angebote zur Verfügung zu stellen. Dafür wurde besonders auf digitale Angebote gesetzt. Direkt zu Anfang des ersten Lockdowns wurden den Mitarbeitern beispielsweise Videos rund um Fitness und Entspannung im Home-Office angeboten. Zum Jahresende hin gab es eine offene digitale Workshop-Reihe rund um das Thema Stressmanagement, Resilienz und Entspannung im Home-Office, aber auch spezielle Angebote für Führungskräfte mit dem Fokus auf „Gesunde Führung“ und „Führung auf Distanz“.

Neben den digitalen Angeboten erhielten die Mitarbeiter wieder eine kleine Aufmerksamkeit für die kalten Tage vom LEG Gesundheitsmanagement: ein wärmendes Körnerkissen und einen wiederverwendbaren Mund-Nasen-Schutz. Als präventive Maßnahme hat das Gesundheitsmanagement 2020 allen Mitarbeitern die Möglichkeit für eine Darmkrebsvorsorge von Zuhause aus angeboten, welche über 300 Mitarbeiter in Anspruch genommen haben. Zudem wurden in Kooperation mit der BAD an drei Standorten Gripeschutzimpfungen angeboten. Die fest etablierten Angebote vom pme Familienservice blieben ebenso Bestandteil des Gesundheitsmanagements wie die Obstaktion, bei der alle Mitarbeiter wöchentlich mit frischem Obst im Büro beliefert werden.

Corona-Maßnahmen

Der Vorstand der LEG hat im Rahmen des Business Continuity Managements einen Corona-Krisenstab eingerichtet. Die Gesellschaft hat alle aus heutiger Sicht erkennbar notwendigen Vorsorgemaßnahmen getroffen, um einen höchstmöglichen Schutz der Mitarbeiterschaft zu gewährleisten. Für präventive Maßnahmen und Schutzausstattungen wurden insgesamt 151.800 Euro investiert. Zum Dank für ihren Einsatz unter den erschwerten Bedingungen der Pandemie erhielten alle Mitarbeiter im November 2020 zudem einen steuer- und sozialabgabenfreien Corona-Bonus in Höhe von 1.111 Euro, der in 2021 auf 1.500 Euro aufgestockt wurde.

Ausbildung

Unter dem Motto „LEG dich ins Zeug – dein Weg zum Immobilienprofi“ hat Ausbildung bei der LEG einen besonderen Stellenwert. LEG-Auszubildende haben im Rahmen ihrer vielseitigen Ausbildung die Möglichkeit, viele verschiedene Einsatzbereiche zu absolvieren und somit das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft kennenzulernen. Darüber hinaus besteht die Option, einzelne Einsatzbereiche gezielt zu vertiefen und dadurch die Ausbildung aktiv mitzugestalten. Die Erreichung des Ausbildungsziels wird zusätzlich durch das jährliche Angebot an Informationsworkshops zu optionalen Einsatzbereichen und Seminaren, wie zum Beispiel das Kommunikations-Training „Fit for customers“ sichergestellt. Die Übernahmechancen sind weiterhin sehr gut. Alle Auszubildenden mit Übernahmewunsch konnten im Jahr 2020 in ein Arbeitsverhältnis übernommen werden. Daher wird die Anzahl der einzustellenden Auszubildenden im Jahr 2021 um vier Auszubildende auf 16 Auszubildende erhöht.

Bereits dreizehnmal erhielt die LEG seit 2007 eine Urkunde von der IHK Düsseldorf für herausragende Leistungen in der Berufsausbildung. 2019 und 2020 wurde der LEG neben den bereits bekannten Auszeichnungen von Focus und Focus Money auch von der Zeitschrift Capital eine Urkunde als einer der besten Ausbildungsbetriebe in Deutschland für die hervorragende Ausbildungsqualität überreicht.

Als weiteren Baustein der Ausbildung hat LEG das duale praxisintegrative Studium eingeführt. Im Jahr 2019 wurden dazu zunächst zwei Fachrichtungen implementiert, die als Schwerpunkt die Bereiche Finanzen und Technik abdecken. Im Berichtsjahr erweiterte die LEG das Angebot des dualen Studiums um die Fachrichtungen Wirtschaftsinformatik und Facility Management. Die Studiengänge, in denen derzeit vier Mitarbeiter eingeschrieben sind, werden in Kooperation mit der IUBH in Düsseldorf und der HRW in Mülheim an der Ruhr angeboten. Für das Wintersemester 2021/22 sind weitere Kooperationen mit der FHDW in Mettmann und der Westfälischen Hochschule in Gelsenkirchen vorgesehen.

Weitere Informationen zum Thema Mitarbeiter enthält der nichtfinanzielle Bericht im Geschäftsbericht 2020.

Mitarbeiter LEG zum 31.12.

	2020	2019
Anzahl	1.599	1.444
davon Männer in %	64,5	63,5
davon Frauen in %	35,5	36,5
Vollzeit ¹	950,0	874,0
Teilzeit ¹	183,0	159,0
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	1.444	1.288
Fluktuationsquote in % ¹	7,5	11,8
- arbeitnehmerseitig	3,6	6,3
- arbeitgeberseitig	3,9	5,3
Krankenquote in % ¹	4,9	6,5
Altersdurchschnitt in Jahren ¹	43,4	44,9
¹ ohne TechnikServicePlus, Biomasse-Heizkraftwerk, LWS Plus		

Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen

in %	2020
Operations	53
Spezialgesellschaften	32
Management/ Verwaltung	11
Auszubildende	4

Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht

in %	Anteil Frauen	Anteil Männer
LEG Gesamt	35,5	64,5
Operations	42,6	57,4
Spezialgesellschaften	14,0	86,0
Management/Verwaltung	57,6	42,4
Auszubildende	50,0	50,0

Laufende Geschäftstätigkeit

Die positive Geschäftsentwicklung des LEG-Konzerns hat sich trotz der das Jahr 2020 prägenden Corona-Pandemie auch im Berichtsjahr fortgesetzt und die Ertragskraft des Unternehmens konnte erneut gesteigert werden. Dabei ist die LEG im Geschäftsjahr 2020 sowohl organisch als auch durch Zukäufe weiter gewachsen.

Die Ankäufe, welche bereits im Laufe des Geschäftsjahrs 2019 integriert wurden, entfalteten in 2020 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 wichtigste finanzielle Leistungsindikator der Konzernsteuerung, im Geschäftsjahr 2020 von 341,3 Mio. Euro um 12,3 % auf 383,2 Mio. Euro gesteigert werden.

Neben den Akquisitionen trugen auch die Entwicklung der Bestandsmieten, Kostendisziplin bei den Verwaltungsaufwendungen sowie eine sich fortsetzende Reduktion der durchschnittlichen Finanzierungskosten von 1,43 % auf 1,33 % zu diesem Anstieg bei. Darüber hinaus erhöhten auch die Beteiligungsgesellschaften für mieternahe Services ihren Beitrag zum FFO-Wachstum.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 umfasste der Immobilienbestand der LEG Immobilien AG 144.530 Wohneinheiten, 1.346 Gewerbeeinheiten und 39.205 Garagen bzw. Stellplätze. In der Tabelle sind die wesentlichen Bestandsdaten im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Der Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2020 konnte gegenüber dem Vorjahr aufgrund der getätigten Ankäufe (11.262 Wohneinheiten inkl. 38 Neubau-Einheiten) sowie einem nur geringen Abgang von Einheiten durch Verkauf bzw. Wohnungszusammenlegung (763 Wohneinheiten) um netto 10.499 Wohneinheiten gesteigert werden und hat sich somit um 7,8 % zum Bilanzstichtag erhöht. Ausgewählte Ankäufe erfolgten über den Kernmarkt Nordrhein-Westfalen hinaus in den Bundesländern Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bremen, Hessen, Rheinland-Pfalz sowie Baden-Württemberg.

Die Ankaufsportfolios bieten aufgrund ihrer Lage in den LEG-Kernmärkten sowie angrenzenden Bundesländern ein hohes Maß an Kostensynergien (Skaleneffekte) und zusätzliches Wertsteigerungspotenzial durch die Reduktion von Leerständen, Anpassungen der Mieten auf ein übliches Marktniveau und der Möglichkeit zu wertsteigernden, überwiegend energie-effizienten Modernisierungen. Sie haben bereits einen Beitrag zur Steigerung des operativen Ergebnisses im Geschäftsjahr 2020 geleistet, da sie durch einen standardisierten Integrationsprozess schnell in die Systeme und Abläufe des Konzerns übernommen werden konnten.

Durch einen Neubau in Hilden wurde das Portfolio um 38 Wohneinheiten erweitert. Für die Folgejahre sind weitere Neubauprojekte im Volumen von insgesamt 1.200 Wohneinheiten auf LEG-Grundstücken geplant.

Bei den Verkäufen handelte es sich im Wesentlichen um vereinzelte Bestände, welche nicht in die Portfoliostruktur der LEG passten sowie in geringfügigem Umfang um Mieterprivatisierung. 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	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	in %
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	144.530	134.031	10.499	7,8
	Gewerbe	1.346	1.272	74	5,8
	Summe Wohnen und Gewerbe	145.876	135.303	10.573	7,8
	Parken	39.205	34.283	4.922	14,4
	Gesamtsumme	185.081	169.586	15.495	9,1
Vermietbare Fläche in qm	Wohnen	9.205.221	8.533.379	671.842	7,9
	Gewerbe	226.357	209.630	16.727	8,0
	Summe Wohnen und Gewerbe	9.431.578	8.743.009	688.569	7,9
Istmiete in €/qm	Wohnen	5,94	5,82	0,12	2,1
	Wohnen (I-f-I)	5,96	5,83	0,13	2,3
	Gewerbe	7,21	7,32	-0,11	-1,4
	Summe Wohnen und Gewerbe	5,97	5,85	0,12	2,0
Anzahl Leerstände	Wohnen	4.218	4.319	-101	-2,3
	Gewerbe	255	250	5	2,0
	Summe Wohnen und Gewerbe	4.473	4.569	-96	-2,1
EPRA-Leerstand in %	Wohnen	2,8	3,1	-30 bp	
	Wohnen (I-f-I)	2,6	2,9	-30 bp	
	Gewerbe	14,6	14,9	-30 bp	
	Summe Wohnen und Gewerbe	3,1	3,6	-50 bp	

Als Wohnimmobilienunternehmen war das operative Geschäft der LEG nur in geringem Umfang von der Corona-Pandemie betroffen. Am 21. März 2020 hatte die LEG angekündigt, zeitweilig auf Mietanpassungen an die ortsüblichen Vergleichsmieten nach § 558 BGB zu verzichten, um ein Zeichen der Solidarität und der gesellschaftlichen Verantwortung in Zeiten der Pandemie zu setzen und die Kunden zu entlasten. Darüber hinaus wurden die gesetzlich möglichen zweijährigen Zahlungsaufschübe sowie ein zeitlicher Aufschub von Modernisierungsmaßnahmen, welche im ersten Halbjahr 2020 geplant waren, gewährt.

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

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen lag die durchschnittliche Miete des Wohnungsbestands zum 31. Dezember 2020 bei 5,96 Euro je qm auf vergleichbarer Fläche. Sie konnte somit gegenüber dem Vorjahr um knapp 2,3 % gesteigert werden. Im frei finanzierten Bereich betrug der Zuwachs etwas über 2,3 %. Bei den preisgebundenen Wohnungen, die zum Jahresende 24,8 % des Gesamtbestands ausmachten, nahm die durchschnittliche Miete im Berichtsjahr auf vergleichbarer Fläche unter anderem aufgrund der Anpassung der Kostenmiete um knapp 2,0 % auf 4,90 Euro je qm zu.

Die EPRA-Leerstandsquote aller Wohneinheiten der LEG-Gruppe inklusive der angekauften Bestände lag zum Jahresende 2020 bei 2,8 %. Auf vergleichbarer Fläche betrug die Leerstandsquote 2,6 % und bewegte sich damit unter dem Vorjahresniveau von 2,9 %. Gleichzeitig wurde damit das strukturelle Leerstandsniveau erreicht, das nach Einschätzung der LEG bei ca. 2,8 % liegt.

Für eine stetige Verbesserung der Vermietungsperformance und auch Verminderung der Fluktuation wurden im Berichtsjahr verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Insbesondere ist hierbei die Verschlankung und Optimierung operativer Prozesse zu nennen, welche unter anderem durch das im Vorjahr aufgesetzte und fortgeführte Projekt #funktionalfairmieten weiter umgesetzt wurden. Fortgeführte zentrale Bestandteile sind weiterhin die Definition von Prozessschnittstellen sowie die weitere Hebung von Effizienzen.

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. Auf Basis der Chancen aus der zeitlich befristeten Mehrwertsteuersenkung und den derzeit verfügbaren Handwerkerkapazitäten wurde eine Steigerung der Investitionen für das Berichtsjahr angestrebt. Die Gesamtausgaben (exklusive Neubau) beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 370,3 Mio. Euro. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 80,4 Mio. Euro bzw. 27,7 %. Der Anteil der wertverbessernden und somit aktivierbaren Maßnahmen lag bei rund 74,2 % (Vorjahr 70,0 %). Die durchschnittlichen Investitionen pro qm Wohn- und Nutzfläche wurden im Vorjahresvergleich um über 7 Euro erhöht und beliefen sich in 2020 auf ca. 41 Euro. Auch in den kommenden Jahren wird die LEG in ihrer Investitionstätigkeit nicht nachlassen und insbesondere auch Maßnahmen zur energetischen Optimierung und Bestandsverbesserung durchführen, sodass sich die Investitionen auch in den Folgejahren auf einem Niveau von über 40 Euro pro qm stabilisieren werden.

Die in den Vorjahren etablierten Servicegesellschaften der LEG, zu denen das Multimedia-Geschäft sowie Handwerksleistungen und auch Energie- und Wärmelieferungen zählen, konnten im Berichtsjahr weiter gefestigt und ausgebaut werden. Mit dem Ziel, die eigene Wertschöpfungskette im Rahmen der Leerwohnungssanierung auszuweiten, wurde die Fischbach Service GmbH im vierten Quartal 2020 übernommen. Die hierbei zugrundeliegende 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 2020 weiter gesteigert werden und erreichte rund 31 Mio. Euro, was einem Anstieg um 34,8 % 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 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 und negative Ergebnisfaktoren, die sich unter anderem aus der Kosteninflation von Handwerksdienstleistungen ergeben haben, 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 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

Weitere Optimierung des Finanzierungsportfolios

Im Geschäftsjahr 2020 hat die LEG zur Finanzierung neu angekaufter Wohnportfolios eine kombinierte Aktien- und Wandelschuldverschreibungs-Transaktion mit einem Gesamtvolumen von 822,6 Mio. Euro durchgeführt. Die im Rahmen dieser Transaktion angebotene Wandelschuldverschreibung wurde mit einem Volumen von 550 Mio. Euro begeben. Der Kupon beträgt 0,4 % p.a. bei einer Laufzeit von 8 Jahren (bis 2028) und einer Prämie von 35 %. Der Wandlungspreis wird erst bei Dividendenzahlungen von über 3,60 Euro pro Aktie angepasst. Parallel hierzu wurden auch 2,37 Mio. neue Aktien binnen kürzester Zeit im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) zu einem Kurs von 115 Euro bei institutionellen Investoren platziert. Aus der Kapitalerhöhung floss der LEG ein Bruttoemissionserlös von 272,6 Mio. Euro zu. Durch die Transaktionen konnten sowohl die durchschnittlichen Finanzierungskosten gesenkt und die durchschnittliche Laufzeit der Fremdkapitalinstrumente verlängert werden als auch das Eigenkapital der Gesellschaft gestärkt werden.

Weiterhin konnten im Verlauf des Geschäftsjahrs 2020 langfristige Finanzierungsvereinbarungen über insgesamt etwa 400 Mio. Euro zu attraktiven Konditionen neu vereinbart werden. Hiervon entfielen rund 335 Mio. Euro auf besicherte Bankdarlehen sowie 65 Mio. Euro auf unbesicherte Finanzierungsinstrumente.

Durch die Finanzierungsmaßnahmen konnte die LEG im Vergleich zum Vorjahresstichtag ihre Durchschnittsverzinsung von 1,43 % auf 1,33 % erneut senken. Die durchschnittliche Laufzeit ihrer Verbindlichkeiten sank leicht von 8,1 Jahren auf 7,4 Jahre.

Ausgewogene Finanzierungsstruktur

Von den gesamten Fremdkapitalien der LEG-Gruppe entfallen zum Stichtag 51 % auf Bankdarlehen, 38 % auf Kapitalmarktfinanzierungen (Anleihen und Wandelschuldverschreibungen) sowie 11 % auf Förderdarlehen und sonstige Verbindlichkeiten. Die Darlehensverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf 14 Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. 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 maximale Anteil eines einzelnen Finanzierungsinstituts am Gesamtdarlehensportfolio auf maximal 20 % begrenzt, um eine zu hohe Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden. Der größte Gläubiger der LEG-Gruppe hat derzeit einen Anteil von etwa 18,6 % am Darlehensportfolio der Banken.

Langfristiges, ausgeglichenes Fälligkeitsprofil

Entsprechend ihres langfristigen Geschäftsmodells 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 Laufzeiten 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 23,7 Jahre) eine Laufzeit von etwa 7,4 Jahren. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 25 % der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden. Zum Jahresende 2020 hat die LEG keine 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 93 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. 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 % – 80 %
Debt-Service-Coverage-Ratio (DSCR)/ Interest-Service-Coverage-Ratio (ISCR) (Verhältnis Nettomieterlöse nach Bewirtschaftung zu Kapitaldienst bzw. Zinsdienst)	110 % – 505 %
Debt-to-Rent-Ratio (DRR) (Verhältnis Darlehensbetrag zu Nettomieterlösen)	655 % – 1.330 %

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 AG:

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

Bestätigung hoher Kreditqualität durch 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 AG. 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 Gesamtverschuldung

Jahr	Kreditvolumen (in Mio. €)	Anteil an Gesamtverschuldung
2021	0	0%
2022	0	0%
2023	323	6%
2024	981	17%
2025	974	17%
2026	554	9%
2027	912	15%
2028	1006	17%
2029	178	3%
2030	317	5%
2031	0	0%
>2031	640	11%

Zinssicherungsinstrumente

%	Zinssicherungsinstrumente
82,2	Festzins
10,3	Zinsswap
7,5	Variable Zinsen

Finanzierungsquellen

%	Finanzierungsquellen
51	Banken
38	Kapitalmarkt
6	Förderdarlehen
5	Sonstige

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2020 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 eine Dividende von 3,78 Euro je Aktie vorschlagen. Der Vorschlag entspricht einer Ausschüttung von insgesamt 272,5 Mio. Euro. Je Aktie erhöht sich die Dividende damit um 5,0 % gegenüber dem Vorjahr.

Die LEG hat sich zum Ziel gesetzt, nachhaltig 70 % des FFO I als Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Aufgrund der gestiegenen Aktienanzahl wird die Ausschüttungsquote für die Dividende des Geschäftsjahres 2020 jedoch einmalig auf 71,1 % des FFO I erhöht.

Bezogen auf den Jahresschlusskurs 2020 ergibt sich eine Dividendenrendite von 3,0 %.

In Abhängigkeit von unternehmensspezifischen Entwicklungen und der Situation auf dem Kapitalmarkt beabsichtigt die LEG, der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2020 erneut eine Dividende in bar oder in Aktien vorzuschlagen.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2020 -17,6 Mio. Euro (Vorjahr: -16,9 Mio. Euro).

Im Berichtsjahr enthalten die sonstigen betriebliche Erträge im Wesentlichen 0,5 Mio. Euro aus Weiterbelastungen von Aufwendungen für konzerninterne Dienstleistungen. Im Geschäftsjahr 2019 waren die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen von dem Joint Venture Aufhebungsvertrag mit innogy SE und dem damit verbundenen Rückerwerb von Geschäftsanteilen an der ESP, sowie einer einmaligen Gewinnrealisierung in Höhe des damaligen Veräußerungspreises in Höhe von 11,2 Mio. Euro geprägt, der bis zum Rückerwerbszeitpunkt passivisch abgegrenzt war. Daneben resultierten sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 3,2 Mio. Euro aus Weiterbelastungen von Aufwendungen für konzerninterne Dienstleistungen.

Der Rückgang des Personalaufwandes um 5,5 Mio. Euro auf 3,3 Mio. Euro (Vorjahr: 8,8 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus Sondereffekten im Rahmen der einvernehmlichen Aufhebung der Beschäftigungsverhältnisse mit den ehemaligen Vorstandsmitgliedern Thomas Hegel und Eckhard Schultz im Vorjahr.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 7,0 Mio. Euro auf 12,6 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr, ist im Wesentlichen auf Einmalkosten im Rahmen der beiden begebenen Kapitalmarktfinanzierungen (3,6 Mio. Euro) und auf einen Anstieg der Rechts- und Beratungskosten im Rahmen einer Akquisition (3,6 Mio. Euro) zurückzuführen.

Der Anstieg der Erträge aus Gewinnabführungsverträgen um 9,5 Mio. Euro auf 10,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus einem neuen Gewinnabführungsvertrag mit der ESP (9,6 Mio. Euro).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind mit 36,8 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 35,6 Mio. Euro). In den Zinsaufwendungen sind Einmalkosten für die Emission einer Wandelanleihe und einer sonstigen Finanzierung in Höhe von 6,3 Mio. Euro enthalten. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Zinsen für eine Unternehmensanleihe (6,3 Mio. Euro), Zinsen für Wandelanleihen (10,7 Mio. Euro), Zinsen und ähnliche Aufwendungen für weitere Schuldverschreibungen (15,2 Mio. Euro) sowie der planmäßigen Auflösung der im Zusammenhang mit der Emission der Wandelanleihen, Unternehmensanleihe und sonstigen Finanzierung aktivierten Disagien (3,8 Mio. Euro) zusammen.

Die neu aufgenommenen Finanzierungsmittel wurden überwiegend zur Konzernfinanzierung von Ankäufen genutzt und als Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgereicht. In Folge dessen stiegen die Erträge aus Ausleihungen von 15,8 Mio. Euro im Vorjahr um 8,1 Mio. Euro auf 23,9 Mio. Euro.

Finanzlage

Das Eigenkapital ist um 82,5 Mio. Euro auf 3.441,6 Mio. Euro (Vorjahr: 3.359,1 Mio. Euro) gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich auf 57,0 % (Vorjahr: 61,5 %) vermindert.

Nach der Platzierung von 2.370.000 neuen Stückaktien am 24. Juni 2020 und 716.107 neuen Stückaktien im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus Aktiendividenden am 16. September 2020, hat sich das gezeichnete Kapital der LEG AG zum Bilanzstichtag auf 72,1 Mio. Euro erhöht. Der Bruttoerlös aus Kapitalerhöhungen beläuft sich auf 357,1 Mio. Euro, davon entfallen 3,1 Mio. Euro auf das gezeichnete Kapital und 354,0 Mio. Euro wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Gemäß Beschluss des Vorstandes wurden aus den freien Gewinnrücklagen im Eigenkapital, 320,0 Mio. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 257,0 Mio. Euro erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2020. Die Auszahlung war am 22. September 2020 fällig.

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

Am 30. Juni 2020 wurde eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert von 550,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 30. Juni 2028 begeben. Am 23. April 2020 wurde eine weitere Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 50,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 23. April 2030 begeben.

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 %.

Die Zahlungsfähigkeit ist über die LEG-Gruppe jederzeit gegeben.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist um 578,0 Mio. Euro auf 6.035,9 Mio. Euro (Vorjahr: 5.457,9 Mio. Euro) gestiegen.

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den durchgeführten Kapitaltransaktionen, deren Erlös weitestgehend im Rahmen der Konzernfinanzierung als Ausleihungen an die Tochtergesellschaften weitergegeben wurde. Dies führte zu einer Zunahme der Finanzanlagen um 549,0 Mio. Euro von 5.417,6 Mio. Euro auf 5.966,6 Mio. Euro. Weiterhin stiegen die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 12,9 Mio. Euro von 21,2 Mio. Euro auf 34,1 Mio. Euro sowie der aktive Rechnungsabgrenzungsposten um 19,2 Mio. Euro von 12,9 Mio. Euro auf 32,1 Mio. Euro.

Die Veränderungen der Ausleihungen an verbundene Unternehmen von 1.679,2 Mio. Euro auf 2.229,2 Mio. Euro ergeben sich aus einer weiteren Ausleiherung an die LEG NRW in Höhe von 550,0 Mio. Euro, welche korrespondierend zur Emission der neuen Wandelanleihe an die LEG NRW gewährt wurde.

Das Umlaufvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 37,2 Mio. Euro (Vorjahr: 27,5 Mio. Euro). Dieses wird vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (34,1 Mio. Euro) und eine Forderung aus dem Joint Venture Aufhebungsvertrag mit innogy SE (1,5 Mio. Euro) bestimmt. Die Änderung resultiert im Wesentlichen aus einer Zunahme der Forderungen aus Gewinnabführungsverträgen von 0,8 Mio. Euro auf 10,3 Mio. Euro und aus dem Cash-Management (4,6 Mio. Euro).

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 32,1 Mio. Euro besteht im Wesentlichen aus Disagien, welche als Unterschiedsbetrag aus Emissionserlös und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit von Schuldverschreibungen resultieren. Aus der am 30. Juni 2020 begebenen Wandelschuldverschreibung und dem damit verbundenen Disagio ergibt sich ein Zugang zum aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 23,0 Mio. Euro.

Auf der Passivseite ist der Anstieg der Bilanzsumme im Wesentlichen auf das um 82,5 Mio. Euro erhöhte Eigenkapital, den Anstieg der Verbindlichkeiten durch die Aufnahme von Finanzierungsmitteln (600,0 Mio. Euro) sowie auf den Zugang der Stillhalteverpflichtung / Wandlungsrecht aus der neuen Wandelschuldverschreibung in den sonstigen Rückstellungen (23,0 Mio. Euro) zurückzuführen. Dem steht im Wesentlichen die Rückzahlung einer Finanzierung über ein Commercial Paper (100,0 Mio. Euro), der Abgang aus dem Cash-Management (13,6 Mio. Euro) sowie der Ausgleich sonstiger Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Joint-Venture Aufhebungsvertrag mit innogy (11,7 Mio. Euro) gegenüber.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von sonstigen Rückstellungen für die Wandlungsrechte in Höhe von insgesamt 38,3 Mio. Euro geprägt.

Die Rückstellungen aus dem Personalbereich (2,6 Mio. Euro) betreffen Pensionen und sonstige Verpflichtungen für Mitglieder des Vorstandes.

Neben Wandelanleihen über 950,0 Mio. Euro, Anleihen in Höhe von 1.300,0 Mio. Euro und weiteren Finanzierungsmittel über insgesamt 280,0 Mio. Euro setzen sich die übrigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus den sonstigen Verbindlichkeiten (13,4 Mio. Euro) sowie den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (1,7 Mio. Euro) zusammen. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben alle eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und beinhalten im Wesentlichen die Rechnungsabgrenzung von Kapitalkosten (11,4 Mio. Euro).

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

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

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risiko- und Chancenbericht

Governance, Risk & Compliance

Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

Die LEG prüft regelmäßig Chancen, um die Weiterentwicklung sowie das Wachstum des Konzerns zu fördern. Um Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Daher ist es von essenzieller Bedeutung, alle wesentlichen Risiken zu kennen, zu bewerten und professionell zu steuern. Für den verantwortungsvollen Umgang mit Risiken ist eine konzernweite Struktur zur Identifikation, 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
- Sicherung 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 Prüfungsausschuss 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 besteht 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. Er 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 Richtlinie gegen Korruption und Interessenkonflikte

Zu den konzernweit gültigen Richtlinien gehört insbesondere auch die Richtlinie gegen Korruption und Interessenkonflikte. Sie dient der Förderung der Integrität bei unseren 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.

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.

Richtlinie Menschenrechte

Die LEG bekennt sich zur Achtung der Menschenrechte für alle Mitarbeiter und all diejenigen, auf die sich ihre Geschäftstätigkeit auswirkt, und bringt dies in ihrer Richtlinie Menschenrechte zum Ausdruck.

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. Das LEG Compliance-Management-System

verfügt außerdem über ein Hinweisgebersystem. Allen Hinweisen wird nachgegangen und es werden, soweit angemessen, entsprechende 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 Compliance-Management-Systems.

Zur Steuerung des Compliance-Management-Systems 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 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 die unabhängige Beurteilung durch externe Fachleute eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung unseres Compliance-Management-Systems gefördert. Das Compliance-Management-System der LEG wurde durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft im Jahr 2019 zertifiziert. Eine erneute Zertifizierung wird im Jahr 2021 angestrebt.

Compliance ist in dem Bereich Recht, Revision und Compliance, Gremien und Personal angesiedelt, dessen Leiter unmittelbar an den Vorstandsvorsitzenden der LEG berichtet.

Der 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.

Sonstige Richtlinien

Weitere Richtlinien, die für alle Mitarbeiter und alle Stakeholder verbindlich sind, betreffen die Themen Richtlinien Mitarbeiter und Diversität, Whistleblower, Umwelt und Wasser. Sie werden auf der Website des Unternehmens veröffentlicht: <https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/nachhaltigkeit/kodizes-und-richtlinien/richtlinien>

Risikomanagement

Die LEG Immobilien AG verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Ein wichtiger Bestandteil des LEG RMS ist das konzernweite Risikofrüherkennungssystem (RFS). Das System wird durch das IT-Tool 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, ermöglicht 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 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. Auch in diesem Jahr wurden die regulatorischen Anforderungen an das RFS der LEG erfüllt.

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. Die neuen gesetzlichen Anforderungen des Prüfungsstandards 340 n. F. befinden sich in der Umsetzung. Im Laufe des ersten Halbjahrs 2021 erfolgt die vollständige Implementierung. Ebenso wurde eine Schnittstelle zwischen dem LEG Nachhaltigkeitsbericht und dem LEG Risikomanagement eingeführt. Neben den bisherigen monetären Risiken werden daher zukünftig auch die nichtfinanziellen Risiken im Risikomanagement erfasst und 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 eine sofortige Benachrichtigungspflicht an den Vorstand.

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

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 Wirtschaftsplanung. Die einzelne Risikobewertung bezieht sich demnach immer auf die entsprechende Liquiditätsveränderung sowie die vom Aufsichtsrat verabschiedete fünfjährige Wirtschaftsplanung.

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

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

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

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- a) sehr wahrscheinlich $50 \% \leq x < 100 \%$
- b) wahrscheinlich $20 \% \leq x < 50 \%$
- c) gering $5 \% \leq x < 20 \%$
- d) sehr gering $0 \% < x < 5 \%$

Nach diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die in einem Ampelsystem (rot, gelb, grün) die einzelnen Risikomeldungen mit ihren Erwartungswerten (Nettoauswirkung multipliziert mit der Eintrittswahrscheinlichkeit) 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, besonders relevanten Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen eingegangen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sieht der Vorstand für die kommenden Geschäftsjahre 2021 und 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken für die gesamte LEG-Gruppe.

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.

Deutschland konnte sich dem weltweiten Einbruch der Wirtschaftsleistung im Rahmen der Covid-19 Krise nicht entziehen und so verzeichnete die Wirtschaft in Deutschland einen starken Rückgang im ersten Halbjahr 2020, der im zweiten Halbjahr auch durch weltweite Konjunkturprogramme und geldpolitische Maßnahmen der Zentralbanken zumindest teilweise aufgeholt werden konnte. Dennoch lag sowohl die weltweite als auch die deutsche Wirtschaftsleistung gegen Ende des Jahres unterhalb des Vorjahresniveaus. In bestimmten Branchen, wie z.B. der Luftfahrt, wird die Krise auch mittelfristig ihre Spuren hinterlassen und eine konjunkturelle Erholung bremsen. In der Automobilindustrie wurden die Herausforderungen durch den technologischen Wandel zudem weiter verstärkt. Vor diesem Hintergrund sind die Prognosen der Wirtschaftsforscher für Deutschland verhalten. Es wird jedoch erwartet, dass sich die Wirtschaft in 2021 gegenüber dem Vorjahr erholen wird. Das Ausmaß der Erholung wird vom weiteren Verlauf der Covid-19 Pandemie, der Verfügbarkeit geeigneter Impfstoffe, sowie der Wirksamkeit der fiskalpolitischen und monetären Maßnahmen der Regierungen und Zentralbanken abhängen.

Eine erhebliche Verschlechterung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes (beispielsweise aufgrund des Brexits oder neuer Handelskonflikte) könnte sich negativ auf den deutschen Arbeitsmarkt und die Einkommenssituation der Privathaushalte auswirken und somit auch das Vermietungsgeschäft der LEG belasten. 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

Der Großteil des Immobilienportfolios der LEG befindet sich im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen (NRW). Durch strategische Zukäufe konnte die LEG darüber hinaus Bestände in Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg in ihr Portfolio integrieren. Sofern sich Ankäufe auch außerhalb des Kern-Zielmarktes NRW realisieren lassen, wird die LEG diese im Zuge ihrer strategischen Ausrichtung ebenfalls wahrnehmen.

Die Nachfrage nach Wohnraum und somit die Attraktivität des Wohnimmobilienmarktes wird wesentlich getrieben durch eine positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Durch die flächenmäßig weite Verteilung der Märkte innerhalb derer die LEG aktiv ist, gibt es hier mitunter starke Unterschiede. Insbesondere das Stadt/Land - Gefälle macht sich hierbei bemerkbar. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum in den Ballungszentren und deren unmittelbaren Umland ist durch die Preisentwicklung der vergangenen Jahre erheblich gesunken, so dass verstärkt Ausweichbewegungen zu beobachten sind, welche in den Nachbarstädten und -kreisen der Ballungszentren zu einer höheren Nachfrage nach Wohnraum führen. Durch die breite Marktpräsenz der

LEG kann daher eine sich ggf. abflachende Preisentwicklung in den Ballungsräumen durch eine stärkere Nachfrage und somit Preisentwicklung in den ländlicheren Regionen kompensiert werden.

Zukünftige Chancen und Risiken in der Marktentwicklung werden durch die LEG mit Hilfe zahlreicher interner und externer Datenquellen beurteilt. Veröffentlichungen der Landesämter bzw. des Bundesamts für Statistik werden hierfür ebenso hinzugezogen wie unabhängig erstellte Marktberichte z.B. von öffentlich-rechtlichen Quellen, Maklern, Banken, Berufsverbänden und Dienstleistern. Mittels des Konzern-Data-Warehouse werden intern vorhandene Informationen zeitnah für die Entscheidungsträger aufbereitet und zur Analyse zur Verfügung gestellt. Somit können operative Chancen und Risiken des eigenen Bestandes transparent gemacht und entsprechend Handlungsalternativen abgeleitet werden.

Die LEG nimmt bei den Bewirtschaftungsprozessen sowie Investitionsentscheidungen eine Prognose zur weiteren Marktentwicklung am Standort vor, so dass bei einer positiven Prognose eine erhöhte Investitionswahrscheinlichkeit besteht. Im Gegenzug erhöhen negative Prognosen für ein Marktsegment die Wahrscheinlichkeit für Desinvestitionen, dies gilt insbesondere an Standorten bei denen Wertsteigerungspotenziale bereits ausgeschöpft erscheinen.

Risiken im Hinblick auf die Wertermittlung des Immobilienvermögens

Die regelmäßige Bewertung des Immobilienbestands basiert auf verschiedensten Parametern, die, sofern dies möglich ist, auf unabhängigen Markt- und Prognosedaten beruhen. Wesentliche Parameter sind der Diskontierungszinssatz, die Marktmieten sowie deren Entwicklung, Makro- und Mikrostandortqualitäten, marktübliche strukturelle Leerstände, Prognosen zur Inflationsrate sowie offizielle Bodenrichtwerte.

Nicht vollständig frei von subjektiven Einschätzungen sind die Beurteilung des technischen Zustands der Immobilien sowie die Gewichtung der verschiedenen Parameter mit Einfluss auf die Wertermittlung. Speziell die in die Zukunft gerichteten Faktoren unterliegen naturgemäß dem Risiko erhöhter Unsicherheit und somit von Fehleinschätzungen trotz sorgfältigster Erhebung der Basisdaten. Sofern es zu Fehleinschätzungen kommt, können diese sich sowohl positiv als auch negativ auf den Wert des Immobilienbestandes auswirken.

Durch den Zeitverzug zwischen der eigentlichen Transaktion und der Veröffentlichung der auf den Transaktionen beruhenden Statistiken ergibt sich ein Unsicherheitsfaktor für die Immobilienbewertung. Während der Blick auf die historische Wertentwicklung eine Steigerung der Marktpreise implizieren kann, so kann sich der Markt tatsächlich bereits in einer Konsolidierung oder gar einer Abwärtsbewegung finden. Das sich hieraus ergebende Risiko falscher Werteinschätzungen wird durch eine permanente Marktbeobachtung reduziert.

Die Investition in Immobilien als Vermögensanlage steht in Konkurrenz zu Anlagealternativen wie bspw. Aktien und Anleihen, aber auch alternative Anlageformen wie Kryptowährungen, Edelmetall 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.

Analog zu anderen Branchen unterliegt auch die Immobilienwirtschaft einem Zyklus, der sich durch die langfristigen Investitionszeiträume in einem längeren Zeitraum abspielt. Somit kann die dynamische Preisentwicklung der Vergangenheit nicht vorbehaltlos in die Zukunft fortgeschrieben werden. Durch die permanente Beobachtung der Immobilien- und Kapitalmärkte sollen die kurz-, mittel- und langfristigen Chancen und Risiken der LEG die sich aus dem Zyklus ergeben abgeschätzt bzw. genutzt werden.

Risikokategorisierung

Die LEG ordnet die identifizierten Einzelrisiken nach Risikohaupt- und Risikosubkategorien. Eine Risikoaggregation findet aktuell nur in Ausnahmefällen statt. Im Laufe des Geschäftsjahres 2021 wird die Einführung eines Risikoaggregationsverfahrens geprüft. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher in der Regel auf die Einzelrisiken in den jeweiligen Risikohaupt- und Risikosubkategorien

Als besonders relevant sind Einzelrisiken zu betrachten, die für die kommenden beiden Jahre (2021/2022) in den „roten“ Bewertungsbereich eingruppiert wurden und bei Risikoeintritt einen Nettoliquiditätsauswirkung von über 2 Mio. Euro aufweisen würden. 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 eine Rückstellung gebildet.

Risikokategorien

Risikohauptkategorie	Risikosubkategorie	Netto-Liquiditätsauswirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit
Allgemeine Unternehmensrisiken	Keine relevanten Einzelrisiken	-	-
Compliance-Risiken	Sonstiges	Gravierend	Sehr gering
Immobilienrisiken	Portfoliosteuerung	Gravierend	gering
Finanzrisiken	Prolongationsrisiken	Gravierend	Sehr gering
	Nichteinhaltung Covenants	Gravierend	Sehr gering
Rechnungswesen	Keine relevanten Einzelrisiken	-	-
Steuerrisiken	Steuern und Abgaben	Gravierend	Gering
Personalrisiken	Keine relevanten Einzelrisiken	-	-
Rechtliche Risiken	Haftungs-/Versicherungsrisiken	Gravierend	Gering
	Gesetzesänderungen	Gravierend	Gering
Informations- und Kommunikationsrisiken	Keine relevanten Einzelrisiken	-	-
Projektgeschäftsrisiken	Keine relevanten Einzelrisiken	-	-
Nachhaltigkeitsrisiken	Keine relevanten Einzelrisiken	-	-

Die Risikosituation ist, bis auf wenige Ausnahmen, gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Innerhalb der Risikohauptkategorien Allgemeine Unternehmensrisiken, Rechnungswesen, Informations- und Kommunikationsrisiken sowie bei den Projektrisiken gibt es, wie bereits im Vorjahr, kein relevantes Risiko.

Bei den Immobilienrisiken sind zwei „rote“ Risiken aus der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung auf gelb heruntergestuft worden. Das im Vorjahr ausgewiesene Risiko aus der Subkategorie Portfoliosteuerung besteht weiterhin.

Bei den Finanz- und Steuerrisiken sowie den Compliance Risiken ist die Risikosituation zum Vorjahr unverändert.

Das im Vorjahr ausgewiesene Risiko aus dem Personalbereich existiert nicht mehr.

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

Neue Risiken mit potenziell hoher Relevanz beruhen insbesondere auf politisch diskutierten Gesetzesänderungen. Bei den neuen Risiken handelt es sich daher im Wesentlichen um folgende Thematiken:

Die Risiken aus Gesetzänderungen (z.B. Umlagefähigkeit der CO₂-Umlage; bundesweiter Mietendeckel) bestehen unverändert. Ein weiteres Risiko aus Gesetzesänderungen ist im Laufe des Jahres 2020 hinzugekommen. Es besteht in der „Umlagefähigkeit der TV-Grundversorgung“. Durch eine Streichung des § 2 Nr. 15 b der BetrKV wäre die Umlage von Gebühren für die TV-Grundversorgung mietvertragsrechtlich nicht mehr möglich. Der aktuell veröffentlichte Referentenentwurf (Stand Dezember 2020) geht von einem zweijährigen Bestandsschutz aus.

Das Datenschutzrisiko (DSGVO) wurde auf gelb heruntergestuft und wird daher nicht mehr aufgelistet.

Die Risikohauptkategorie „Nachhaltigkeitsrisiken“ wurde neu integriert und bildet zukünftig die Schnittstelle zum LEG Nachhaltigkeitsbericht. Aktuell gibt es keine berichtspflichtigen Nachhaltigkeitsrisiken. Erfasste transitorische und physische Klimarisiken finden sich mit der oben genannten Umlagefähigkeit der CO₂-Umlage in der Kategorie Rechtliche Risiken/Risiken aus Gesetzesänderungen sowie in der Kategorie Immobilienrisiken/Modernisierung/ Instandhaltung (Trockenrisse an Gebäuden durch Klimaveränderung).

Ergänzend zu der tabellarischen Darstellung der Einzelrisiken werden unabhängig von den Bewertungshöhen die bestehenden Risikohauptkategorien unseres Geschäftsmodells, aufbauend auf der Risikoinventur vom 31. Dezember 2020, nachstehend näher erläutert.

Allgemeine Unternehmensrisiken

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

Angesichts der globalen Auswirkungen der Corona-Pandemie 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. Im Folgenden wird daher von der Grundprämisse ausgegangen, dass es sich bei der Corona-Pandemie um ein temporäres Ereignis handelt.

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 steigenden 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 Kurzarbeit-Regelungen. Potenzielle Mietausfälle aus Gewerbeimmobilien sind, aufgrund der LEG spezifischen geringen Gewerbevermietung (Flächen- und Nettokaltmietenanteil unter 3 %), als nicht wesentlich einzuordnen.

Wohnungsleerstand

Mieter könnten aufgrund der Sars-CoV-2 Pandemie 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 Sars-CoV-2 Pandemie betroffen sind, analog zur Finanzkrise 2008/2009, zunehmen und mittelfristig für zusätzliche Wohnungsnachfrage sorgen wird. Als Chance speziell für die LEG Immobilien AG 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.

Quarantäne und Gesundheitsrisiken

Aufgrund intensiver Schutzmaßnahmen (beispielsweise Home Office Regelungen, Masken und Desinfektionsmittel, Einführung rein digitaler Prozesse zur Vermeidung von Kontakten; A/B-Arbeitsgruppen) besteht für die Mitarbeiter der LEG Immobilien AG 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 Immobilien AG 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 Immobilien AG 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.

Compliance-Risiken

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

Dolose Handlungen können insbesondere dort entstehen, 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 ge-

nannt 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 Verhaltenskodex für Geschäftspartner, 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.

Veränderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen zu energetischen Anforderungen, Verkehrssicherungspflichten und Mieterschutz können Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben oder außerplanmäßig Maßnahmen notwendig machen. Durch entsprechend lange Umsetzungsfristen sind die monetären Auswirkungen von sich absehbar verändernden Auflagen oder Gesetzen in der Regel im Voraus berechenbar und finden Eingang in die regelmäßige Wirtschaftsplanung der LEG.

Sofern kurzfristig im Vorhinein unvorhersehbare Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich werden (dies betrifft insbesondere Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit), werden diese unverzüglich einer Gefahreinschätzung unterzogen, so dass entsprechende Maßnahmen zur Risikominimierung eingeleitet werden können. Als Ursache für derartige Ereignisse kommen insbesondere Witterung, Bergbaulasten oder andere Elementarereignisse in Frage.

Für Modernisierungsmaßnahmen mit Mieteffekt können projektypische Termin- und Kostenrisiken zu einer Verschlechterung der Rentabilität im Vergleich zur Planung führen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn außerplanmäßig erhöhte Kosten auf Basis der Begebenheiten am lokalen Wohnungsmarkt nicht an die Mieter weitergegeben werden können, ohne deren Zahlungsfähigkeit zu überfordern. Auch die Mietgesetzgebung beschränkt die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten. Demgegenüber führen zeitliche Verzögerungen in der Regel lediglich zu einer späteren Realisierung der Mieterhöhungen im Vergleich zur Planung. Härtefalleinwände oder formale Fehler bei der Durchführung der Mieterhöhungen können ebenfalls dazu führen, dass im Vergleich zur Planung niedrigere Mieterhöhungen umgesetzt werden können. Allen erwähnten Risiken wird durch ein intensives Projektcontrolling Rechnung getragen.

Bewirtschaftung

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

Bewirtschaftungsrisiken technischer Art entstehen auf Grund der Qualität bzw. der Bauweise der Gebäude. Konstruktions- und altersspezifische Mängel können bei bestimmten Baujahren und Bautypen vermehrt auftreten und einen erhöhten Instandhaltungsaufwand notwendig machen. Insbesondere bei Portfolioankäufen besteht trotz sorgfältiger technischer Prüfung während des Ankaufprozesses ein erhöhtes Risiko, dass erst im Zeitverlauf bauliche Defizite bemerkbar werden. Aus Vertragsverhältnissen, die ggf. im Rahmen von Ankäufen übernommen werden müssen, können Kosten entstehen, die im Vergleich zu originär von der LEG verhandelten Verträgen schlechtere Preis-/Leistungskonditionen aufweisen.

Bereits abgeschlossene Verträge zur technischen Instandhaltung können sich im Zeitverlauf hinsichtlich des Preis-/Leistungsverhältnisses im Vergleich zum aktuelleren Zeitpunkt marktüblichen Konditionen ebenfalls schlechter darstellen. Bauordnungsrechtliche Sachverhalte z.B. zu Verkehrssicherheit und Brandschutz sind zwingend zu beachten und können erhöhten Personal- bzw. Instandhaltungsaufwand nach sich ziehen. 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 in Frage 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 den Anforderungen der LEG erfüllen. Somit kann es trotz sorgfältiger Prüfung im Ankaufsprozess vermehrt zu Rechtsstreitigkeiten mit den daraus resultierenden Risiken in Form von Mietminderungsansprüchen kommen.

Risiken aus dem Portfolio

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

Eine durchgehende unterjährige Beurteilung der Risiken für das Portfolio findet statt, um Ereignisse mit potenzieller Auswirkung auf die Werthaltigkeit der Immobilien zu identifizieren und Handlungen abzuleiten. In Bezug auf technische Risiken handelt es sich hierbei besonders um die unerwartete und unvorhersehbare Verschlechterung der baulichen Substanz (siehe auch „Instandhaltungsrisiken“). Die regelmäßigen Bestands- und Verkehrssicherungsbegehungen durch qualifiziertes Personal sollen hier der Risikominimierung dienen.

Auf der Nachfrageseite stellt die negative Entwicklung der ökonomischen Rahmenbedingungen ein Risiko dar, die sich entsprechend auf die Zahlungsbereitschaft und –fähigkeit der Mieter auswirkt. Auch veränderte Wohnwünsche der Menschen können dazu führen, dass weniger Wohnraum in bestimmten Märkten, oder nur das spezifische Produkt, das von der LEG angeboten wird, weniger stark nachgefragt wird. Diese Veränderungen im Nachfrageverhalten werden von der LEG im Rahmen der Bewirtschaftungsprozesse beobachtet und, sollte es zu absehbar dauerhaften Veränderungen kommen, mit entsprechenden Maßnahmen unterlegt.

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 Leerstandsituation 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. Auf Grund der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Ladenöffnungsverboten, ist insbesondere das Ausfallrisiko bei Gewerbemieter gestiegen. Diese stellen allerdings keinen signifikanten Anteil am Gesamtportfolio dar. Entsprechende Wertberichtigungen der Forderungen wurden zum 31.12.2020 gebildet.

Akquisitionsrisiken

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

Akquisitionen durchlaufen den strukturierten Ankaufsprozess. Interne und externe Experten werden in den Prüfungen eingebunden und gewährleisten somit hochwertige Einschätzungen zu der 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 94,9 % 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 zugrundeliegenden Businessplans 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, den Privatisierungen von Einzelwohnungen und den Verkauf von einzelnen Objekten zur Bewirtschaftungs- und Portfoliooptimierung zusammen. 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 verschiedenster 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, 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 unverändert gute Umfeld im Finanzierungsmarkt zudem sehr gering ausgeprägt.

Durch umfangreiche vorzeitige Refinanzierungen im Jahr 2019 konnte das Prolongationsrisiko bereits wesentlich verringert werden. Darüber hinaus wurden in 2020 weitere langlaufende Finanzierungsverträge abgeschlossen sowie Finanzinstrumente emittiert, wie eine Wandelschuldverschreibung, die ein Prolongationsrisiko weiter minimieren. Erst im Jahr 2023 werden wieder Finanzierungen 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 ausreichende 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 Finanzierungsverträge im Rahmen der vertraglich vereinbarten „Cross Defaults“-Regelungen vorzeitig zu kündigen. Aus einem Verstoß gegen die Bedingungen von Finanzierungsverträgen können des Weiteren höhere Zinszahlungen, Sondertilgungen und/oder die Verwertung von gegebenen Sicherheiten resultieren. Darüber hinaus kann bei Nichteinhaltung von Covenants auch der Zugriff auf die verpfändeten Mieteingangskonten der jeweiligen Finanzierungsportfolios erfolgen, was die Cashflow-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 in 2020 aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der zugrundeliegenden 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 keine relevanten Einzelrisiken enthalten sind.

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. 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.

Liquiditätsrisiko

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

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird mittels einer rollierenden Liquiditätsplanung laufend überwacht. Die verbindliche interne Treasury-Policy schreibt die Vorhaltung einer definierten Mindestliquiditätsreserve vor. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung sämtlicher Verpflichtungen der LEG-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 wurde im Jahr 2020, auch vor dem Hintergrund der Corona-Krise, das Volumen kurzfristiger Kreditlinien erhöht.

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 93 % der Verbindlichkeiten der LEG langfristig abgesichert, sodass aufgrund der bestehenden Finanzierungsstruktur kein signifikantes Zinsänderungsrisiko absehbar ist.

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.

Im Bereich des Rechnungswesens können sich Risiken zum einen durch die Nichtbeachtung gesetzlicher Regelungen mit der Folge eines fehlerhaften Jahres-, Konzern- oder Quartalsabschlusses ergeben. Zum anderen können Verstöße gegen sonstige regulatorische Anforderungen, wie z. B. dem Deutschen Corporate Governance Kodex oder Offenlegungsverpflichtungen zu einem eingeschränkten Bestätigungs- oder Versagungsvermerk, einem Reputationsverlust oder negativen Auswirkungen auf den Aktienkurs führen. Ein internes Kontrollsystem für den Rechnungslegungsprozess wirkt diesem Risiko entgegen.

Steuerrisiken

Steuern und Abgaben

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

Steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. Die zurzeit bei der LEG-Gruppe laufende Betriebsprüfung deckt die Jahre 2009 bis 2012 sowie 2013 bis 2016 ab.

Die steuerlichen Regelungen zur sog. Zinsschranke sehen im Grundsatz einen steuerlichen Abzug von Netto-Zinsaufwendungen (d.h. nach Abzug von Zinserträgen) bis zur Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDA vor. Die LEG hat in der Vergangenheit einen darüberhinausgehenden Zinsabzug geltend gemacht unter Anwendung der sog. Escape-Klausel. Diese sieht einen unbeschränkten Zinsabzug vor, wenn die Eigenkapitalquote des Konzerns die Eigenkapitalquote des einzelnen Betriebs nicht wesentlich übersteigt.

Die Beendigung des umsatzsteuerpflichtigen Development-Geschäfts bei Erhöhung der umsatzsteuerfreien Umsätze durch Zukauf von Wohneinheiten wird voraussichtlich zu einer Reduzierung des allgemeinen Vorsteuererschlüssels im LEG-Konzern führen.

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. Ein dazu anhängiges Finanzgerichtsverfahren liegt in der Revision zurzeit dem Bundesfinanzhof vor.

Aufgrund der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts wurde eine grundlegende Reform der Grundsteuer diskutiert und nunmehr auf Bundesebene verabschiedet. Von der Bundesregelung abweichende Länderkonzepte befinden sich derzeit noch im Gesetzgebungsverfahren. Die bislang gesetzlich vorgesehene Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter wurde in diesem Kontext nicht verändert, ist jedoch Bestandteil der politischen Diskussion.

Die von den Bundesländern und der Regierungskoalition vorgeschlagenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes, insbesondere die Erweiterung um den neuen fiktiven Tatbestand des Gesellschafterwechsels bei Kapitalgesellschaften, bergen das Risiko des Anfalls von Grunderwerbsteuer bei bestehenden Strukturen.

Personalrisiken

Bei den Personalrisiken handelt es sich um eine Risikohauptkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema keine relevanten 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 TSP 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. Das Personalmanagement der LEG stellt die Attraktivität und Leistungsfähigkeit als Arbeitgeber nachhaltig sicher und entwickelt diese ständig weiter. Im Jahr 2019 erlangte die LEG das begehrte Siegel „Beruf & Familie“. Weiterhin hat die LEG eine Betriebsvereinbarung zur Flexibilisierung der Arbeitszeit abgeschlossen.

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. Dies gelingt der LEG durch eine moderne, angenehme Arbeitsumgebung sowie durch eine attraktive Vergütung und die Möglichkeit, sich persönlich weiterzuentwickeln. 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 zugrunde liegenden Vertragswerken. Sofern erforderlich, wurden hierfür ausreichende Rückstellungen in den vergangenen Jahren gebildet.

Rechtsstreit

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

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

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

Ansprüche gegen die LEG werden aus verschiedenen Gründen geltend gemacht; die volumenmäßig umfangreichsten Sachverhalte resultieren aus in der Vergangenheit erfolgten 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 die Vorgaben der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die LEG beobachtet diese Entwicklungen durch entsprechend spezialisierte Mitarbeiter, um Risiken rechtzeitig zu erkennen und damit potenzielle Bußgelder und Schadensersatzansprüche auszuschließen. Sollten Risiken auftreten, mindert die LEG deren Auswirkungen durch geeignete organisatorische Maßnahmen, wie beispielsweise die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen oder die Anpassung von Verträgen und Prozessen. Soweit erforderlich, werden entsprechende Rückstellungen gebildet bzw. Wertberichtigungen vorgenommen.

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 ab 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 klar, in welchem Umfang die Zusatzkosten auf die Mieter umlegbar sein sollen. Insofern besteht das Risiko, dass die LEG als Unternehmen einen erheblichen Teil der Zusatzkosten für die Emission von Kohlendioxid alleine 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.

Der Berliner Senat hat aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und des damit verbundenen Mietwachstums in den letzten Jahren einen Mietendeckel beschlossen. Das Berliner Mietendeckel-Gesetz (MietenWoG) gilt seit dem 23.2.2020 (Stufe 1) und ab dem 23.11.2020 (Stufe 2). Die Miete darf ab 2022 jährlich um bis zu 1,3 Prozent steigen, sofern sie weiter unter der zulässigen Mietobergrenze liegt. Modernisierungen und deren Umlage auf die Miete sind grundsätzlich erlaubt, wenn die Miete sich nicht um mehr als 1 Euro je qm erhöht und die Mietobergrenze um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird.

LEG verfügt über keinen Immobilienbestand in Berlin und ist somit vom Mietendeckel nicht betroffen. Dennoch könnte das Gesetz Signalwirkung haben und unter anderem aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen Diskussion zum Thema der Bezahlbarkeit von Mieten in dieser oder abgeänderter Form auch in anderen Bundesländern eingeführt werden. Die SPD-Fraktion im NRW-Landtag forderte im September 2019 einen bundesweiten Mietstopp (maximale Erhöhung um allgemeine Preissteigerung bzw. Preisdeckel für Neuverträge). Allerdings hat die NRW-Landesregierung sich klar gegen derartige Instrumente ausgesprochen. Zudem haben die CDU/CSU und die FDP-Bundestagsfraktion im Mai 2020 eine Verfassungsklage gegen den Berliner Mietendeckel eingereicht.

Das Bundesverfassungsgericht will laut einer Mitteilung des Berliner Verfassungsgerichtshofs bis zum Sommer 2021 endgültig über den Mietendeckel entscheiden.

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 keine relevanten Einzelrisiken enthalten sind.

Die LEG Immobilien AG betreibt die immobilienwirtschaftliche Branchenlösung SAP/BlueEagle als ERP-System. Daran angeschlossene Spezialanwendungen sind insbesondere zur Unterstützung wettbewerbsrelevanter Geschäftsprozesse im Einsatz. Alle zentral bereitgestellten Anwendungen werden in einem zertifizierten, externen Rechenzentrum betrieben. Hauptdatenleitungen und kritische Systemkomponenten sind redundant ausgelegt. Die Integrität der Systeme und Anwendungen wird durch Sicherheitssoft- und -hardware, sowie organisatorische Verfahren sichergestellt. Regelmäßige Penetrationstests durch externe Unternehmen und die Umsetzung daraus resultierender Empfehlungen sichern dabei die Aktualität der eingesetzten Komponenten.

Projektgeschäftsrisiken

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 keine relevanten Einzelrisiken enthalten sind.

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 keine relevanten Einzelrisiken enthalten sind.

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.

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 keine relevanten Einzelrisiken enthalten sind.

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. Seit geraumer Zeit läuft die Anlage, aufgrund von durchgeführten Arbeiten und dem weiterhin positiven Marktumfeld, mit stabilen operativen Erträgen.

Sonstige Projektgeschäftsrisiken

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

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 unserem ehemaligen Development-Geschäft.

Nachhaltigkeitsrisiken

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

Neben den klassischen monetären Risiken werden seit dem 4. Quartal 2020 auch die nichtfinanziellen Nachhaltigkeitsrisiken erfasst. In den Risikosubkategorien Achtung der Menschenrechte, Arbeitnehmerbelange, Umweltbelange, Sozialbelange und Bekämpfung Korruption und Bestechung wurden keine Risiken identifiziert, die für Umwelt und/oder Gesellschaft wesentlich sind.

Chancenberichterstattung

Zusätzlich zu den im Risikoteil erläuterten Chancen werden nachfolgend weitere wesentliche Chancen der LEG-Gruppe aufgeführt, welche sich nicht wesentlich gegenüber dem Vorjahr verändert haben:

Der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2020 umfasste 144.530 Wohneinheiten, 1.346 Gewerbeeinheiten sowie 39.205 Garagen und Stellplätze. Die LEG Immobilien AG zählt somit zu den führenden börsennotierten Bestandshaltern von Wohnimmobilien in Deutschland. Der regionale Schwerpunkt liegt weiterhin in Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus ist die LEG in den Bundesländern Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg präsent. Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, welches auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet ist, verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Die Wachstumsstrategie der LEG zielt auf das nachhaltige Wachstum 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 64.500 Wohneinheiten beurkundet, die größtenteils zwischenzeitlich in den Bestand der LEG übergegangen sind. Davon entfallen 8.797 Wohneinheiten auf die Zukäufe im Jahr 2020. 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 diese Regionen zu erweitern.

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.

Prognosebericht

Die LEG konnte die Ziele, die sie sich für Geschäftsjahr 2020 gesetzt hatte, erreichen. Corona-bedingt musste im Berichtsjahr lediglich eine Senkung der Zielgröße für das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche vorgenommen werden. Nachfolgend werden die Werte, die bei den wesentlichen Steuerungsgrößen erzielt wurden, mit der Prognose aus dem Vorjahr verglichen.

Der FFO (Funds from Operations) ist der zentrale finanzielle Leistungsindikator in der Immobilienbranche. Als Zielwert für den FFO I des Geschäftsjahres 2020 hatte die LEG im Vorjahr eine Bandbreite von 370 Mio. Euro bis 380 Mio. Euro definiert. Mit der Veröffentlichung des Halbjahresberichts zum 30. Juni 2020 gab LEG bekannt, dass sie – auch im Hinblick auf getätigte Akquisitionen – nunmehr erwartete, das obere Ende der Bandbreite zu erreichen. Mit der Veröffentlichung des Quartalsberichts zum 30. September 2020 wurde der Ausblick weiter konkretisiert auf ca. 380 Mio. Euro. Mit einem FFO in Höhe von 383,2 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2020 konnte die LEG den Prognosewert noch übertreffen.

Für das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) hatte die LEG vor Beginn der Corona-Krise und dem ersten Lockdown einen Anstieg von ca. 2,8 % erwartet. Aufgrund der Corona-bedingten Maßnahmen wie der freiwilligen zeitweiligen Aussetzung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) sowie gesetzlich möglicher Zahlungsaufschübe ging die LEG ab der Veröffentlichung des Quartalsberichts zum 31. März 2020 davon aus, dass das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche im Geschäftsjahr 2020 unterhalb von 2,8 % liegen würde. Eine konkretere Prognose war aufgrund der Unwägbarkeiten der Pandemie – auch in Bezug auf den ggf. erforderlichen Aufschub von Modernisierungsmaßnahmen – zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich. Mit Veröffentlichung des Halbjahresberichts zum 30. Juni 2020 konnte der Ausblick für das Mietwachstum pro qm auf vergleichbarer Fläche auf ca. 2,3 % konkretisiert werden. Das tatsächlich erzielte Mietwachstum lag mit 2,3 % (like-for-like) somit beim Erwartungswert.

Hinsichtlich des Leerstands auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) wurde für 2020 mit einem leichten Rückgang gerechnet. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 lag der Leerstand bei 2,6 % (like-for-like) und konnte somit unter das Vorjahresniveau (Vorjahresvergleichswert: 2,9 %) und die strukturelle Leerstandsrate von 2,8 % gesenkt werden.

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 2020 sollten ca. 31 bis 33 Euro pro qm für Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden, wobei der wesentliche Anteil auf aktivierbare und wertschaffende Maßnahmen entfallen sollte. Um die Chancen zu nutzen, die sich im Berichtsjahr aus der zeitlich befristeten Mehrwertsteuersenkung und den verfügbaren Handwerkerkapazitäten ergaben, wurde der Ausblick zur Investitionstätigkeit mit der Veröffentlichung des Halbjahresberichts zum 30. Juni 2020 angepasst. Die LEG plante seitdem mit Investitionen in Höhe von ca. 38 bis 40 Euro je qm. Die tatsächlich investierten Mittel beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 41 Euro je qm und lagen somit leicht oberhalb des Erwartungsbereichs. Die Aktivierungsquote betrug 74,2 %.

Wertsteigernde Akquisitionen sind ein wesentlicher Pfeiler der LEG-Wachstumsstrategie. Im Geschäftsjahr 2020 konnte die LEG insgesamt 9.535 Wohneinheiten erwerben und übertraf damit deutlich die angestrebte Zielgröße von 7.000 Einheiten pro Jahr.

Die LEG setzt auf eine starke Bilanz als Grundlage für ihr Geschäftsmodell. Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils hatte die LEG daher festgelegt, dass der Verschuldungsgrad (LTV) im Geschäftsjahr 2020 einen Maximalwert von 43 % nicht übersteigen sollte. Diese Zielsetzung wurde während des Gesamtjahres und mit einem LTV von 37,6 % zum Bilanzstichtag eingehalten.

Der Net Asset Value (NAV) wurde erwartungsgemäß positiv durch die Ausweitung der Bewertungsmultiplikatoren und die Mietentwicklung beeinflusst. Der EPRA-NAV (exklusive Goodwill) je Aktie konnte somit im Berichtsjahr um 16,4 % auf 122,65 Euro zulegen.

Ausblick 2021

Prognosen für das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr 2021 sind derzeit aufgrund der anhaltenden Pandemie mit großer Unsicherheit behaftet. Für Deutschland geht die Bundesbank in ihrem wahrscheinlichsten Szenario für 2021 von einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts um 3,0 % aus.

Die Corona-Krise hatte bisher nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der LEG. Die fundamentalen Rahmenbedingungen sind weiterhin insgesamt positiv. Auf dieser Basis hatte die LEG mit der Veröffentlichung des Quartalsberichts zum 30. September 2020 erstmals eine Prognose für das Geschäftsjahr 2021 abgegeben. Vorbehaltlich der weiteren Entwicklung der Pandemie bestätigt die LEG den Ausblick auf die wesentlichen finanziellen und operativen Leistungsindikatoren wie folgt:

FFO I

Die LEG erwartet für das Geschäftsjahr 2021 einen FFO I in der Bandbreite von 410 Mio. Euro bis 420 Mio. Euro. Effekte aus zukünftigen Akquisitionen und Veräußerungen sind darin noch nicht berücksichtigt.

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Mieten

Für das Geschäftsjahr 2021 geht die LEG von einem Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) von ca. 3,0 % aus.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021 soll in einer Bandbreite von ca. 40 bis 42 Euro pro qm in Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden, wobei der höhere Anteil weiterhin auf aktivierbare und wertschaffende Maßnahmen entfallen soll.

LTV

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

NAV und NTA

Durch die European Public Real Estate Association (EPRA) wurde die Definition des Net Asset Values geändert. Ab dem Geschäftsjahr 2020 erfolgt die Darstellung anhand von drei Kennzahlen, von denen die LEG den NTA 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 NAV bzw. NTA auswirkt. Die Relation von Mietwachstum und Wertentwicklung, die sich in der Veränderung der Mietrendite des Immobilienportfolios ausdrückt, lässt sich allerdings nur sehr schwer prognostizieren. Die Renditeanforderung an Wohnimmobilien wird unter anderem durch die Wertentwicklung in anderen Anlageklassen und die Zinsentwicklung beeinflusst, so dass hierzu keine Prognose abgegeben werden kann.

Dividende

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

Akquisitionen

Ein entsprechendes Angebot auf dem Markt vorausgesetzt, strebt die LEG auch im Geschäftsjahr 2021 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 2021 enthalten.

Prognosebericht der LEG AG

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 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 2020 beträgt 17,6 Mio. Euro und resultiert im Wesentlichen aus Zinsen und ähnliche Aufwendungen der Kapitalmarktfinanzierungen, insbesondere aus Einmalkosten im Zusammenhang mit der Emission einer Wandelanleihe und sonstigen Finanzierung, sowie zusätzlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten im Rahmen einer Akquisitionstätigkeit. Die Aufwendungen werden zum größten Teil durch Erträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Erträge aus dem neuen Gewinnabführungsvertrag mit der ESP kompensiert.

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung wird bei der LEG AG für das Geschäftsjahr 2021 ein Ergebnis nach Steuern auf Vorjahresniveau erwartet.

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht erläutert Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Der Bericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK in der Fassung vom 16. Dezember 2019) und nach den Erfordernissen des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) und der deutschen Rechnungslegungsstandards. Für die Vorstandsvergütung werden freiwillig die Mustertabellen des DCGK 2017 angegeben.

Vorbemerkung

Zum 1. Juni 2019 wurde Lars von Lackum zum Vorstandsvorsitzenden (Chief Executive Officer, CEO) der Gesellschaft bestellt. Bis zum 30. Juni 2020 hatte Lars von Lackum zusätzlich zu seinen bisherigen Aufgaben die Verantwortung für das Finanzressort übernommen.

Zum 1. Juli 2020 wurde Frau Susanne Schröter-Crossan zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt und verantwortet das Ressort Chief Financial Officer (CFO).

Herr Dr. Volker Wiegel wurde zum 1. Juni 2019 zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt und verantwortet das Ressort Chief Operating Officer (COO).

Der Aufsichtsrat hat mit Datum vom 11. Dezember 2020 beschlossen Lars von Lackum vorzeitig für die Dauer von fünf Jahren bis zum 31. Dezember 2025 erneut zum ordentlichen Mitglied des Vorstands und zum Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft zu bestellen. Ebenfalls wurde Dr. Volker Wiegel vorzeitig für die Dauer von drei Jahren bis zum 31. Dezember 2023 erneut zum ordentlichen Mitglied des Vorstandes für das operative Geschäft bestellt.

Vergütungssystem des Vorstands

Das Vergütungssystem berücksichtigt die gemeinsame und persönliche Leistung zur Sicherung eines nachhaltigen Unternehmenserfolges. Das Vergütungssystem ist leistungs- und erfolgsorientiert aufgebaut, wobei die Kriterien Langfristorientierung, Angemessenheit sowie Nachhaltigkeit von maßgeblicher Bedeutung sind.

Die Bezüge des Vorstands setzen sich im gesamten Geschäftsjahr 2020 aus einem fixen Vergütungsbestandteil (Grundvergütung), einem variablen Vergütungsanteil mit kurzfristiger Anreizfunktion (Short Term Incentive, STI), einem variablen Vergütungsanteil mit mittel- bis langfristiger Anreizfunktion (Long Term Incentive, LTI) sowie einer Sonderzahlung für Transaktionen zusammen.

Die jeweiligen vertraglich geregelten Jahreszielwerte der einzelnen Vergütungsbestandteile stellen sich wie folgt dar:

Vergütungsbestandteile (in T€)	Lars von Lackum	Susanne Schröter-Crossan	Dr. Volker Wiegel
	CEO	CFO	COO
Grundvergütung	628	500	433
Einjährige variable Vergütung (STI)	374	325	288
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	449	445	345
Gesamtvergütung	1.451	1.270	1.066

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 und Nebenleistungen – beträgt maximal bei Lars von Lackum 3.025 Tsd. Euro, bei Susanne Schröter-Crossan 2.400 Tsd. Euro und bei Dr. Volker Wiegel 2.120 Tsd. Euro. Sollte die maximale Vergütung für ein Geschäftsjahr überschritten werden, wird der Auszahlungsbetrag der Tranchen des LTI des entsprechenden Geschäftsjahres gekürzt.

Fixer Vergütungsbestandteil

Den Mitgliedern des Vorstands wird die Grundvergütung monatlich in zwölf gleichen Raten ausgezahlt (pro rata temporis). Im Fall der vorübergehenden Arbeitsunfähigkeit zahlt die LEG Immobilien AG die Vergütung in unveränderter Höhe bis zu einer ununterbrochenen Dauer von sechs Monaten.

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 Immobilien AG 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 Immobilien AG 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 Immobilien AG 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.

Des Weiteren wurden unter anderem für die Vorstandsmitglieder 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.

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive STI)

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung der im jeweiligen konsolidierten IFRS-Geschäftsplan (Business Plan) der Gesellschaft festgelegten nachfolgenden vier Teilziele. Maßgeblich ist der durch den Aufsichtsrat beschlossene Geschäftsplan (Business Plan) für das jeweilige Geschäftsjahr. Die Benchmarks basieren auf der zu Jahresbeginn an den Kapitalmarkt gegebenen Prognose. Diese wird bei Berechnung der Zielwerte fortlaufend um Effekte aus wesentlichen Geschäftsvorfällen neutralisiert.

Wird für ein Geschäftsjahr kein Geschäftsplan durch den Aufsichtsrat beschlossen, werden die Zielvorgaben für die vier Teilziele für die Zwecke des STI durch den Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festgesetzt (§ 315 BGB), wobei sich das Ermessen an den Zielen des Vorjahres zu orientieren hat.

Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender vier Ziele bemessen wird:

- Netto-Kaltmiete,
- Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung,
- Bereinigtes EBITDA,
- Funds from Operations I pro Aktie (gewichteter Durchschnitt der Aktienanzahl innerhalb des Geschäftsjahres).

Die ersten drei Ziele machen jeweils 20 % und das letzte Ziel 40 % des Ziel-STI bei jeweils 100 %-iger Zielerreichung aus. Die Ermittlung der Zielerreichung der einzelnen Teilziele erfolgt unabhängig voneinander. Dabei können sich die Teilziele untereinander jedoch durch Unter- und Überschreiten ausgleichen. Insgesamt kann der Ziel-STI Betrag auch bei Übererfüllung der Ziele nicht überschritten werden. Wird die Mindestzielerreichung der Teilziele nicht erreicht, so wird der Zielerreichungsgrad mit null festgelegt.

Bei Änderungen des Konsolidierungskreises sowie bei Kapitalmaßnahmen während des laufenden Geschäftsjahres sind die jeweiligen im Geschäftsplan festgelegten Teilziele durch den Aufsichtsrat anzupassen. Die Anpassung erfolgt pro rata temporis.

Bei Kapitalmaßnahmen zur Finanzierung von Ankäufen erfolgt eine Berücksichtigung der erhöhten Anzahl von Aktien auf das Teilziel Funds from Operations I pro Aktie grundsätzlich erst – mit Wirkung pro rata temporis – ab Nutzen-Lasten-Wechsel des erworbenen Portfolios.

Nach Ablauf des Geschäftsjahres wird auf Grundlage des konsolidierten IFRS-Konzernabschlusses der Gesellschaft und der internen Rechnungslegung der Zielerreichungsgrad für die Teilziele durch den Aufsichtsrat festgestellt und der sich danach errechnende STI ermittelt.

Der ermittelte STI kann durch diskretionäre Entscheidung des Aufsichtsrats bis zu 30 % erhöht oder reduziert werden.

Treten außergewöhnliche Entwicklungen auf, so kann der Aufsichtsrat die nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres ermittelten Zielerreichungsgrade und ggfs. den auf Basis der diskretionären Entscheidung angepassten STI um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen.

Der für das jeweilige Geschäftsjahr zu ermittelnde und ggfs. anzupassende STI ist für Lars von Lackum auf 486 Tsd. Euro, für Susanne Schröter-Crossan auf 423 Tsd. Euro und für Dr. Volker Wiegel auf 374 Tsd. Euro begrenzt.

Ergibt sich nach der vorstehenden Ermittlung ein zu zahlender STI, so wird dieser spätestens 30 Tage nach Billigung des konsolidierten IFRS-Konzernabschlusses der Gesellschaft abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Transaktionsbonus

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.

Voraussetzung einer solchen außerordentlichen Sondervergütung ist, dass Wohnimmobilien im Umfang von mindestens 7.500 Wohneinheiten im betreffenden Geschäftsjahr erworben werden. Die Höhe des erzielbaren Transaktionsbonus bemisst sich nach der Anzahl der Wohneinheiten, die binnen eines Geschäftsjahres erworben werden. Zur detaillierten Beschreibung siehe Kapitel Vorstandsvergütungssystem ab 1. Januar 2021.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 23. Januar 2020 wurde der Transaktionsbonus für die bestehenden Vorstandsansetzungsverträge bereits im Geschäftsjahr 2020 angewendet.

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long Term Incentive LTI)

Zusätzlich zu einem STI hat das Vorstandsmitglied Anspruch auf einen an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Dieser auf vier Jahre ausgelegte LTI wird für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt und ist auf drei Performance-Zeiträume von zwei bzw. drei Jahren ausgelegt. Die für den LTI maßgeblichen Erfolgsziele sind:

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

Der Ziel-LTI wird 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.

Graphisch aufbereitet verteilen sich die Performance-Zeiträume wie folgt:

Performance-Zeitraum I

Initialjahr	t + 1
-------------	-------

Performance-Zeitraum II

Initialjahr	t + 1	t + 2
-------------	-------	-------

Performance-Zeitraum III

t + 1	t + 2	t + 3
-------	-------	-------

Initialjahr = Relevantes Geschäftsjahr

Zur Feststellung des Grades der durchschnittlichen Zielerreichung für das Erfolgsziel „Total Shareholder Return“ ist der Total Shareholder Return bezogen auf den Performance-Zeitraum anhand objektiv ermittelter und öffentlich zugänglicher Werte zu ermitteln. Sollten für diesen Performance-Zeitraum keine objektiv ermittelten und öffentlich zugänglichen Werte verfügbar sein, so berechnet sich der Total Shareholder Return auf Grundlage der gewichteten amtlichen Feststellung des Aktienkurses der Gesellschaft im Durchschnitt der letzten 30 Handelstage vor dem Beginn des jeweiligen Performance-Zeitraums und seiner gewichteten amtlichen Feststellung an den letzten 30 Handelstagen des Performance-Zeitraums.

Zur Feststellung des Grades der Zielerreichung für das Erfolgsziel „Aktien-Performance ggü. Index“ ist die Abweichung der Kursentwicklung der Aktie gegenüber der Entwicklung des EPRA Germany im jeweiligen Performance-Zeitraum in Prozent ausschlaggebend. Zu diesem Zweck wird bezogen auf den jeweiligen Performance-Zeitraum zunächst der Wert für die Entwicklung des EPRA Germany zwischen seiner amtlichen Feststellung am letzten Handelstag vor dem Beginn des jeweiligen Performance-Zeitraums und seiner amtlichen Feststellung am letzten Handelstag des Performance-Zeitraums in Prozent („EPRA Germany-Performance“) ermittelt (Vergleichswert). Die Aktien-Performance ergibt sich aus der durchschnittlichen Entwicklung der Aktie im Performance-Zeitraum. Zur Feststellung des Ausgangswertes wird der Durchschnitt des gewichteten amtlich festgestellten Aktienkurses der Gesellschaft jeweils für die letzten zehn Handelstage aller Kalenderquartale im Geschäftsjahr vor dem Beginn des Performance-Zeitraums gebildet. Der Ausgangswert wird mit dem Endwert verglichen. Zur Feststellung des Endwertes wird der Durchschnitt des gewichteten amtlich festgestellten Aktienkurses der Gesellschaft jeweils für die letzten zehn Handelstage aller Kalenderquartale im letzten Geschäftsjahr des Performance-Zeitraums gebildet.

Der Ziel-LTI und die einzelnen Tranchen erhöhen sich auch bei einer Zielerreichung von über 100 % nicht. Jede Tranche wird ihrerseits in zwei gleich große Teilbeträge geteilt, die ihrerseits jeweils einem der zwei Erfolgsziele zugeordnet werden.

Jeweils nach dem Ende eines Performance-Zeitraums wird nach der Billigung des Konzernabschlusses für das letzte Geschäftsjahr im Performance-Zeitraum der Zielerreichungsgrad für die zwei Erfolgsziele durch den Aufsichtsrat festgestellt und die sich daraus errechnenden Teilbeträge der Tranche ermittelt. Die Ermittlung der Zielerreichung erfolgt für jedes Erfolgsziel und für jede Tranche unabhängig voneinander; eine Verrechnung erfolgt – soweit rechnerisch möglich – innerhalb einer Tranche jedoch dergestalt, dass die Zielunterschreitung bei einem Erfolgsziel durch eine Zielüberschreitung bei dem anderen Erfolgsziel ausgeglichen werden kann. Eine Verrechnung über die einzelnen Tranchen hinweg erfolgt nicht. Der Auszahlungsbetrag einer jeden Tranche wird auf Grundlage der ermittelten Zielerreichungsgrade für die beiden Erfolgsziele durch Addition der jeweils erreichten Teilbeträge ermittelt. Insgesamt kann der Betrag von einem Drittel des Ziel-LTI in jeder Tranche jedoch nicht überschritten werden, auch wenn der ermittelte Zielerreichungsgrad in Bezug auf beide Erfolgsziele insgesamt über 100 % liegt.

Treten außergewöhnliche Entwicklungen auf, so kann der Aufsichtsrat die nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraumes ermittelten Zielerreichungsgrade auf Basis der diskretionären Entscheidung um bis zu 20 % nach unten anpassen. Dadurch kann der auf jede Tranche entfallende Betrag von einem Drittel des Ziel-LTIs unterschritten werden.

Der nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelte und ggfs. angepasste LTI ist für Lars von Lackum auf 150 Tsd. Euro, für Susanne Schröter-Crossan auf 148 Tsd. Euro und für Dr. Volker Wiegel auf 115 Tsd. Euro begrenzt. Der Gesamtbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI ist für Lars von Lackum auf 449 Tsd. Euro, für Susanne Schröter-Crossan auf 445 Tsd. Euro und für Dr. Volker Wiegel auf 345 Tsd. Euro begrenzt.

Ein sich daraus ergebender Bruttobetrag für eine Tranche wird spätestens 30 Tage nach der Billigung des IFRS-Konzernabschlusses für das letzte Geschäftsjahr im Performance-Zeitraum abgerechnet und dem Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Zu Beginn eines jeden relevanten Geschäftsjahres schließen Aufsichtsrat und das jeweilige Vorstandsmitglied eine LTI-Zielvereinbarung ab, die die Vorgaben für die zwei Erfolgsziele für jede Tranche bezogen auf den jeweiligen Performance-Zeitraum enthält. Kommt eine Einigung insoweit nicht zustande, werden diese Bestandteile durch den Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festgesetzt (§ 315 BGB), wobei sich das Ermessen an den Zielen des Vorjahres zu orientieren hat.

Im Falle eines rechtlichen Endes des Dienstverhältnisses eines Vorstandsmitglieds kann die Gesellschaft eine vorgezogene Abrechnung der später fällig werdenden Tranchen vornehmen. In diesem Fall können sich der Aufsichtsrat und das jeweilige Vorstandsmitglied anstelle der Ermittlung der tatsächlichen Zielerreichung einvernehmlich auf eine fiktive Zielerreichung verständigen. Der unter Zugrundelegung dieser fiktiven Zielerreichung ermittelte Betrag einer Tranche kann anschließend um 30 % gekürzt werden. Der Aufsichtsrat kann nach freiem Ermessen auf den Abschlag ganz oder teilweise verzichten.

Folgende Zielkonkretisierungen gelten für die LTI Programme 2019 und 2020 (Zielkorridore gelten für beschlossenen LTI):

	Zielerreichungsgrad 80 %	Zielerreichungsgrad 100 %	Zielerreichungsgrad 120 % (Maximum)

Total Shareholder Return Ø p.a.	5,6 %	7,0 %	8,4 %
Performance against EPRA	90 %	100 %	110 %

Mit Aufsichtsratsbeschluss vom 15. Dezember 2020 wurde das LTI Programm 2021 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 Vorstandsvergütungssystem. Zur ausführlichen Darstellung des neuen Vergütungssystems ab dem 1. Januar 2021 verweisen wir auf das nächste Kapitel.

Folgende Zielkonkretisierungen gelten für den vierjährigen Performancezeitraum 2021 bis 2024 des LTI Programms 2021

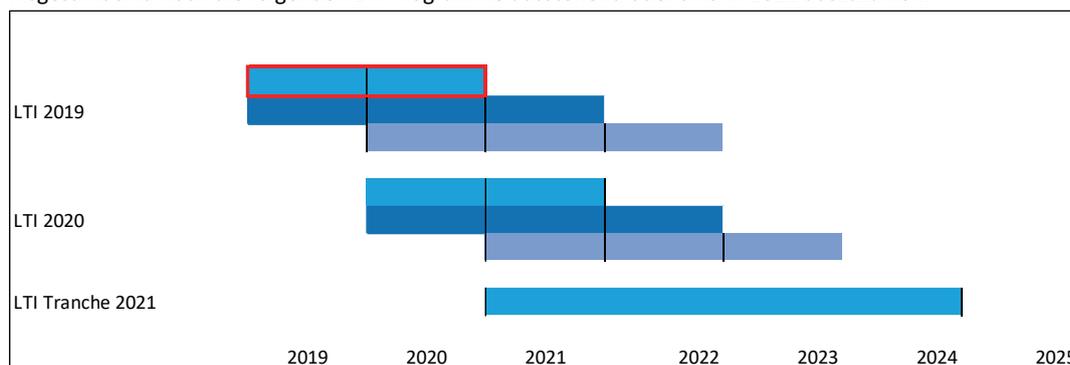
	Zielerreichungsgrad 0 %	Zielerreichungsgrad 100 %	Zielerreichungsgrad 200 % (Maximum)

Total Shareholder Return Ø p.a.	5,6 %	7,0 %	8,4 %
Performance against EPRA	≤80 %	100 %	120 %

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

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

Insgesamt sind noch die folgenden LTI-Programme ausstehend oder sind in 2021 auszuzahlen:



In 2021 zur Auszahlung kommende LTI

LTI 2019/ Performance-Zeitraum 1:

Für den in 2021 zur Auszahlung kommenden Performance-Zeitraum 1 des in 2019 gewährten LTIs sind hinsichtlich der Erfolgsgröße Total Shareholder Return folgende Werte erzielt worden:

	2019	2020
Total Shareholder Return p.a.	7,78 %	20,83 %
Total Shareholder Return Performancezeitraum 2 Ø p.a.	14,31	

Der durchschnittliche Total Shareholder Return von 14,31% 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 2020 wie folgt:

Performance against EPRA	104,22
---------------------------------	---------------

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 %.

Gesamtvergütung des Vorstands 2020

Die gewährten Zuwendungen auf Jahresbasis gemäß DCGK an den Vorstand betragen für das Geschäftsjahr 2020:

T€	Lars von Lackum ¹⁾				Susanne Schröter-Crossan ²⁾				Dr. Volker Wiegel ³⁾			
	CEO				COO				COO			
	2020	2020 min	2020 max	2019	2020	2020 min	2020 max	2019	2020	2020 min	2020 max	2019
Festvergütung	628	628	628	561	500	500	500	0	433	433	433	433
Nebenleistungen	33	33	33	41	27	27	27	0	33	33	33	24
Summe fixe Vergütungsbestandteile	661	661	661	602	527	527	527	0	466	466	466	457
Einjährige variable Vergütung (STI)	374	0	486	348	325	0	423	0	288	0	374	288
Transaktionsbonus 2020 ⁵⁾	97	97	97	0	34	34	34	0	67	67	67	0
Summe Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	235	0	449	204	220	0	445	0	181	0	345	155
LTI 2019 (bis 2022)	0	0	0	204	0	0	0	0	0	0	0	155 ⁴⁾
LTI 2020 (bis 2023)	235	0	449	0	220	0	445	0	181	0	345	0
Transaktionsbonus (Deferral) 2021-2022	194	0	194	0	67	0	67	0	134	0	134	0
Summe variable Vergütungsbestandteile	900	97	1.227	552	646	34	968	0	669	67	920	443
Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile	1.561	758	1.887	1.154	1.172	560	1.495	0	1.135	533	1.386	900
Versorgungsaufwand	108	108	108	107	50	50	50	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	1.669	865	1.995	1.261	1.222	610	1.545	0	1.135	533	1.386	900

1) Beginn der Vorstandstätigkeit zum 01.01.2019

2) Beginn der Vorstandstätigkeit zum 01.07.2020

3) Beginn der Vorstandstätigkeit zum 01.06.2019

4) Anpassung gegenüber Vorjahr

5) Durch Aufsichtsratsbeschluss beschlossener Betrag

Auf Basis der Einschätzung über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 2020 ein Personalaufwand nach IFRS sowie HGB für die LTI Programme in Höhe von 665 Tsd. Euro (2019: 122 Tsd. Euro) erfasst. Davon entfielen nach IFRS sowie HGB auf Lars von Lackum 415 Tsd. Euro (2019: 110 Tsd. Euro), auf Susanne Schröter-Crossan 69 Tsd. Euro (2019: 0 Tsd. Euro) sowie auf Dr. Volker Wiegel 303 Tsd. Euro (2019: 12 Tsd. Euro.) Die Angaben 2019 beziehen sich auf die aktiven Vorstandsmitglieder in 2020.

Der Zufluss nach DCGK an die Vorstandsmitglieder stellt sich wie folgt dar:

Zufluss T€	Lars von Lackum		Susanne Schröter-Crossan ¹		Dr. Volker Wiegel	
	CEO		CFO		COO	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Festvergütung	628	561	250	0	433	253
Nebenleistungen	33	41	13	0	33	14
Summe fixe Vergütungsbestandteile	661	602	263	0	466	267
Einjährige variable Vergütung (STI)	387	0	0	0	188	0
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0	0	0
LTI 2019 (bis 2021)	0	0	0	0	0	0
Summe variable Vergütungsbestandteile	387	0	0	0	188	0
Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile	1.048	602	263	0	654	267
Versorgungsaufwand	108	107	0	0	0	0
Gesamtvergütung	1.156	709	263	0	654	267

1) Beginn der Vorstandstätigkeit zum 01.07.2020

Die Gesamtbezüge gemäß HGB des Vorstands 2020 ergeben sich wie folgt:

Gesamtbezüge T€	Lars von Lackum		Susanne Schröter-Crossan ²⁾		Dr. Volker Wiegel		Summe	
	CEO		CFO		COO			
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Festvergütung	628	561	250	0	433	253	1.311	814
Nebenleistungen	33	41	13	0	33	14	79	55
Summe fixe Vergütungsbestandteile	661	602	263	0	466	267	1.390	869
Einjährige variable Vergütung (STI)	444	387	193	0	342	188	979	575
Transaktionsbonus 2020	97	0	34	0	67	0	198	0
Mehrfährige variable Vergütung (LTI) ¹⁾	504	439	374	0	374	181	1.252	620
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.045	826	601	0	783	368	2.429	1.195
Gesamtbezüge	1.706	1.428	865	0	1.248	635	3.819	2.064

1) Beinhaltet LTI Bezüge Tranche 2021 für 2021-2024

2) Beginn der Vorstandstätigkeit zum 01.07.2020

Zum 31.12.2020 (31.12.2019) war Lars von Lackum im Besitz von 2.060 (1.000) Aktien und Dr. Volker Wiegel im Besitz von 400 (0) Aktien der LEG Immobilien AG.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2020 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausbezahlt.

Leistungen für den Fall der regulären Beendigung der Tätigkeit

Betriebliche Altersvorsorge

Lars von Lackum hat eine unverfallbare Anwartschaft auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung über eine Unterstützungskasse, die von der LEG Immobilien AG übernommen wurde. Es werden jährliche Beiträge in Höhe von 100.000 Euro brutto geleistet. Die Leistungen erfolgen im Jahr 2042 als einmalige Kapitalabfindung in Höhe von mindestens 2.325.000 Euro oder alternativ als monatliche Altersrentenzahlungen.

Darüber hinaus wurde Lars von Lackum eine arbeitgeberfinanzierte Versorgungszusage über eine Unterstützungskasse im Wege einer beitragsorientierten Leistungszusage gewährt. Die Zuzahlungen der LEG Immobilien AG sind auf maximal 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung begrenzt. Es wurden jährliche Beiträge in Höhe von 7.700,40 Euro brutto geleistet. Im Todesfall wird aus der Unterstützungskasse ein einmaliges Hinterbliebenenversorgungskapital an den jeweils Empfangsberechtigten gezahlt. Die Leistungen erfolgen zum Rentenbeginn von Lars von Lackum im Jahr 2042 als beitragsfreie Monatsrente oder als einmalige Kapitalabfindung in Höhe von 178.812 Euro.

Susanne Schöter-Crossan hat eine unverfallbare Anwartschaft auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung über eine Unterstützungskasse, die von der LEG Immobilien AG übernommen wird. Es werden jährlich Beiträge in Höhe von 50.000 Euro brutto geleistet. Für 2020 werden aufgrund des unterjährigen Eintritts von Frau Susanne Schöter-Crossan anteilig 25.000 Euro geleistet.

Für Lars von Lackum und Dr. Volker Wiegel sind zum 31. Dezember 2020 keine Rückstellungen gebildet worden. Für Susanne Schöter-Crossan besteht eine Rückstellung in Höhe von 25.000 Euro.

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 (inklusive aufgeschobener Tranchen) 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.

Vorstandsvergütungssystem ab 1. Januar 2021

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien AG hat am 19. August 2020 das vom Aufsichtsrat vorgelegte System zur Vergütung der Mitglieder des Vorstands gebilligt. Das Vergütungssystem des Vorstands setzt sich zusammen aus einem fixen Vergütungsbestandteil, einem Short Term Incentive (STI), einem Long-Term Incentive (LTI) sowie verschiedenen Nebenleistungen. Das neue Vergütungssystem gilt mit Abschluss der angepassten Vorstandsanstellungsverträge ab dem 01. Januar 2021.

Das neue Vergütungssystem für den Vorstand der LEG Immobilien AG 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) 	
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 € 		

Feste Vergütungsbestandteile

Zu den fixen Vergütungselementen gehören neben der Grundvergütung, Nebenleistungen sowie eine Zusage auf betriebliche Altersversorgung.

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

Short-Term Incentive (STI)

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

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

Insgesamt werden Ziele in die ESG-Ziele aufgenommen, die die Aspekte Umwelt, Soziales und Governance berücksichtigen. Diese einzelnen Ziele werden aus dem Corporate Social Responsibility (CSR) Bericht der LEG sowie strategischen Projekten abgeleitet. 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. Wie auch bei den finanziellen Leistungskriterien ist die Zielerreichung der ESG-Ziele insgesamt auf 200 % begrenzt. Die konkreten ESG-Ziele für das jeweilige Geschäftsjahr werden vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres durch den Aufsichtsrat festgelegt und final beschlossen.

Die ersten zwei Ziele machen jeweils 40 % und das letzte Ziel 20 % des Ziel-STI bei jeweils 100 %-iger Zielerreichung aus.

Zudem verfügt der STI über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2. Der Auszahlungsbetrag des STI ist auf 200 % des Zielbetrags begrenzt.

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 Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele).

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

Die ersten zwei Ziele machen jeweils 40 % und das letzte Ziel 20 % des Ziel-LTI bei jeweils 100 %-iger Zielerreichung aus.

Die im LTI verwendeten finanziellen Leistungskriterien sind die Entwicklung des absoluten TSR sowie die Aktienkursentwicklung der LEG im Vergleich zu der des EPRA Germany Index, die beide jeweils mit 40 % gewichtet werden. 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 bezogen auf die Performance-Periode einschließlich der in diesem Zeitraum gezahlten Dividenden pro Aktie. Um Verzerrungen einzelner Kurse zu vermeiden, berechnet sich der absolute TSR auf Grundlage der volumengewichteten Schlusskurse der Gesellschaft im Durchschnitt der letzten 30 Börsenhandelstage vor dem Beginn der Performance-Periode und der volumengewichteten Schlusskurse an den letzten 30 Börsenhandelstagen der Performance-Periode zuzüglich der tatsächlich gezahlten Dividenden während der Performance-Periode.

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 und stellt dementsprechend eine passende Vergleichsgruppe dar. Dazu wird die Abweichung der jeweiligen Kursentwicklungen während der Performance-Periode errechnet. Zu diesem Zweck wird bezogen auf die jeweilige Performance-Periode zunächst der Wert für die Entwicklung der LEG-Aktie sowie des EPRA Germany Index zwischen dem Schlusskurs der letzten 30 Handelstage zu Beginn der jeweiligen Performance-Periode und dem Schlusskurs am Ende der Performance-Periode in Prozent ermittelt. Als Schlusskurs wird ein volumengewichteter Durchschnitt der letzten 30 Handelstage der Performance-Periode gebildet, um Einmaleffekte zu vermeiden. Die Performance des EPRA Germany Index wird von der Performance der LEG-Aktie subtrahiert.

Beträgt das Ergebnis der Subtraktion 0, 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. Der Auszahlungsbetrag des LTI ist auf 200 % des Zielbetrags begrenzt.

Transaktionsbonus

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.

Voraussetzung einer solchen außerordentlichen Sondervergütung ist, dass Wohnimmobilien im Umfang von mindestens 7.500 Wohneinheiten im betreffenden Geschäftsjahr erworben werden. Die Höhe des erzielbaren Transaktionsbonus bemisst sich nach der Anzahl der Wohneinheiten, die binnen eines Geschäftsjahres erworben werden. Hierbei wird ein Mindest-Schwellenwert von 7.500 Wohneinheiten p.a. und ein Maximal-Grenzwert von 30.000 Wohneinheiten p.a. festgelegt. Der Gewährungsbetrag bei Erreichen des Mindest-Schwellenwerts beträgt für den Vorstandsvorsitzenden 100.000 Euro und für ein Ordentliches Vorstandsmitglied 68.950 Euro. Der maximale Gewährungsbetrag ist bei Erreichen oder Überschreiten des Maximal-

Grenzwerts für den Vorstandsvorsitzenden auf 1.256.000 Euro und für ein Ordentliches Vorstandsmitglied auf 866.000 Euro begrenzt. Zwischen dem Mindest- und dem Maximal-Grenzwert wird linear interpoliert.

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 ausbezahlen.

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. Der Gewährungsbetrag fließt dabei nur in voller Höhe zu, sofern der Businessplan zu 100 % erreicht wird.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 23. Januar 2020 wurde der Transaktionsbonus für die bestehenden Vorstandsansetzungsverträge bereits im Geschäftsjahr 2020 angewendet.

Malus- und Clawback-Regelungen für die variable Vergütung

Der Aufsichtsrat hat zudem 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.

Aktienhalteverpflichtung (Share Ownership Guidelines)

Jedes Vorstandsmitglied ist verpflichtet, innerhalb einer vierjährigen Aufbauphase LEG-Aktien in Höhe einer Brutto-Jahresvergütung zu erwerben und über die gesamte Laufzeit seines Vorstandsansetzungsvertrages zu halten. Bereits gehaltene Aktien eines Vorstandsmitglieds werden dabei angerechnet.

Maximalvergütung

Die Maximalvergütung für alle Vergütungsbestandteile (Grundvergütung, Nebenleistungen, Versorgungszusage, STI, LTI und Transaktionsbonus) beträgt ab 1. Januar 2021 für den Vorstandsvorsitzenden 4.300.000 Euro und für die Ordentlichen Vorstandsmitglieder jeweils 2.900.000 Euro.

Vergütungssystem Aufsichtsrat

Am 19. August 2020 wurde in der ordentlichen Hauptversammlung beschlossen den Aufsichtsrat von sechs auf sieben Personen zu erhöhen. Die Änderung des § 8.1 der Satzung der LEG Immobilien AG zur Erweiterung des Aufsichtsrats wurde am 6. Oktober 2020 ins Handelsregister eingetragen.

Durch Wahl der Hauptversammlung am 19. August 2020 wurde Martin Wiesmann am 7. Oktober 2020 Mitglied des Aufsichtsrats der LEG.

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

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

Seit der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2018 gilt folgende Regelung für die Aufsichtsratsvergütung gemäß § 8.10 der Satzung der LEG Immobilien AG: Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 72 Tsd. Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das 2,5-fache, der stellvertretende Vorsitzende erhält das 1,25-fache dieses Betrags. Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 20 Tsd. Euro; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt. 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.

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 hatte unter anderem 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 2020 gewährt wurden oder gewährt werden

Name	Vorname	Aufsichtsrat		Prüfungsausschuss		Präsidium		Nominierungs-ausschuss	Gesamt je Mitglied 2020 (netto)
		Vergütung	Sitzungs-geld	Vergütung	Sitzungs-geld	Vergütung	Sitzungs-geld		
Zimmer	Michael	180.000,00 € Vorsitzender	4.000,00 €	. .	. .	40.000,00 € Vorsitzender	2.000,00 €	0,00 € Vor-sitzender	226.000,00 €
Jütte	Stefan	90.000,00 € Stellv. Vorsitz.	4.000,00 €	40.000,00 € Vor-sitzender	6.000,00 €	20.000,00 € Stellv. Vorsitzender	2.000,00 €	0,00 € Stellv. Vor-sitzender	162.000,00 €
Dr. Ludewig	Johannes	72.000,00 € Mitglied	4.000,00 €	. .	. .	20.000,00 €	2.000,00 €	0,00 €	98.000,00 €
Dr. Scharpe	Jochen	72.000,00 € Mitglied	6.000,00 €	20.000,00 € Stellv. Vor-sitzender	6.000,00 €	0,00 € Vertretungs-mitglied	0,00 €	0,00 €	104.000,00 €
Hayday	Natalie	72.000,00 € Mitglied	4.000,00 €	20.000,00 € Mitglied	4.000,00 €	. .	. .	. .	100.000,00 €
Dr. Nolting	Claus	72.000,00 € Mitglied	2.000,00 €	. .	. .	. .	. .	. .	74.000,00 €
Wiesmann	Martin	16.800,00 € Mitglied	0,00 €	. .	. .	. .	. .	. .	16.800,00 €
Summe		574.800,00 €	24.000,00 €	80.000,00 €	16.000,00 €	80.000,00 €	6.000,00 €	. .	780.800,00 €

Hinweis: Bedingt durch die Covid 19-Pandemie haben die Sitzungen im Wesentlichen in Rahmen von Telefonkonferenzen stattgefunden.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder der LEG Immobilien AG betragen nach IFRS und HGB in 2020 0,8 Mio. Euro (2019: 0,8 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2020 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausbezahlt.

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

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

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

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 ABS. 1 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG haben im November 2020 die folgende Erklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet:

1. Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG (die „Gesellschaft“) erklären gemäß § 161 AktG, dass die Gesellschaft sämtlichen Empfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 bekannt gemachten Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 16. Dezember 2019 („Kodex 2020“) seit dem Inkrafttreten des Kodex 2020 entspricht und diesen auch künftig entsprechen wird.
2. Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG erklären ferner, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im November 2019 bis zum Inkrafttreten des Kodex 2020 am 20. März 2020 sämtlichen Empfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 24. April 2017 bekannt gemachten Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 7. Februar 2017 entsprochen hat.

Düsseldorf, im November 2020

Der Vorstand der LEG Immobilien AG

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG

Die aktuelle und frühere Entsprechenserklärungen der LEG Immobilien AG können auf der Webseite der Gesellschaft unter www.leg.ag abgerufen werden.

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

Compliance- und Wertemanagement

Die LEG Immobilien AG 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 Immobilien AG sowie die Werte, die wesentlich sind für den Umgang mit Kunden, Mitarbeitern, Investoren, Geschäftspartnern und der Gesellschaft, sind in der Grundwertteerklärung der LEG Immobilien AG verankert. Zu diesen Werten zählen Integrität und Fairness, Leistungsbereitschaft und Professionalität, Vertraulichkeit, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Der Code of Conduct der LEG Immobilien AG 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.

Durch regelmäßige Schulungen und Beratungsangebote werden Führungskräfte und Mitarbeiter für die genannten Themen kontinuierlich sensibilisiert und betreut. Ein Hinweisgebersystem gibt Mitarbeitern und auch Dritten die Möglichkeit, geschützt Hinweise auf Compliance-Verstöße im Unternehmen zu geben.

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

Verantwortung und Nachhaltigkeit

Die LEG Immobilien AG hat den Anspruch, nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Nachhaltigkeitsverständnis und Nachhaltigkeitsstrategie werden in ihrem Nachhaltigkeitsleitbild erläutert.

Den Kern der Nachhaltigkeitsstrategie der LEG Immobilien AG bilden die zentralen Handlungsfelder Wirtschaften, Mieter, Mitarbeiter, Umwelt und Gesellschaft, welche die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Umwelt, Soziales und Wirtschaft – abdecken. In allen drei Dimensionen setzt sich die LEG Immobilien AG jährlich konkrete Ziele, die zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie beitragen und die kontinuierlich nachverfolgt und überprüft werden. Nachhaltigkeitsziele sind zudem ab 2021 Teil der variablen Vorstandsvergütung. Als Gremium für strategische Entscheidungen und zur Bündelung der Aktivitäten wurde ein Steuerungskreis Nachhaltigkeit gebildet, der sich aus Leitern der zentralen Bereiche und Funktionsverantwortlichen zusammensetzt.

Das Nachhaltigkeitsengagement der LEG Immobilien AG setzte im Berichtsjahr 2020 einen starken Fokus auf soziale Aktivitäten zur Abmilderung der gesellschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie. Das Unternehmen legte zehn Punkte zur Absicherung und zum Schutz von Kunden und Mitarbeitern auf. U.a. bot das Unternehmen Mietstundungs- und Ratenzahlungsregelungen für Mieter über die gesetzlichen Vorhaben hinaus an, setzte Kündigungen aus, unterstützte Initiativen zur Unterbringung von wohnungslosen Menschen und gewährte seinen Mitarbeitern zusätzliche Kinderbetreuungsstunden und einen Corona-Bonus. Daneben hat die LEG ihr mehrjähriges Investitionsprogramm für mehr Klimaschutz im Bestand trotz der Corona-bedingten Einschränkungen plangemäß fortgeführt.

Im Nachhaltigkeitsbericht der LEG Immobilien AG wird jährlich über das Nachhaltigkeitsmanagement sowie über Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit berichtet. Der Nachhaltigkeitsbericht ist auf der Webseite der LEG Immobilien AG unter www.leg.ag abrufbar.

Weitere Angaben zur Corporate Governance

Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Die LEG Immobilien AG 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 erforderlich ist.

Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft

Die LEG Immobilien AG 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 und unter www.icg-institut.de veröffentlicht, 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 AG bekennen sich zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen des ICG.

Das ICG hat ein Zertifizierungssystem für Compliance-Management-Systeme von Immobilienunternehmen entwickelt. Die LEG hat ihr Compliance-Management-System in 2019 nach diesem System zertifizieren lassen.

BESCHREIBUNG DER ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT SOWIE DER ZUSAMMENSETZUNG UND ARBEITSWEISE VON DEREN AUSSCHÜSSEN

Die LEG Immobilien AG hat als deutschem Recht unterliegende Aktiengesellschaft ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und -kontrolle klar getrennt.

Vorstand

Der Vorstand der LEG Immobilien AG besteht gemäß § 5.1 der Satzung aus mindestens zwei Personen. Zum 31. Dezember 2020 bestand der Vorstand aus drei Personen. Der Vorstand leitet die LEG Immobilien AG in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Die Geschäftsordnung für den Vorstand hat der Aufsichtsrat zuletzt am 5. März 2020 angepasst. Sie sieht unter anderem vor, dass bestimmte Geschäfte besonderer Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats oder eines seiner Ausschüsse bedürfen. 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 gemäß Satzung 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 or-

entlichen Sitzung vom 25. März 2014 die Geschäftsordnung aktualisiert. Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit, zuletzt im Jahr 2019. 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 Immobilien AG, 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 2020 über drei Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss und den 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 des Vorstandsvorsitzenden;
- Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstands;
- Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragselemente und der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder; und
- Erwerb von Immobilienportfolios.

Das Präsidium berät – unter Einbeziehung des Vorstands – regelmäßig über die langfristige Nachfolgeplanung für den Vorstand. Das Präsidium beschließt anstelle des Aufsichtsrats, jedoch vorbehaltlich der vorgenannten und sonstiger zwingender Zuständigkeiten des Aufsichtsrats, über folgende Angelegenheiten:

- Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern nach § 112 AktG;
- Zustimmung zu Geschäften – sofern ihr Gegenstandswert 25.000 Euro übersteigt – zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und einem Vorstandsmitglied oder Personen oder Unternehmungen, die einem Vorstandsmitglied nahestehen, andererseits;
- 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 Darlehen 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 sonst erforderliche Zustimmung zu Maßnahmen des Vorstands, sofern die Angelegenheit keinen Aufschub 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. 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.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionsystems, der Abschlussprüfung, hier insbesondere der Unabhängigkeit 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 Prüfungsausschuss befasst sich zudem mit der gemäß § 315b HGB i.V.m. § 289b HGB zu erstellenden nichtfinanziellen Erklärung bzw. dem nichtfinanziellen Bericht. Der Prüfungsausschuss 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 Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. So hat der 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 Auftrages durch den Prüfungsausschuss erforderlich. Zudem hat die Gesellschaft im Auftrag des 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 Prüfungsausschusses folgt einer eigenen Geschäftsordnung, die zuletzt am 17. Juni 2016 geändert wurde.

Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Stefan Jütte (Vorsitzender), Herr Dr. Jochen Scharpe (stellv. Vorsitzender) und Frau Natalie C. Hayday (bis 6. Januar 2021) bzw. Dr. Claus Nolting (seit 7. Januar 2021). Der Vorsitzende des 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 2020 sind im Abschnitt Bericht des Aufsichtsrats im Geschäftsbericht 2020 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 wird, 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.

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.

Führungsebenen unterhalb des Vorstands

Die LEG Immobilien AG selbst verfügt über keine Mitarbeiter, weshalb auch keine Ziele für Mitarbeiter der LEG Immobilien AG festgelegt werden können. In der Vorstandssitzung vom 6. März 2017 hat der Vorstand der LEG Immobilien AG 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.

ZUSAMMENSETZUNG VON AUFSICHTSRAT UND VORSTAND (DIVERSITÄTSKONZEPT)

Diversitätskonzept des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung die nachfolgenden Ziele benannt, die unterschiedliche Diversitätsanforderungen beinhalten:

- 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 sowie Verwaltung und Regulierung 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 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 mit mindestens einer Frau besetzt sein.
- Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.
- Die Amtszeit eines Aufsichtsratsmitglieds soll in der Regel nicht länger als fünfzehn Jahre dauern.

Der Aufsichtsrat berücksichtigt bei der Entscheidung über seine Wahlvorschläge neben den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben insbesondere auch die vorstehenden Ziele und das Kompetenzprofil. Das Gleiche gilt für den Nominierungsausschuss, der den Aufsichtsrat bei der Suche nach geeigneten Kandidaten vorbereitend unterstützt. Zuletzt hat der Aufsichtsrat bei seinem Wahlvorschlag für Herrn Wiesmann im Zusammenhang mit der Hauptversammlung 2020 die Ziele einschließlich des Kompetenzprofils berücksichtigt.

Mit der gegenwärtigen Besetzung werden sämtliche Ziele und damit eine ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats erreicht. Die Aufsichtsratsmitglieder verfügen über die als erforderlich angesehenen fachlichen und persönlichen Qualifikationen. Vielfalt (Diversity) ist im Aufsichtsrat angemessen berücksichtigt, insbesondere war bis zum 6. Januar 2021 mit Nathalie C. Hayday eine Frau Aufsichtsratsmitglied. Als Nachfolgerin für Frau Hayday beabsichtigt der Aufsichtsrat, der Hauptversammlung im Mai 2021 wieder eine Frau mit entsprechender fachlicher Qualifikation zur Wahl in den Aufsichtsrat vorzuschlagen. 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) sowie die Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat von drei vollen Amtszeiten (15 Jahre) werden ebenfalls berücksichtigt.

Um eine Beurteilung der Kompetenzen und einen Abgleich mit den Zielen zu ermöglichen, sind die Lebensläufe der Aufsichtsratsmitglieder auf der Internetseite der LEG Immobilien AG 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.
- In der Geschäftsordnung des Vorstands ist festgelegt, dass die Mitglieder des Vorstands in der Regel nicht älter als 65 Jahre sein sollen.
- 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 in seiner Sitzung am 5. März 2020 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 AG veröffentlicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und 315d HGB einschließlich der vorgenannten Erklärung gemäß § 161 AktG und der weiteren Angaben ist zusätzlich auf der Homepage der LEG Immobilien AG unter www.leg.ag widergegeben.

Übernahmerelevante Angaben zu § 289a und § 315a HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 72.095.943 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 21.413.950,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 35.689.918,00 Euro.

Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht über 10 %

Zum 31. Dezember 2020 war Massachusetts Financial Services Company (Boston, Massachusetts, USA) mit 10,46 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt. Massachusetts Financial Services Company hat zuletzt 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 LEG ausgegebenen Aktien sind nicht mit Kontrollbefugnissen verleihenden Sonderrechten ausgestattet.

Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und 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 in 2017 oder in 2020 ausgegebene oder zukünftig auszugebende Wandlungsrechte erfüllt werden und durch entsprechende Nutzung des bedingten Kapitals bedient werden.

Durch Beschluss vom 29. Juli 2020 hat der Vorstand der LEG Immobilien AG im Rahmen einer Selbstverpflichtung erklärt, das Grundkapital der LEG Immobilien AG 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 Kapi-

tals 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 LEG Immobilien AG unter <https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/hauptversammlung/2020/> 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 der LEG Immobilien AG 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 (§ 52a 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 % über- 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 Immobilien AG 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 Immobilien AG hat im September 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 Immobilien AG 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 Immobilien AG, den Ankauf ihrer Schuldverschreibungen zu verlangen.

Die LEG Immobilien AG hat außerdem im November 2019 unter dem bestehenden Debt Issuance Programm zwei Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro bzw. 500 Mio. Euro ausgegeben. Den Gläubigern dieser Anleihen 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 Immobilien AG 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.

Nichtfinanzieller Bericht nach § 289b Abs. 3 HGB und § 315b Abs. 3 HGB

Anstelle einer nichtfinanziellen Konzernklärung nach § 315b HGB i.V.m. § 289b HGB erstellt die LEG für das Geschäftsjahr 2020 einen gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht, der im Geschäftsbericht 2020 veröffentlicht ist. Der Bericht ist zudem auf der Internetseite des Unternehmens unter www.leg.ag verfügbar.

Darüber hinaus erstellt die LEG Immobilien AG einen gesonderten Nachhaltigkeitsbericht, der ab dem 10. Mai 2021 auf der Internetseite des Unternehmens unter www.leg.ag verfügbar ist.

Düsseldorf, den 8. März 2021

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand



LARS VON LACKUM



SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN



DR. VOLKER WIEGEL

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

LEG Immobilien AG

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	31.12.2020		31.12.2019
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.737.409.820,17		3.738.405.792,34
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.229.201.188,33		1.679.201.188,33
Wertpapiere des Anlagevermögens	18.169,95		0,00
		5.966.629.178,45	5.417.606.980,67
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.522.640,75		1.626.530,75
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.128.908,52		21.236.789,23
Sonstige Vermögensgegenstände	730.473,36		382.787,94
		36.382.022,63	23.246.107,92
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	782.163,41	782.163,41	4.206.412,96
		37.164.186,04	27.452.520,88
Rechnungsabgrenzungsposten	32.062.024,00	32.062.024,00	12.861.578,00
Summe Aktiva		6.035.855.388,49	5.457.921.079,55

PASSIVA	31.12.2020		31.12.2019
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	72.095.943,00		69.009.836,00
Nennwert bedingtes Kapital: Euro 35.689.918,00 (im Vorjahr: Euro 25.772.441,00)			
Kapitalrücklage	1.297.737.412,60		943.715.605,04
Gewinnrücklagen	1.769.398.764,06		2.089.398.764,06
Bilanzergebnis	302.393.077,94		256.974.007,98
		3.441.625.197,60	3.359.098.213,08
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	196.289,00		181.300,00
Sonstige Rückstellungen	42.895.992,49		18.747.774,70
		43.092.281,49	18.929.074,70
Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.530.000.000,00		1.930.000.000,00
davon konvertibel: Euro 950.000.000,00 (Vorjahr: Euro 400.000.000,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		100.000.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	253.222,27		808.719,28
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.701.674,36		25.337.047,56
Sonstige Verbindlichkeiten	13.355.284,37		17.610.960,30
davon aus Steuern: Euro 664.198,78 (Vorjahr: Euro 1.381.384,73)			
		2.545.310.181,00	2.073.756.727,14
Passive latente Steuern	5.827.728,40	5.827.728,40	6.137.064,63
Summe Passiva		6.035.855.388,49	5.457.921.079,55

**Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	01.01.-31.12.2020		01.01.-31.12.2019
	Euro	Euro	Euro
Sonstige betriebliche Erträge		530.382,00	14.887.780,53
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	-3.189.496,11		-8.581.190,40
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-151.462,56		-186.767,98
davon für Altersversorgung: Euro -143.767,18 (Vorjahr: Euro -155.548,80)		-3.340.958,67	-8.767.958,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-12.571.267,85	-5.625.237,02
Erträge aus Beteiligungen		1.350.103,20	1.417.699,13
davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 1.350.103,20 (Vorjahr: Euro 1.417.699,13)			
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		10.300.471,73	786.634,48
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		23.949.272,69	15.817.686,58
davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 23.949.272,69 (Vorjahr: Euro 15.817.686,58)			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		32.910,41	161.001,50
davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 26.330,41 (Vorjahr: Euro 16.211,01)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-36.780.819,82	-35.585.177,72
davon an verbundene Unternehmen: Euro -416.520,87 (Vorjahr: Euro -1.602.511,93)			
davon Aufwendungen aus Aufzinsung: Euro -4.913,00 (Vorjahr: Euro -5.017,00)			
Aufwendungen aus Verlustübernahme		-1.392.488,56	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		308.874,43	0,00
Ergebnis nach Steuern		-17.613.520,44	-16.907.570,90
Jahresfehlbetrag		-17.613.520,44	-16.907.570,90
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		6.598,38	3.881.578,88
Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		320.000.000,00	270.000.000,00
Bilanzgewinn		302.393.077,94	256.974.007,98

Anhang der

LEG Immobilien AG

für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2020

I. Allgemeine Angaben zum Einzelabschluss der LEG Immobilien AG

Die LEG Immobilien AG (im Folgenden „LEG AG“) hat ihren Sitz in der Hans-Böckler-Str. 38 in 40476 Düsseldorf und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf (Handelsregisternummer HRB 69386).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den Vorschriften des HGB, des AktG sowie nach der Bilanzierungsrichtlinie der LEG AG aufgestellt.

Die LEG AG ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs.3 Satz 2 HGB.

Die LEG AG und ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Nordrhein-Westfalen. Am 31. Dezember 2020 hielt die LEG-Gruppe 145.876 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. (nachfolgend „LEG N.V.“) gegründet. Sitz der Gesellschaft ist Amsterdam, Niederlande. Gesellschafter zu 100 % ist die LEG AG. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 45 Tsd. Euro. Die LEG N.V. verfügt korrespondierend über 45 Tsd. Euro liquide Mittel. Die LEG AG beabsichtigt 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). Die Gründung soll im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme nach Art. 17 Abs. 2 lit. a) SE-VO erfolgen. Hierzu wird die LEG N.V. als übertragende Gesellschaft auf die LEG AG als aufnehmende Gesellschaft verschmolzen. Mit der Verschmelzung wird die LEG AG die Rechtsform einer SE annehmen und als LEG Immobilien SE firmieren. Die Hauptversammlung der LEG N.V. sowie der LEG AG haben dem Verschmelzungsplan am 1. Juli bzw. 19. August 2020 zugestimmt. Die Eintragung der SE ins Handelsregister ist zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht erfolgt. Handelsrechtlich ist die Verschmelzung des Vermögens der LEG N.V. auf die LEG AG bereits zum 31. Dezember 2020 berücksichtigt worden, da der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums maßgeblich ist.

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 brutto 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 Verbindlichkeit der Wandelanleihen, 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 2020 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 %	31.12.2020	31.12.2019
Abzinsungssatz	2,30	2,71
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	1,70	2,00

3. Verbindlichkeiten

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

4. Ertragsteuern

Die LEG AG ist als Organträgerin einer steuerlichen Organschaft alleinige Steuerschuldnerin. **Tatsächliche und latente Steuern** der Organgesellschaften sind vollständig im Jahresabschluss der Organträgerin auszuweisen, da sie alleine 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 %	31.12.2020	31.12.2019
Körperschaftsteuersatz einschl. Solidaritätszuschlag	15,825	15,825
Gewerbesteuersatz	15,4	15,4
Gewerbesteuerhebesatz	440	440
Effektiver Steuersatz	31,225	31,225

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

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

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

III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Verminderung bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 996 Tsd. Euro resultiert im Wesentlichen aus einer Anpassung der Anteile an der EnergieServicePlus GmbH nach dem im Vorjahr erfolgten Joint-Venture Aufhebungsvertrag mit innogy SE.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von 2.229.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.679.000 Tsd. Euro) die LEG NRW GmbH und in Höhe von 201 Tsd. Euro, wie im Vorjahr, die GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH.

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 1.419 Tsd. Euro.

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

Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.885	3.112
Forderungen aus Cash-Pooling	4.606	0
Sonstige Forderungen	27.638	18.125
Summe Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.129	21.237
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 (Disagios) im Zusammenhang mit Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 32.062 Tsd. Euro (Vorjahr: 12.822 Tsd. Euro).

Mit Vertrag vom 29. August 2017 hat die LEG AG eine Wandelschuldverschreibung über einen Gesamtnennbetrag von 400.000 Tsd. Euro begeben. Mit Vertrag vom 30. Juni 2020 hat die LEG AG eine 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 AG:

Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019	Delta
Gezeichnetes Kapital	72.096	69.010	3.086
Kapitalrücklage	1.297.737	943.716	354.021
Gewinnrücklage	1.769.399	2.089.399	-320.000
Bilanzgewinn	302.393	256.974	45.419
Summe	3.441.625	3.359.099	82.526

Mit Datum vom 24. Juni 2020 wurden 2.370.000 neue Aktien mit einem Gesamtemissionserlös von 272.550 Tsd. Euro ausgegeben.

Die LEG AG bot ihren Aktionären auf der Hauptversammlung an, die Dividende entweder durch Barauszahlung oder durch Ausgabe neuer Aktien zu gewähren. Rund 33 % der Aktionäre nahmen dieses Angebot an, so dass weitere 716.107 Aktien neu ausgegeben wurden und 84.558 Tsd. Euro liquide Mittel im Unternehmen verblieben.

Die Ausgabe aller 3.086.107 neuen Aktien wurde aus dem genehmigten Kapital 2017 bestritten.

Die Anzahl der zum 31. Dezember 2020 ausgegebenen nennwertlosen Stückaktien beträgt 72.095.943 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

Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2020 und Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2017

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. August 2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 21.413.950 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 21.413.950,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Das genehmigte Kapital 2017 wurde mit Wirkung auf den Zeitpunkt der Eintragung des Genehmigten Kapitals 2020 aufgehoben.

4.2 Bedingtes Kapital

Zum Stichtag bestehende Wandlungs- oder Optionsrechte

Die Gesellschaft hat am 01. 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 AG 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 2020 erfolgten keine Umwandlungen. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von 400.000 Tsd. Euro ist 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 AG 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 2020 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, die in der Hauptversammlung am 17. Mai 2018 beschlossene Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und/ oder Optionsschuldverschreibungen in dem Umfang aufzuheben, in dem sie nicht genutzt wurde.

Die Hauptversammlung hat weiterhin 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 bzw. Schaffung eines Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020

Die Hauptversammlung vom 19. August 2020 hat das von der Hauptversammlung am 17. Mai 2018 beschlossene bedingte Kapital 2013/2017/2018 wie folgt geändert:

Das Grundkapital ist um bis zu 35.689.918,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 35.689.918 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018/2020).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandlungs- oder Optionsrechten aus Schuldverschreibungen oder Genussrechten mit Wandlungs- und/oder Optionsrecht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente), welche die LEG AG oder in- oder ausländische Unternehmen, an denen die LEG AG 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 2020 liegen die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB bei 1.292.081 Tsd. Euro. Diese decken 10% des Grundkapitals (7.210 Tsd. Euro) ab. Die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB betragen 5.656 Tsd. Euro.

Gemäß Beschluss des Vorstandes vom 16. Februar 2021 wurden aus den anderen Gewinnrücklagen 320.000 Tsd. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugeführt.

Die Gewinnrücklagen in Höhe von 1.769.399 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 und einer Entnahme in Höhe von 320.000 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2020. Bei den Gewinnrücklagen handelt es sich ausschließlich um andere Gewinnrücklagen.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 256.967 Tsd. Euro (3,60 Euro pro Aktie) erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2020. Die Auszahlung war am 22. September 2020 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 256.974 Tsd. Euro zu Beginn des Geschäftsjahres durch die Dividendenausschüttung von 256.967 Tsd. Euro (davon 84.558 Tsd. Euro durch die Ausgabe neuer Aktien), den Jahresfehlbetrag von 17.614 Tsd. Euro sowie die Entnahme aus der Gewinnrücklage von 320.000 Tsd. Euro auf 302.393 Tsd. Euro zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020.

5. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

Für ein ehemaliges Vorstandsmitglied bestand eine Direktzusage der LEG Wohnen NRW GmbH. Die LEG AG ist in die Verpflichtung eingetreten, die Direktzusage zu übernehmen. Der bestehende Verpflichtungsumfang zum 31. Dezember 2012 nach BilMoG wurde vor diesem Hintergrund auf die LEG AG überführt.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich Rückstellungen für Pensionen gemäß § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von 196 Tsd. Euro (Vorjahr: 181 Tsd. Euro). Diese liegen um 36 Tsd. Euro (Unterschiedsbetrag) unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2020 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	31.12.2020	31.12.2019
Rückstellungen für Veröffentlichungs- u. Prüfungskosten	616	712
Übrige Rückstellungen	39.469	16.383
Rückstellungen für den Personalbereich	2.452	1.172
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	314	436
Rückstellungen für sonstige Verwaltungskosten	45	45
Summe sonstige Rückstellungen	42.896	18.748

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 des Wandlungsrechts im Ausgabezeitpunkt bemisst und solange wertmäßig unverändert bleibt, bis die Wandlung vollzogen ist.

6. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten, die Sicherung dieser Verbindlichkeiten durch Pfandrechte und die Mitzugehörigkeit zu anderen Posten der Bilanz sind in der Anlage 3 zum Anhang dargestellt.

Zum 30. Juni 2020 wurde eine Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit von acht Jahren und einem Gesamtnennbetrag von 550.000 Tsd. Euro begeben. Zum 23. April 2020 wurden weitere Finanzierungsmittel in Höhe von 50.000 Tsd. Euro und einer Laufzeit von 10 Jahren aufgenommen.

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

Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	310	47
Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling	0	13.590
Sonstige Verbindlichkeiten	1.392	11.700
Summe Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.702	25.337
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten weiterhin mit 1.262 Tsd. Euro und einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr eine erstattungspflichtige Steuernachzahlung einer Konzerngesellschaft aus Betriebsprüfungen für zurückliegende Geschäftsjahre.

7. Passive latente Steuern

Zum 31. Dezember 2020 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. Die passiven latenten Steuern nahmen um 309 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.137 Tsd. Euro) ab.

B. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Erträge aus Anlagenverkäufen	0	11.223
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	444
Sonstige Erträge	530	3.221
Summe sonstige betriebliche Erträge	530	14.888
Davon periodenfremd	13	11.697

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen eine Erstattung aus der Geschäftsbesorgung durch die LEG Management GmbH in Höhe von 516 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.191 Tsd. Euro).

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

Tsd. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Aufwendungen für die Verwaltung	8.263	3.557
Übrige sonstige Aufwendungen	4.308	2.068
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	12.571	5.625
Davon periodenfremd	0	0

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (5.353 Tsd. Euro), für Prüfungstätigkeit (1.470 Tsd. Euro), die Zuführung zur Rückstellung für Gremienvergütungen (1.031 Tsd. Euro), Aufwendungen für den Geschäftsbericht 2020 (322 Tsd. Euro), sowie für Mitgliedschaften (340 Tsd. Euro) und Aufwendungen für übrige Sachversicherungen (285 Tsd. Euro).

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** in Höhe von 10.300 Tsd. Euro resultieren aus der Gewinnabführung von der Erste WohnServicePlus GmbH und EnergieServicePlus GmbH.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen Zinsen für eine Unternehmensanleihe in Höhe von 6.251 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.254 Tsd. Euro), Zinsen für Wandelanleihen über insgesamt 10.651 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.300 Tsd. Euro), Zinsen für sonstige Finanzierungen in Höhe von 15.179 Tsd. Euro (Vorjahr: 16.244 Tsd. Euro). Darin sind 6.250 Tsd. Euro Einmalkosten für die Emission einer Wandelanleihe und einer weiteren sonstigen Finanzierung enthalten. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten außerdem Aufwendungen aus der planmäßigen Auflösung der im Zusammenhang mit der Emission der Wandelanleihen, Unternehmensanleihe und sonstigen Finanzierung aktivierten Disagien in Höhe von 3.806 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.134 Tsd. Euro).

Die Verzinsung aus dem Cash-Management in Höhe von 417 Tsd. Euro 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.

Die **Aufwendungen aus Verlustübernahme** in Höhe von 1.392 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) beinhalten die Verlustübernahme von der LEG Holding GmbH. Im Vorjahr führte die LEG Holding Gewinne in Höhe von 109 Tsd. Euro ab.

Aus der Anpassung der **latenten Steuern** resultiert ein positiver Ergebniseffekt in Höhe von insgesamt 309 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

IV. Sonstige Angaben

1. Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 berechnete Gesamthonorar wird aufgeschlüsselt nach Abschlussprüfungsleistungen, anderen Bestätigungsleistungen sowie sonstigen Leistungen in den entsprechenden Abschnitten des Konzernabschlusses der LEG AG angegeben.

Für die LEG AG und die von ihr beherrschten Unternehmen wurden andere Bestätigungsleistungen im Wesentlichen für Prüfungshandlungen im Zusammenhang mit einer Kapitalmaßnahme sowie der prüferischen Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichts erbracht. Die sonstigen Leistungen beinhalten Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Analyse von Finanzinformationen.

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 AG zählen der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG AG.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

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

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Konzerndienstleistungs- und Umlagevertrag mit dem verbundenen Unternehmen LEG Management GmbH, Düsseldorf. Für die Geschäftsbesorgung sowie für die Bereitstellung der für die Betriebsführung erforderlichen Betriebsmittel einschließlich der entsprechenden Infrastruktur erhält die LEG Management als Auftragnehmerin eine Vergütung, die auf Basis einer jährlich bei der Auftragnehmerin durchzuführenden Vollkostenrechnung (Ist-Kosten) im Wege einer Umlage ermittelt wird. Die LEG AG 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 2020 war keine Kündigung vorgenommen worden. Für das Geschäftsjahr 2020 hat die Gesellschaft eine Erstattung aus der wechselseitigen Verrechnung der Umlagen von 516 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.191 Tsd. Euro) erhalten.

Am 08. Dezember 2020 hat die LEG Holding GmbH, 100% Tochter der LEG AG, eine freiwillige Verlustübernahmeerklärung für das Geschäftsjahr 2021 gegenüber der LEG NRW GmbH abgegeben und gemäß § 325 HGB im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt. Im Falle einer Inanspruchnahme, mit der auf Grund erwarteter Jahresüberschüsse nicht gerechnet wird, wäre

die LEG AG gegenüber der LEG Holding GmbH in Folge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages zum Ausgleich verpflichtet.

4. Haftungsverhältnisse

Die LEG AG hat Garantien gegenüber Bankinstituten wegen Betriebsmittellinienvereinbarungen einer Tochtergesellschaft (Hauptschuldnerin) in Höhe von 360.000 Tsd. Euro, sowie 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.

Zum 31. Dezember 2020 tritt die LEG AG in entstehende Zahlungsverpflichtungen der ESP gegenüber der Uniper Energy Sales GmbH bis zu einem Höchstbetrag von 7.128 Tsd. Euro zuzüglich aufgelaufener Zinsen mit ein. Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme aufgrund der positiven Finanz- und Ertragslage der ESP als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Die LEG AG 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 2020 bestehen Verbindlichkeiten aus Gaslieferungen gegenüber Dritten in Höhe von 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.

5. Arbeitnehmer

Neben den drei Mitgliedern des Vorstands werden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

6. Vorstand

Die LEG AG 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 und Finanzvorstand (CFO), Düsseldorf bis 30. Juni 2020	AR-Vorsitz	Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal
		AR-Vorsitz	GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH
		AR-Vorsitz	AVW Versicherungsmakler GmbH
		AR-Vorsitz	LEG Wohnen NRW GmbH
Dr. Volker Wiegel	Operativer Vorstand (COO), Düsseldorf		
Susanne Schröter-Crossan	Finanzvorstand (CFO), Krefeld ab 01. Juli 2020		

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 Vorsitzender, Diplom-Kaufmann, Bonn			
Dr. Johannes Ludewig	Unternehmensbe- rater, Berlin			
Dr. Jochen Scharpe	Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München	Aufsichtsrat	FFIRE Immobilienverwaltung AG	
		Aufsichtsrat	Instone Real Estate Group AG	
Natalie Hayday bis 6. Januar 2021	Geschäftsführerin bei der 7Square GmbH, Frankfurt	Aufsichtsrat	JOST Werke AG	
Dr. Claus Nolting	Rechtsanwalt und Consultant, Frankfurt	Aufsichtsrat	IKB Deutsche Industriebank AG	
		Aufsichtsrat	Hamburg Trust Real Estate Invest Management GmbH	
		Aufsichtsrat	M.M. Warburg Anlagen- Kommanditgesellschaft mbH & Co.	
Martin Wiesmann	Berater, Frankfurt			ab 07.Oktober 2020

8. Gesamtbezüge der Organmitglieder

Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Gesamtbezüge des Vorstands		
Tsd. Euro	2020	2019(**)
Festvergütung	1.311	814
Nebenleistungen	79	55
Summe fixe Vergütungsbestandteile	1.390	869
Einjährige variable Vergütung (STI)	979	575
Transaktionsbonus	198	
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.252	620
Summe variable Vergütungsbestandteile	2.429	1.195
Versorgungsaufwand	133	107
Gesamtbezüge	3.952	2.171

** Die Angaben beziehen sich auf die aktiven Vorstandsmitglieder in 2020.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2020 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder der LEG Immobilien AG betragen in 2020 781 Tsd. Euro (Vorjahr: 860 Tsd. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2020 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder

Die Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder beliefen sich für das Geschäftsjahr 2020 auf 5.414 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.969 Tsd. Euro). Zum 31. Dezember 2020 beträgt die Pensionsverpflichtung gegenüber einem ehemaligen Organmitglied 196 Tsd. Euro (Vorjahr: 181 Tsd. Euro).

9. Konzernabschluss

Die LEG AG, 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 der Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315e Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Konzernabschluss der LEG AG 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 2020 dargestellt. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite unter

<https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/corporate-governance#c1952>

der Gesellschaft zugänglich.

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Wirkung zum 6. Januar 2021 hat Frau Natalie Hayday ihr Aufsichtsratsmandat bei der LEG Immobilien AG niedergelegt.

12. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von 302.393.077,94 Euro einen Betrag von 272.522.664,54 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 Gewinnverwendungs-vorschlag unterbreiten.

Düsseldorf, den 8. März 2021

LEG Immobilien AG

Der Vorstand



Lars von Lackum



Susanne Schröter-Crossan



Dr. Volker Wiegel

Anlagenspiegel zum 31.12.2020

Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte	Restbuchwerte
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.738.405.792,34	149.027,83	1.145.000,00	3.737.409.820,17	0,00	0,00	0,00	0,00	3.737.409.820,17	3.738.405.792,34
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.679.201.188,33	550.000.000,00	0,00	2.229.201.188,33	0,00	0,00	0,00	0,00	2.229.201.188,33	1.679.201.188,33
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	18.169,95	0,00	18.169,95	0,00	0,00	0,00	0,00	18.169,95	0,00
	5.417.606.980,67	550.167.197,78	1.145.000,00	5.966.629.178,45	0,00	0,00	0,00	0,00	5.966.629.178,45	5.417.606.980,67

Anteilsbesitzliste zum 31.12.2020

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	109.449	8
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	100,00	880.763	0
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	99,98	1.338.076	51.089
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 Grundbesitzerwertungsgesellschaft mbH, Münster	100,00	56	-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	269
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	5.876 ***
LEG Solution GmbH, Düsseldorf	100,00	66.718	0
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	100,00	367	32
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	100,00	13.753	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid	94,86	8.498	2.628
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH i.L., Köln	94,90	-7.860	-116
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 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	22.556	0
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	94,90	10.926	0
LEG Niedersachsen GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Rhein Neckar GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
Wohngelegenheit Mitte GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
Wohngelegenheit Süd GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	15	-69
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0 ***
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0 ***
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	7.152	0 ***
TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf	51,00	827	0 ***
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	94,90	3.058	0 ***
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	94,90	34.426	682 **/**
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 2020. 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	1.179	-62
LEG Immobilien N.V., Amsterdam	100,00	45	0
Wohngelegenheit Nord GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	28	2

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2019, mit Ausnahme der in 2019 neu gegründeten Wohngelegenheit-Gesellschaften

NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	22.002	604
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3.754	125

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 (31.12.2019)

Anlage 3 zum Anhang

Davon

Verbindlichkeitspiegel

31.12.2020

	insgesamt					Art der Sicherung*)
	Restlaufzeit				gesichert	
	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre			
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Anleihen	2.530.000.000,00 (1.930.000.000,00)	0,00 (0,00)	2.530.000.000,00 (1.930.000.000,00)	1.630.000.000,00 (1.430.000.000,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 (100.000.000,00)	0,00 (100.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	253.222,27 (808.719,28)	253.222,27 (808.719,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.701.674,36 (25.337.047,56)	1.701.674,36 (25.337.047,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	13.355.284,37 (17.610.960,30)	13.355.284,37 (17.610.960,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	2.545.310.181,00 (2.073.756.727,14)	15.310.181,00 (143.756.727,14)	2.530.000.000,00 (1.930.000.000,00)	1.630.000.000,00 (1.430.000.000,00)	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	09.01.2020	1,2,4	02.01.2020		0,00% (0)	7,64% (5.270.884)	0,04%	7,68%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	24.01.2020	1,4	17.01.2020		0,00% (0)	7,58% (5.231.936)	0,04%	7,62%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	06.02.2020	1,4	30.01.2020		0,00% (0)	7,55% (5.212.631)	0,09%	7,64%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	10.02.2020	1,4	03.02.2020		0,00% (0)	7,61% (5.254.504)	0,03%	7,65%
BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Holding S.A.	Paris	Frankreich	10.02.2020	4	04.02.2020		0,00% (0)	0,00% (0)	0,00%	0,00%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	19.02.2020	1,4	14.02.2020		0,00% (0)	7,60% (5.242.174)	0,06%	7,65%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	19.02.2020	1,4	12.02.2020		0,00% (0)	7,66% (5.287.130)	0,04%	7,70%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	27.02.2020	1,4	19.02.2020		0,00% (0)	7,55% (5.209.152)	0,07%	7,61%
Lansdowne Partners International Ltd	George Town	Grand Cayman, Kaimaninseln	28.02.2020	1,2	20.02.2020		0,00% (0)	2,58% (1.780.951)	2,41%	4,99%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	03.03.2020	1,2,4	25.02.2020		0,00% (0)	7,53% (5.193.921)	0,05%	7,58%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	09.03.2020	1,4	02.03.2020		0,00% (0)	7,71% (5.321.722)	0,06%	7,77%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	09.03.2020	1,4	28.02.2020		0,00% (0)	7,65% (5.280.970)	0,05%	7,70%
Amundi S.A	Paris	Frankreich	17.03.2020	1	13.03.2020		0,00% (0)	3,12% (2.154.965)	0,00%	3,12%
Amundi S.A	Paris	Frankreich	19.03.2020	1	16.03.2020		0,00% (0)	2,78% (1.918.419)	0,00%	2,78%
Lansdowne Partners International Ltd	George Town	Grand Cayman, Kaimaninseln	19.03.2020	1,2	12.03.2020		0,00% (0)	2,62% (1.810.924)	2,40%	5,02%
Lansdowne Partners International Ltd	George Town	Grand Cayman, Kaimaninseln	02.04.2020	1,2	27.03.2020		0,00% (0)	2,62% (1.805.384)	2,30%	4,92%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	02.04.2020	1,4	26.03.2020		0,00% (0)	7,78% (5.372.085)	0,10%	7,88%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	02.04.2020	1,4	25.03.2020		0,00% (0)	7,76% (5.356.238)	0,09%	7,85%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	06.04.2020	1,2,4	31.03.2020		0,00% (0)	7,96% (5.494.689)	0,10%	8,06%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	06.04.2020	1,2,4	30.03.2020		0,00% (0)	8,15% (5.627.179)	0,10%	8,25%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	08.04.2020	1,4	01.04.2020		0,00% (0)	8,20% (5.661.097)	0,09%	8,30%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	08.04.2020	1,4	02.04.2020		0,00% (0)	8,28% (5.714.821)	0,09%	8,37%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	21.04.2020	1,4	14.04.2020		0,00% (0)	8,16% (5.633.977)	0,10%	8,26%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	23.04.2020	1,4	16.04.2020		0,00% (0)	8,17% (5.639.876)	0,10%	8,27%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	27.04.2020	1,4	20.04.2020		0,00% (0)	8,17% (5.639.890)	0,07%	8,25%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	04.05.2020	1,2,4	27.04.2020		0,00% (0)	8,13% (5.608.502)	0,06%	8,18%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	04.05.2020	1,4	24.04.2020		0,00% (0)	8,24% (5.687.317)	0,05%	8,29%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	07.05.2020	1,2,4	29.04.2020		0,00% (0)	8,05% (5.552.893)	0,05%	8,09%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	11.05.2020	1,4	04.05.2020		0,00% (0)	8,16% (5.627.902)	0,05%	8,21%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	13.05.2020	1,2,4	06.05.2020		0,00% (0)	7,94% (5.479.308)	0,06%	7,99%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	19.05.2020	1,4	12.05.2020		0,00% (0)	8,07% (5.568.480)	0,05%	8,12%

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	22.05.2020	1,4	14.05.2020		0,00% (0)	7,91 % 5.459.966	0,05%	7,96%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	22.05.2020	1,4	15.05.2020		0,00% (0)	7,90 % 5.448.543	0,06%	7,95%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	22.05.2020	1,4	18.05.2020		0,00% (0)	8,03 % 5.543.579	0,06%	8,10%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	26.05.2020	1,4	19.05.2020		0,00% (0)	7,90 % 5.449.750	0,06%	7,96%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	26.05.2020	1,4	20.05.2020		0,00% (0)	7,89 % 5.447.465	0,07%	7,96%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	29.05.2020	1,4	22.05.2020		0,00% (0)	8,03 % 5.541.352	0,07%	8,10%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	29.05.2020	1,4	25.05.2020		0,00% (0)	7,89 % 5.441.463	0,07%	7,96%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	03.06.2020	1,4	26.05.2020		0,00% (0)	7,91 % 5.461.053	0,08%	7,99%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	05.06.2020	1,4	29.05.2020		0,00% (0)	9,25 % 6.381.167	0,06%	9,30%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	10.07.2020	1,4	03.07.2020		0,00% (0)	9,25 % 6.603.716	0,12%	9,37%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	13.07.2020	1,2,4	06.07.2020		0,00% (0)	9,28 % 6.623.856	0,12%	9,40%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	14.07.2020	1,4	08.07.2020		0,00% (0)	9,23 % 6.589.405	0,12%	9,35%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	15.07.2020	1,2,4	09.07.2020		0,00% (0)	9,28 % 6.626.536	0,13%	9,41%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	05.08.2020	1	31.07.2020		0,00% (0)	9,72 % 6.936.790	0,28%	10,003%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	17.08.2020	1,2	11.08.2020		0,00% (0)	9,25 % 6.601.893	0,72%	9,97%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	20.08.2020	1,2	12.08.2020		0,00% (0)	4,43 % 3.162.911	5,54%	9,97%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	20.08.2020	1,2	13.08.2020		0,00% (0)	4,50 % 3.214.554	5,55%	10,05%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	20.08.2020	1,2,4	14.08.2020		0,00% (0)	4,56 % 3.253.486	5,56%	10,12%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	25.08.2020	1,2,4	17.08.2020		0,00% (0)	4,48 % 3.196.647	5,55%	10,03%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	25.08.2020	1,2	18.08.2020		0,00% (0)	5,91 % 4.219.468	4,001%	9,91%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	25.08.2020	1	19.08.2020		0,00% (0)	4,60 % 3.284.066	5,43%	10,03%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	28.08.2020	1	21.08.2020		0,00% (0)	7,73 % 5.518.030	2,22%	9,96%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	01.09.2020	1	26.08.2020		0,00% (0)	8,43 % 6.019.788	1,58%	10,02%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	04.09.2020	1,2	28.08.2020		0,00% (0)	9,82 % 7.008.273	0,09%	9,91%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	22.09.2020	1,4	15.09.2020		0,00% (0)	9,74 % 6.954.272	0,24%	9,98%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	22.09.2020	3,4	16.09.2020		0,00% (0)	9,71 % 7.001.446	0,17%	9,88%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	28.09.2020	1,4	22.09.2020		0,00% (0)	9,57 % 6.900.862	0,29%	9,86%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	30.09.2020	1,4	24.09.2020		0,00% (0)	9,62 % 6.934.459	0,23%	9,85%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	08.10.2020	1,4	01.10.2020		0,00% (0)	9,76 % 7.040.148	0,07%	9,84%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	19.10.2020	1,2,4	14.10.2020		0,00% (0)	9,61 % 6.931.049	0,08%	9,70%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	29.10.2020	1,2,4	23.10.2020		0,00% (0)	9,51 % 6.858.820	0,09%	9,61%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	05.11.2020	1,4	30.10.2020		0,00% (0)	9,47 % 6.824.793	0,07%	9,54%
BlackRock, Inc	Wilmington, DE	USA	18.11.2020	1,4	11.11.2020		0,00% (0)	9,44 % 6.806.871	0,07%	9,51%

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>Aktiviere 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 Finanzinvestitionen gehaltenen 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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte</p>
Projektkosten	<p>beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und Zeit erreicht werden soll</p>

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die LEG Immobilien AG, Düsseldorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS*Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der LEG Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die im Abschnitt "Sonstige Informationen" unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts 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 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt "Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Lageberichts.

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 Grund-

sätze 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 2020 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.

Aus unserer Sicht war folgender Sachverhalt am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

① Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

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

- ① Sachverhalt und Problemstellung
- ② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- ③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

① Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

- ① In dem Jahresabschluss der LEG Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2020 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von € 3.737,4 Mio. (61,9 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die LEG Immobilien AG hat zum Abschlussstichtag die Werthaltigkeit aller Anteile an ver-

bundenen Unternehmen überprüft. Bei der Überprüfung der Werthaltigkeit werden für alle mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen mit möglichen wertmindernden Ereignissen oder negativen Jahresergebnissen die beizulegenden Werte durch die LEG Immobilien AG 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 sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr 2020 kein Wertberichtigungsbedarf.

Das Ergebnis dieser 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 grundsätzlich mit wesentlichen Unsicherheiten behaftet. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der hohen Komplexität der Bewertung und angesichts der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der LEG Immobilien AG war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- ② Im Rahmen unserer Prüfungen haben wir unter anderem das methodische Vorgehen zur Bewertung nachvollzogen. Wir haben dabei unter anderem beurteilt, ob das für die Ermittlung des Unternehmenswerts herangezogene Discounted-Cashflow-Verfahren die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Bewertungsstandards erfüllt und die Berechnungen in dem Modell korrekt erfolgen. Hierzu haben wir insbesondere überprüft, ob die zugrundeliegenden künftigen Zahlungsmittelzuflüsse und die angesetzten Kapitalkosten insgesamt eine sachgerechte Grundlage darstellen. Bei unserer Einschätzung haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen und allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie umfangreiche Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter zu den wesentlichen Werttreibern der Planung gestützt.

Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes teilweise 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.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und zugrunde geleg-

ten Bewertungsannahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt geeignet, um die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sachgerecht vorzunehmen.

- ③ Zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen verweisen wir auf die Kapitel II.B.1. und III.A.1. des Anhangs.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die in Abschnitt "Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB" des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- den gesonderten nichtfinanziellen Bericht nach § 289b Abs. 3 HGB und § 315b Abs. 3 HGB

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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder 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 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 in 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.

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 bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei LEG Immobilien_AG_JA_LB_ESEF-20201231.zip 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 Ein-

klung 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 beigefügten 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 2020 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 beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) 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.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der

ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF- Unterlagen

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

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

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU- APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19. August 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 27. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Abschlussprüfer der LEG Immobilien AG, 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 Ein-

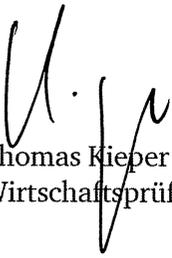
klang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Thomas Kieper.

Düsseldorf, den 8. März 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Thomas Kieper
Wirtschaftsprüfer


ppa. Sebastian Schneider
Wirtschaftsprüfer





20000004510280