Testatsexemplar

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020
und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS

Inhaltsverzeichnis Seite

Konzernlagebericht 2020 1

IFRS Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 1

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020 1
2. Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 2
3. Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2020 3
4. Konzernkapitalflussrechnung 2020 4
5. Anhang zum IFRS Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 5

   Konzernanlagenspiegel 2020 92

   Konzernrückstellungsspiegel 2020 94

6. Glossar 1

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 1

Konzernlagebericht

der LEG Immobilien AG, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 2020

2 KONZERNABSCHLUSS

Grundlagen des Konzerns ... 3

Konzernstruktur und Rechtsform ... 3

Geschäftstätigkeit und Strategie ... 3

Konzernsteuerungssystem ... 7

Wirtschaftsbericht ... 9

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen ... 9

Wohnungsmarkt NRW ... 10

Transaktionsmarkt ... 14

Mitarbeiter ... 15

Laufende Geschäftstätigkeit ... 18

Finanzierung ... 21

Dividende ... 24

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ... 25

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht ... 40

Risiko- und Chancenbericht ... 40

Prognosebericht ... 61

Vergütungsbericht ... 63

Vorbemerkung ... 63

Vergütungssystem des Vorstands ... 64

Vorstandsvergütungssystem ab 1. Januar 2021 ... 74

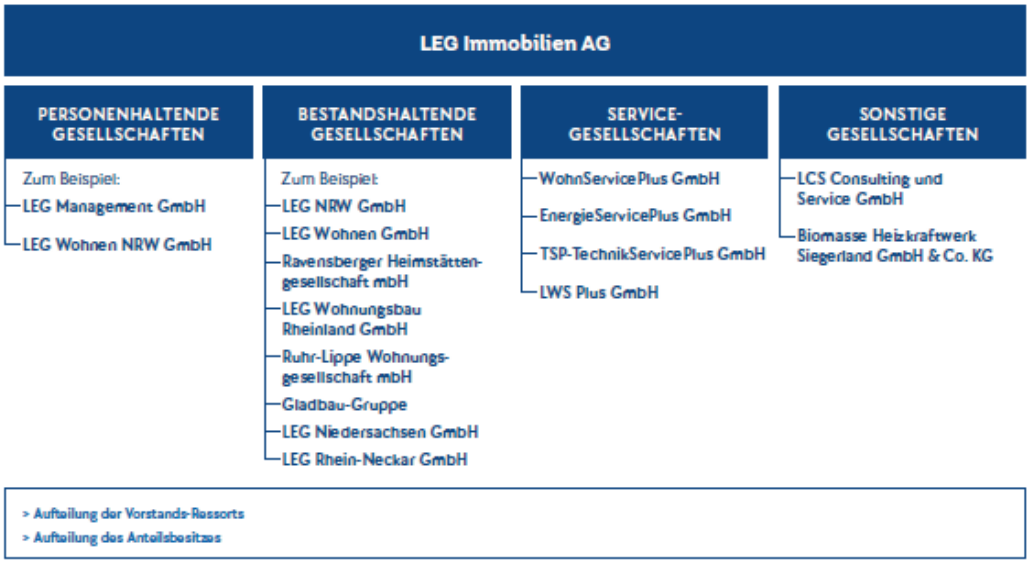
Vergütungssystem Aufsichtsrat ... 78

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB ... 80

Übernahmerelevante Angaben zu § 289a und § 315a HGB ... 88

Nichtfinanzieller Bericht nach § 289b Abs. 3 HGB und § 315b Abs. 3 HGB ... 92

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.

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 Bestandshalter 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 lekker 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 Neubaueinheiten 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 Neubaueinheiten 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 NRWs 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 Steue-

rungskreislaufes 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 nicht-finanzielle 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 Konjunktureinbruch 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. Aktuellen Berechnun-

gen 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 Vorgleich 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 Investorenseite 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 börsengelisteter 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 betrugen 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 Grippeschutzimpfungen 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 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 (l-f-l)	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 (l-f-l)	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 derzeitig 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 Fremdkapitalia 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 Fälligkeitenprofils attestiert.

Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios und Anteil an Gesamtverschuldung

Jahr	Kreditvolumen (in Mio. €)	Anteil an Gesamt-verschuldung
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	Festszins
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

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

Ertragslage

Aggregierte Gewinn- und Verlustrechnung

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

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG Mio. Euro	Q4 2020	Q4 2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	64,1	94,8	429,8	435,0
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,5	-1,3	-1,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	577,0	371,8	1.170,4	923,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,9	1,1	-1,5	-0,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-0,2	1,8	4,2	3,3
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-33,8	-28,2	-66,4	-66,1
Andere Erträge	0,0	0,2	0,1	0,5
Operatives Ergebnis	**607,6**	**441,0**	**1.535,3**	**1.294,0**
Zinserträge	1,8	0,3	1,9	0,5
Zinsaufwendungen	-31,1	-60,3	-102,2	-153,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,7	2,8	3,5	5,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,2	0,3	0,2
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-0,1	-3,5	-43,8	-96,1
Finanzergebnis	**-27,4**	**-60,5**	**-140,3**	**-242,7**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**580,2**	**380,5**	**1.395,0**	**1.051,3**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**128,1**	**-48,3**	**-30,5**	**-230,2**
Periodenergebnis	**708,3**	**332,2**	**1.364,5**	**821,1**

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ist trotz eines Anstiegs der Nettokaltmieten leicht um -1,2 % auf 429,8 Mio. Euro zurückgegangen. Ursächlich sind im Wesentlichen höhere Personalaufwendungen sowie ein Anstieg der Abschreibungen aufgrund der Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 40,4 Mio. Euro auf 466,9 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 74,4 % ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 72,8 %).

Im Rahmen der Portfoliobewertung zum Jahresende wurde ein Bewertungsgewinn von 1.170,4 Mio. Euro festgestellt (Vorjahr: 923,4 Mio. Euro).

Die Verbesserung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der Zinsaufwendungen um 50,9 Mio. Euro sowie einer Verbesserung des Ergebnisses aus der Marktbewertung von Derivaten um 52,3 Mio. Euro.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzt sich in 2020 wie folgt zusammen:

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung Mio. Euro	Q4 2020	Q4 2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Nettokaltmieten	162,8	146,3	627,3	586,1
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-1,3	-1,9	-2,5	-2,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-24,9	-24,1	-62,3	-61,0
Personalaufwand	-21,7	-19,4	-75,4	-68,2
Wertberichtigung Mietforderungen	-5,0	-2,1	-10,6	-7,9
Abschreibungen	-48,7	-3,0	-56,2	-10,0
Sonstiges	3,0	-1,0	9,5	-1,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**64,2**	**94,8**	**429,8**	**435,0**
Net Operating Income - Marge (in %)	**39,4**	**64,8**	**68,5**	**74,2**
Projektkosten mit Einmalcharakter – V&V	3,8	5,4	7,0	8,3
Abschreibungen	48,7	3,0	56,2	10,0
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**116,7**	**103,2**	**493,0**	**453,3**
Bereinigte Net Operating Income - Marge (in %)	**71,7**	**70,5**	**78,6**	**77,3**

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokaltmieten im Berichtszeitraum um 41,2 Mio. Euro (+7,0 %) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche je qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 2,3 % zulegen. Im Bereich Sonstiges resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus der Ausweitung der Mehrwertdienstleistungen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 7,2 Mio. Euro aus, die im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl sowie auf Tariferhöhungen zurückzuführen ist. Der Anstieg der Abschreibungen resultiert aus der Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 45,6 Mio. Euro.

Das bereinigte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg um 8,8 % überproportional im Vergleich zur Mietentwicklung, so dass die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge im Geschäftsjahr 2020 entsprechend auf 78,6 % (Vorjahr: 77,3 %) gesteigert werden konnte.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse ins Verhältnis zu den potentiellen Mieterlösen bei Vollvermietung auf Basis der Marktmieten zum aktuellen Abschlussstichtag setzt, konnte gegenüber dem Vorjahr sowohl in der like-for-like Betrachtung als auch insgesamt reduziert werden.

EPRA-Leerstandsquote Mio. Euro	2020	2019
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse - like-for-like	16,9	18,3
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse - gesamt	20,1	19,4
Mieterlöse bei Vollvermietung - like-for-like	661,2	623,3
Mieterlöse bei Vollvermietung - gesamt	719,4	627,5
EPRA-Leerstandsquote - like-for-like (in Prozent)	**2,6**	**2,9**
EPRA-Leerstandsquote - gesamt (in Prozent)	**2,8**	**3,1**

Der EPRA-Capex gliedert die Capex-Aktivierungen des Geschäftsjahres im Vergleich zum Vorjahr in drei Komponenten auf. Auf vergleichbarer Portfolio-Basis sind im Berichtsjahr die wertsteigernden Modernisierungen durch die Ausweitung des strategischen Investitionsprogramms um 76,0 Mio. Euro auf 277,6 Mio. Euro erhöht worden. Die Investitionen im Bereich Development sind im Wesentlichen auf Projekte in Hilden, Essen und Köln zurückzuführen.

EPRA-Capex Mio. Euro	2020	2019
Akquisitionen	8,0	–
Development	4,8	5,1
Like-for-like Portfolio	277,6	201,6
Capex	**290,4**	**206,7**

Durch die European Public Real Estate Association (EPRA) wurde die Anforderungen zur Darstellung der Capital expenditure konkretisiert und eine Überleitung auf die Kapitalflussrechnung empfohlen.

Die Akquisitionen umfassen die Anschaffungskosten der Portfolioankäufe, die keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 darstellen. Im Bereich Development werden weiterhin die Investitionen in Neubauprojekte ausgewiesen. Die wertsteigernden Modernisierungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden nicht mehr auf vergleichbarer Portfolio-Basis angegeben. Dafür erfolgt eine Aufteilung in Investitionen, die eine Mietflächenerweiterung zur Folge haben und Investitionen ohne Mietflächenerweiterung. Durch Berücksichtigung der Zuführung und Inanspruchnahme von Rückstellungen werden die Investitionen des Berichtsjahres auf die Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobielien übergeleitet.

EPRA-Capex Mio. Euro	2020	2019
Akquisitionen	1.139,6	129,6
Development	4,8	5,1
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	280,0	196,4
Mietflächenerweiterung	3,1	1,1
ohne Mietflächenerweiterung	276,9	195,3
Gesamtinvestitionen	**1.424,4**	**331,1**
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	-3,3	0,4
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten	-46,0	39,9
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**1.375,1**	**371,4**

Neben den wertsteigernden Modernisierungen führte der Anstieg der aufwandswirksamen Instandhaltungen um 9,7 Mio. Euro auf 98,3 Mio. Euro zu Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum von 388,7 Mio. Euro (Vorjahr: 295,3 Mio. Euro). Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind die Investitionen für Neubauaktivitäten, Verkehrssicherungsmaßnahmen bei Portfolioankäufen sowie die durch den Erwerb der LWS Plus GmbH aktivierten Eigenleistungen aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 370,3 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 41,00 Euro (Vorjahr: 33,28 Euro). Im Vorjahr sind ausschließlich die Investitionen für Neubauaktivitäten herausgerechnet worden. Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen erhöhte sich im Berichtsjahr auf 74,2 % (Vorjahr: 70,0 %).

Instandhaltung und Modernisierung Mio. Euro	Q4 2020	Q4 2019	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Instandhaltungsaufwand	38,2	30,2	98,3	88,6
davon als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	37,5	29,5	95,3	86,8
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	87,7	70,3	290,4	206,7
davon als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	84,1	69,1	284,8	201,5
Gesamtinvestition	**125,9**	**100,5**	**388,7**	**295,3**
davon als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**121,6**	**98,6**	**380,1**	**288,3**
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	9,29	8,59	9,03	8,72
Bereinigte durchschnittliche Investitionen je Quadratmeter (Euro je qm)	**11,74**	**11,47**	**41,00**	**33,28**

Die EPRA-Kostenquote, als ein Indikator für die operative Effizienz, setzt die operativen sowie administrativen Aufwendungen ins Verhältnis zu den Brutto-Erlösen aus der Vermietungstätigkeit. Einmal- und Sondereffekte werden definitionsgemäß nicht bereinigt. Es erfolgen Anpassungen um Erbbauzinsen und direkte Leerstandskosten. Aus Transparenz- und Vergleichbarkeitsgründen wird eine weitere Anpassung um die Instandhaltungsaufwendungen des Geschäftsjahres vorgenommen, da die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen

eines Immobilienunternehmens in hohem Maße abhängig ist von dem angewendeten Rechnungslegungsstandard sowie von der individuellen Instandhaltungsstrategie.

EPRA Kostenquote Mio. Euro	2020	2019
Bereinigtes EBITDA	-466,9	-426,5
Mieteinnahmen	627,3	586,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-62,3	-61,0
Bewirtschaftungskosten	**98,1**	**98,6**
Aufwendungen für Instandhaltung	62,3	61,0
Erbbauzinsen	-4,9	-4,7
EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	**155,5**	**154,9**
Direkte Leerstandskosten	-11,8	-12,2
EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	**143,7**	**142,7**
Mieteinnahmen	627,3	586,1
Erbbauzinsen	-4,9	-4,7
Bruttomieteinnahmen	**622,4**	**581,4**
EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	**25,0%**	**26,6%**
EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	**23,1%**	**24,5%**
Anpassung Instandhaltung	62,3	61,0
Angepasste EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	**93,2**	**93,9**
Angepasste EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	**81,4**	**81,7**
Angepasste EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	**15,0%**	**16,2%**
Angepasste EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	**13,1%**	**14,1%**

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich in 2020 wie folgt zusammen:

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mio. Euro	Q4 2020	Q4 2019	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18,1	168,6	48,2	195,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-18,1	-168,8	-48,4	-195,5
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,3	-1,1	-1,1
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**-0,4**	**-0,5**	**-1,3**	**-1,3**
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne (im Ergebnis aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten)	–	–	0,9	0,2
Verkaufsergebnis bereinigt	**-0,4**	**-0,5**	**-0,4**	**-1,1**

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

Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 48,2 Mio. Euro. Der Rückgang der Veräußerungserlöse resultiert im Wesentlichen aus einem Blockverkauf, der im Geschäftsjahr 2019 beurkundet wurde.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2020 1.170,4 Mio. Euro (Vorjahr: 923,4 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufen) entspricht dies einem Anstieg von 9,4 % (Vorjahr: 8,6 %).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 31. Dezember 2020 inkl. Ankäufen bei 1.503 Euro je qm (Vorjahr: 1.353 Euro je qm) sowie exkl. Ankäufe bei 1.504 Euro je qm. Inklusive Investitionen in Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen stieg der durchschnittliche Portfoliowert im Geschäftsjahr damit um 11,2 % (Vorjahr: 12,4 %).

Die Portfoliowertsteigerung resultiert zum überwiegenden Teil aus der positiven Entwicklung der Mieten sowie aus der Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes.

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

EPRA-Nettoanfangsrendite	**31.12.2020**	**31.12.2019**	
Als Finanzinvestition gehaltene Wohnimmobilien	14.350,7	11.805,2	*
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	21,6	25,2	
Verkehrswert des Wohnen-Immobilienportfolios (netto)	**14.372,3**	**11.830,4**	*
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.401,7	1.159,3	*
Verkehrswert des Wohnen-Immobilienportfolios (brutto)	**15.774,0**	**12.989,7**	*
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres (Nettokaltmieten)	633,1	576,3	
Cash-Einnahmen aus Betriebs- und Heizkosten	286,2	265,0	
Cash-Ausgaben aus Betriebs- und Heizkosten	-285,5	-266,8	
Annualisierte Brutto Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres (Nettokaltmieten)	**633,8**	**574,5**	
Instandhaltungsaufwand	-63,5	-60,7	
Leerstand und nicht umlagefähige Betriebskosten	-5,2	-4,2	
Rechts- und Beratungskosten	-3,2	-4,2	
Hausverwaltergebühren Wohnungseigentümergemeinschaften	-0,4	-0,4	
Annualisierte Objektaufwendungen	**-72,3**	**-69,5**	
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres	**561,5**	**505,0**	
Anpassungen für Vermietungsanreize	4,5	4,3	
Aufgestockte ("topped-up") annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahres	**566,0**	**509,3**	
EPRA-Netto-Anfangsrendite in %	**3,6**	**3,9**	*
Topped-up EPRA-Nettoanfangrendite in %	**3,6**	**3,9**	*

* Vorjahreswert angepasst

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien setzte sich in 2020 wie folgt zusammen:

Veräußerung von Vorratsimmobilien Mio. Euro	Q4 2020	Q4 2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	–	2,9	–	2,9
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	–	-1,4	–	-1,4
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	0,9	-0,3	-1,5	-2,3
Ergebnis aus Veräußerung von Vorratsimmobilien	**0,9**	**1,2**	**-1,5**	**-0,8**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden keine Eigentumsübergänge statt. Der zum 31. Dezember 2020 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 1,3 Mio. Euro, davon 0,4 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Sonstige Leistungen Mio. Euro	Q4 2020	Q4 2019	01.01- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,8	3,7	12,2	9,5
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-3,0	-1,9	-8,0	-6,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	**-0,2**	**1,8**	**4,2**	**3,3**

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

Gegenüber dem Vorjahr, in dem es zu einer längeren Revision und einem damit verbundenen Stillstand des Biomasse-Heizkraftwerks kam, konnte das operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung wieder verbessert werden.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

Verwaltungs- und andere Aufwendungen Mio. Euro	Q4 2020	Q4 2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,7	-21,4	-16,0	-31,5
Personalaufwand	-7,6	-5,8	-23,6	-30,1
Bezogene Leistungen	-0,4	-0,2	-1,6	-1,1
Abschreibungen	-22,1	-0,8	-25,2	-3,4
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	**-33,8**	**-28,2**	**-66,4**	**-66,1**
Abschreibungen	22,1	0,8	25,2	3,4
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	1,1	17,5	8,0	29,5
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	**-10,6**	**-9,9**	**-33,2**	**-33,2**

Der wesentliche Treiber für den Rückgang der Projektkosten in Höhe von 21,5 Mio. Euro sind außerordentliche Personalaufwendungen des Vorjahres sowie die in 2019 in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfassten Zuwendungen von 16,0 Mio. Euro an die Stiftung „Dein Zuhause hilft“. Der Anstieg der Abschreibungen betrifft die Korrektur des Geschäfts- und Firmenwertes in Höhe von 21,0 Mio. Euro im Berichtsjahr.

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen liegen unverändert bei 33,2 Mio. Euro.

Finanzergebnis

Finanzergebnis Mio. Euro	Q4 2020	Q4 2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Zinserträge	1,8	0,3	1,9	0,5
Zinsaufwendungen	-31,1	-60,3	-102,2	-153,1
Zinsergebnis (netto)	**-29,3**	**-60,0**	**-100,3**	**-152,6**
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	1,7	2,8	3,5	5,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,2	0,3	0,2
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-0,1	-3,5	-43,8	-96,1
Finanzergebnis	**-27,4**	**-60,5**	**-140,3**	**-242,7**

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um 50,9 Mio. Euro auf -102,2 Mio. Euro gesunken. Darin enthalten ist der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation. Dieser sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 19,3 Mio. Euro auf -15,6 Mio. Euro. Im Zinsaufwand aus Darlehensamortisation ist im Berichtszeitraum die Bewertung der Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von -7,2 Mio. Euro (Vorjahr: -21,3 Mio. Euro) enthalten.

Wesentliche Treiber dieses Rückgangs sind die im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Refinanzierungen, welche im Geschäftsjahr 2019 zu Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von -25,1 Mio. Euro führten. Des Weiteren führte die vorzeitige Wandlung der in 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung zu einem erhöhten Zinsaufwand aus Darlehensamortisation. Gegenläufig wirken die Ausgabe der beiden Unternehmensanleihen im vierten Quartal 2019 sowie die im Juni 2020 ausgegebene Wandelschuldverschreibung.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von -43,6 Mio. Euro (Vorjahr: -94,8 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber des Rückgangs ist die in 2019 gewandelte Wandelschuldverschreibung, welche im Vorjahreszeitraum einen erheblichen Anteil am Bewertungsergebnis der Derivate hatte. Gegenläufig wirken die Bewertungseffekte der bestehenden und neu in 2020 aufgenommenen Wandelschuldverschreibung.

Im Jahresvergleich konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,33 % zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr: 1,43 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 7,4 Jahren erreicht werden (Vorjahr: 8,1 Jahre).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

ERTRAGSTEUERN Mio. Euro	Q4 2020	Q4 2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Laufende Ertragsteuern	0,0	-2,1	-2,9	-15,0
Latente Steuern	128,1	-46,2	-27,6	-215,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**128,1**	**-48,3**	**-30,5**	**-230,2**

Zum 31. Dezember 2020 ergibt sich eine tatsächliche effektive Konzernsteuerquote von 2,2 % (Vorjahr: 21,9 %). Der Rückgang der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von 230,2 Mio. Euro im Vorjahr auf 30,5 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus einer Reduzierung des Steuersatzes (Anwendung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung) bei einer der großen bestandshaltenden Konzerngesellschaften.

Für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich ein Aufwand aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von 2,9 Mio. Euro. Im Vorjahr betrug die laufende Steuerbelastung 15,0 Mio. Euro im Wesentlichen aufgrund von Steuern auf Veräußerungsgewinne aus Immobilienverkäufen. Die Verrechnung von steuerlichen Verlustvorträgen wirkt sich wie schon im Vorjahr weiterhin steuermindernd aus.

Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl in der LEG Immo stellt der FFO dar. Die LEG Immo unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustiertes FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar entnommen werden.

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

ERMITTLUNG DES FFO I, FFO II und AFFO Mio. Euro	Q4 2020	Q4 2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Nettokaltmieten	162,8	146,3	627,3	586,1
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-1,3	-1,9	-2,5	-2,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-24,9	-24,1	-62,3	-61,0
Personal	-21,7	-19,4	-75,4	-68,2
Wertberichtigungen Mietforderungen	-5,0	-2,1	-10,6	-7,9
Sonstiges	3,0	-1,0	9,5	-1,3
Projektkosten mit Einmalcharakter - V&V	3,8	5,4	7,0	8,3
Laufendes Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung	**116,7**	**103,2**	**493,0**	**453,2**
Laufendes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	**0,5**	**2,5**	**7,1**	**6,0**
Personal	-7,6	-5,7	-23,6	-30,1
Sachaufwand	-4,0	-21,6	-17,6	-32,6
Projektkosten mit Einmalcharakter - Verwaltung	1,1	17,5	8,0	29,5
Laufende Verwaltungsaufwendungen	**-10,5**	**-9,8**	**-33,2**	**-33,2**
Andere Erträge	**0,0**	**0,1**	**0,0**	**0,5**
Bereinigtes EBITDA	**106,7**	**96,0**	**466,9**	**426,5**
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge	-20,8	-20,3	-80,5	-78,7
Zahlungswirksame Ertragssteuern	0,6	7,2	-1,4	-2,8
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	**86,5**	**82,9**	**385,0**	**345,0**
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	0,0	-0,7	-1,8	-3,7
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	**86,5**	**82,2**	**383,2**	**341,3**
Verkaufsergebnis bereinigt	-0,1	0,0	-0,4	-1,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie periodenfremde Ertragsteuern	-0,6	-9,4	-1,5	-12,3
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	**85,8**	**72,8**	**381,3**	**327,9**
CAPEX	-87,7	-70,3	-290,4	-206,7
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	**-1,2**	**11,9**	**92,8**	**134,6**

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 383,2 Mio. Euro um 12,3 % höher als im Vorjahr (341,3 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert aus den positiven Effekten der Steigerung der Mieterlöse in Verbindung mit der Ausweitung der EBITDA-Marge von 72,8 % im Vorjahr auf 74,4 %.

Die in Folge der Refinanzierungen gesunkene Durchschnittsverzinsung wirkt sich auch positiv auf den Zinsdeckungsgrad (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträge) aus, der von 542 % im Vorjahr auf 580 % im Berichtszeitraum gestiegen ist.

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz

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

VERMÖGENSLAGE (VERKÜRZTE BILANZ) Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.582,7	12.031,1
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43,3	53,5
Andere langfristige Vermögenswerte	221,6	269,2
Langfristige Vermögenswerte	14.847,6	12.353,8
Forderungen und andere Vermögenswerte	77,7	89,6
Flüssige Mittel	335,4	451,2
Kurzfristige Vermögenswerte	413,1	540,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	21,6	25,2
Summe Aktiva	**15.282,3**	**12.919,8**
Eigenkapital	7.389,9	5.933,9
Finanzschulden (langfristig)	5.377,7	4.856,8
Andere langfristige Schulden	1.650,5	1.654,2
Langfristiges Fremdkapital	7.028,2	6.511,0
Finanzschulden (kurzfristig)	491,3	197,1
Andere kurzfristige Schulden	372,9	277,8
Kurzfristiges Fremdkapital	864,2	474,9
Summe Passiva	**15.282,3**	**12.919,8**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen im Wesentlichen aufgrund von Ankäufen (1.125,7 Mio. Euro), des Bewertungsergebnisses (1.170,4 Mio. Euro) sowie von wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen (284,8 Mio. Euro) um 2.551,6 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr an. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 95,4 %.

In den anderen langfristigen Vermögenswerten zeigt sich im Wesentlichen die Veränderung der Geschäfts- und Firmenwerte. Dort kam es zu einem Zugang von 27,3 Mio. Euro durch den Erwerb der Fischbach Service und gegenläufig zu Abschreibungen von 66,6 Mio. Euro auf die CGU Wohnen like-for-like.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2019 ist im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung mit 354,0 Mio. Euro, das Gesamtperiodenergebnis von 1.360,2 Mio. Euro sowie die Dividendenausschüttung von 257,0 Mio. Euro (davon 84,6 Mio. Euro bedient durch die Ausgabe neuer Aktien) geprägt.

Die Finanzschulden erhöhten sich durch die ausgegebene Wandelschuldverschreibung um 523,8 Mio. Euro und die Ausgabe einer Namensschuldverschreibung um 50,6 Mio. Euro. Dazu kamen Valutierungen neuer Darlehen in Höhe von 403,4 Mio. Euro sowie Tilgungen in Höhe von 190,2 Mio. Euro.

Passive latente Steuern (ausgewiesen in andere langfristige Schulden) stiegen – insbesondere aufgrund des Ergebnisses aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – um 24,7 Mio. Euro auf 1.356,0 Mio. Euro.

Der Anstieg der anderen kurzfristigen Schulden um 95,1 Mio. Euro ergibt sich insbesondere aus der Bewertung der Derivate für die in 2017 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung.

Net Asset Value (NAV)

Durch die European Public Real Estate Association wurde die Definition des Net Asset Values geändert. Ab dem Geschäftsjahr 2020 erfolgt die Darstellung anhand von drei Kennzahlen, EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV), EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA), EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV). Die Definitionen und Berechnungssystematiken dieser Kennzahlen kann dem Glossar entnommen werden.

Die LEG Immo definiert den EPRA NTA als künftig maßgebliche Kennzahl. Unterschiede zur bisherigen Definition des Net Asset Values bestehen durch die Korrektur der immateriellen Vermögenswerte sowie des Firmenwerts, der aus Synergien resultiert. Außerdem werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG-Gruppe entfällt. Von dem Wahlrecht, die immateriellen Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten, wird kein Gebrauch gemacht. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

Mio. Euro	31.12.2020 EPRA NRV	31.12.2020 EPRA NTA	31.12.2020 EPRA NDV	31.12.2019 EPRA NRV	31.12.2019 EPRA NTA	31.12.2019 EPRA NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	**7.365,6**	**7.365,6**	**7.365,6**	**5.909,9**	**5.909,9**	**5.909,9**
Nicht beherrschende Anteile	24,3	24,3	24,3	24,0	24,0	24,0
Eigenkapital	**7.389,9**	**7.389,9**	**7.389,9**	**5.933,9**	**5.933,9**	**5.933,9**
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	464,3	464,3	464,3	26,1	26,1	26,1
verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	**7.829,9**	**7.829,9**	**7.829,9**	**5.936,0**	**5.936,0**	**5.936,0**
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA Darlehen sowie Derivate	1.431,3	1.417,4	–	1.392,2	1.375,1	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	102,7	102,7	–	84,0	84,0	–
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	-55,9	-55,9	-55,9	-55,8	-55,8	-55,8
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	–	-43,7	-43,7	–	-83,4	-83,4
Immaterielle Vermögenswerte	–	-2,8	–	–	-1,4	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	-443,0	–	–	-333,5
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	87,2	–	–	73,0
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	–	–	–	–	–	–
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.421,7	–	–	1.184,7	–	–
NAV	**10.729,7**	**9.247,6**	**7.374,5**	**8.541,1**	**7.254,5**	**5.536,3**
verwässerte Anzahl Stammaktien	**75.534.292**	**75.534.292**	**75.534.292**	**69.009.836**	**69.009.836**	**69.009.836**
NAV pro Aktie	**142,05**	**122,43**	**97,63**	**123,77**	**105,12**	**80,22**

Die bisher für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik dieser Kennzahl kann dem Glossar entnommen werden.

Die LEG Immo weist zum 31. Dezember 2020 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 8.875,7 Mio. Euro aus (Vorjahr: 7.330,3 Mio. Euro). Effekte aus der möglichen Ausübung von Wandlungs- oder anderen Rechten am Eigenkapital werden durch eine zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 9.264,3 Mio. Euro bzw. 122,65 Euro je Aktie (Vorjahr: 7.273,0 Mio. Euro bzw. 105,39 Euro je Aktie).

EPRA-NAV Mio. Euro	31.12.2020 unverwässert	31.12.2020 Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	31.12.2020 verwässert	31.12.2019 unverwässert	31.12.2019 Effekt Ausübung Wandelanleihen und Optionen	31.12.2019 verwässert
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	**7.365,6**	**–**	**7.365,6**	**5.909,9**	**–**	**5.909,9**
Nicht beherrschende Anteile	24,3	–	24,3	24,0	–	24,0
Eigenkapital	**7.389,9**	**–**	**7.389,9**	**5.933,9**	**–**	**5.933,9**
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	464,3	464,3	–	26,1	26,1
NAV	**7.365,6**	**464,3**	**7.829,9**	**5.909,9**	**26,1**	**5.936,0**
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	134,7	-32,0	102,7	84,0	–	84,0
Latente Steuern auf WFA Darlehen und Derivate	1,2	–	1,2	6,2	–	6,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.430,1	–	1.430,1	1.386,0	–	1.386,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	-55,9	–	-55,9	-55,8	–	-55,8
EPRA-NAV	**8.875,7**	**432,3**	**9.308,0**	**7.330,3**	**26,1**	**7.356,4**
Anzahl Stammaktien	**72.095.943**	**3.438.349**	**75.534.292**	**69.009.836**	**0**	**69.009.836**
EPRA-NAV pro Aktie	**123,11**	**–**	**123,23**	**106,22**	**–**	**106,60**

Firmenwert, der aus Synergien resultiert	-43,7	–	-43,7	-83,4	–	-83,4
Adjustierter EPRA-NAV (ohne Effekte aus dem Firmenwert)	**8.832,0**	**432,3**	**9.264,3**	**7.246,9**	**26,1**	**7.273,0**
Anzahl Stammaktien	**72.095.943**	**3.438.349**	**75.534.292**	**69.009.836**	**0**	**69.009.836**
Adjustierter EPRA-NAV pro Aktie	**122,50**	**–**	**122,65**	**105,01**	**–**	**105,39**

EPRA-NAV	8.875,7	432,3	9.308,0	7.330,3	26,1	7.356,4
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	-134,7	32,0	-102,7	-84,0	–	-84,0
Latente Steuern auf WFA Darlehen und Derivate	-1,2	–	-1,2	-6,2	–	-6,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.430,1	–	-1.430,1	-1.386,0	–	-1.386,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	55,9	–	55,9	55,8	–	55,8
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	-465,7	–	-465,7	-333,5	–	-333,5
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	172,8	–	172,8	130,1	–	130,1
EPRA-NNNAV	**7.072,7**	**464,3**	**7.537,0**	**5.706,5**	**26,1**	**5.732,6**
Anzahl Stammaktien	**72.095.943**	**3.438.349**	**75.534.292**	**69.009.836**	**0**	**69.009.836**
EPRA-NNNAV pro Aktie	**98,10**	**–**	**99,78**	**82,69**	**–**	**83,07**

Loan to Value Ratio (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Berichtszeitraum insbesondere aufgrund der Portfoliobewertung leicht gesunken.

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

Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 37,6 % (Vorjahr: 37,7 %).

LOAN TO VALUE RATIO Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Finanzschulden	5.869,0	5.053,9
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	30,8	31,8
Abzüglich flüssige Mittel	335,4	451,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	**5.502,8**	**4.570,9**
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	14.582,7	12.031,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	21,6	25,2
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43,3	53,5
Immobilienvermögen	**14.647,6**	**12.109,8**
Loan to Value Ratio (LTV) in %	**37,6**	**37,7**

Finanzlage

Finanzierungsstruktur

Es wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 1.364,5 Mio. Euro (Vorjahr: 821,1 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 7.389,9 Mio. Euro (Vorjahr: 5.933,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 48,4 % (Vorjahr: 45,9 %).

Aus den kumulierten sonstigen Rücklagen wurden im Berichtsjahr 172,4 Mio. Euro als Bardividende ausgeschüttet.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der LEG Immo stellt sich für 2020 in verkürzter Form wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung Mio. Euro	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	326,1	318,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.332,2	-489,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	890,3	388,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	**-115,8**	**217,6**

Höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten wirken sich positiv auf die Entwicklung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit aus. Gegenläufig tragen außerordentliche Zahlungen für Grunderwerbsteuer von 10,0 Mio. Euro für ein in 2016 erworbenes und nach IFRS 3 bilanziertes Immobilienunternehmen sowie die Zahlung von 16,0 Mio. Euro in den Kapitalstock der Stiftung „Dein Zuhause hilft“ zum Rückgang des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit bei. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit steigt somit im Saldo gegenüber dem Vergleichszeitraum um 7,9 Mio. Euro auf 326,1 Mio. Euro.

Akquisitionen und Modernisierungen des bestehenden Immobilienportfolios führen zu Auszahlungen in Höhe von 1.375,1 Mio. Euro, ausgewiesen im Cashflow aus Investitionstätigkeit. Dazu kommen die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte von 15,6 Mio. Euro und für den Erwerb von Anteilen an einem vollkonsolidierten Unternehmen von 20,2 Mio. Euro. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus veräußerten Immobilien in Höhe von 48,7 Mio. Euro sowie Rückzahlungen längerfristig investierter Finanzmittel von 30,0 Mio. Euro.

Valutierungen neuer Darlehen in Höhe von 403,4 Mio. Euro, Tilgungen in Höhe von 190,2 Mio. Euro, die Emission von einer Namensschuldverschreibung in Höhe von 50,0 Mio. Euro und einer Wandelschuldverschreibung in Höhe von 544,0 Mio. Euro sowie die Kapitalerhöhung mit 269,6 Mio. Euro tragen zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei. Die Dividendenzahlung fiel in 2020 aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden mit 172,4 Mio. Euro um 50,7 Mio. Euro geringer aus als im Vorjahr (223,1 Mio. Euro).

Die Zahlungsfähigkeit der LEG-Gruppe war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Bezüglich Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf den Konzernanhang.

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 Verantwort-

lichen 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:

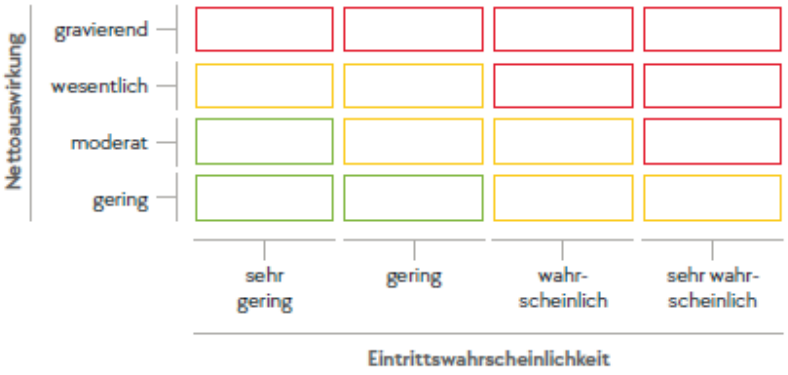
a) Gering: Nettoauswirkung liegt zwischen 0 Mio. Euro und 0,5 Mio. Euro
b) Moderat: Nettoauswirkung liegt zwischen 0,5 Mio. Euro und 2,25 Mio. Euro
c) Wesentlich: Nettoauswirkung liegt zwischen 2,25 Mio. Euro und 11,25 Mio. Euro
d) Gravierend: Nettoauswirkung ab 11,25 Mio. Euro

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

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

Nach diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die in einem Ampelsystem (rot, gelb, grün) die einzelnen Risikomeldungen mit ihren Erwartungswerten (Nettoauswirkung multipliziert mit der Eintrittswahrscheinlichkeit) eingruppiert:

Risikomatrix



Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

Im Nachfolgenden werden zunächst allgemeine Risikosachverhalte wie „Makroökonomische Risiken“ und „Marktbezogene Risiken“ erläutert. Anschließend wird aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die, aus Sicht der Gesellschaft, besonders relevanten Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen eingegangen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung 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 Bundeamts 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 vorbehaltslos 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-Liquiditäts-auswirkung	Eintritts-wahr-schein-lichkeit
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 Kommunikationsri-siken	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 genannt werden. Zur Vermeidung doloser Handlungen sind Verträge mit Anti-Korruptions-Klauseln als Standardverträge erarbeitet worden. Weiterhin existiert ein Code of Conduct, der für alle LEG-Mitarbeiter verbindlich ist, sowie ein 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 (betrifft insbesondere Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit), werden diese unverzüglich einer Gefahreneinschätzung 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 projekttypische 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 Ankaufsprozesses 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 Gewerbemietern gestiegen. Diese stellen allerdings keinen signifikanten Anteil am Gesamtportfolio dar. Entsprechende Wertberechtigungen 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 lau-

fend 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 Vorsteuerschlüssels 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 Mietenstopp (maximale Erhöhung um allgemeine Preissteigerung bzw. Preisdeckel für Neuver-

träge). 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 Einnahme-

ausfälle 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 Ankaufsanstrengungen 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 Wertentwick-

lung, 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.

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 bis zum Ablauf des 30. Juni 2023 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 Vorstandsanstellungsverträge bereits im Geschäftsjahr 2020 angewendet.

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long Term Incentive LTI)

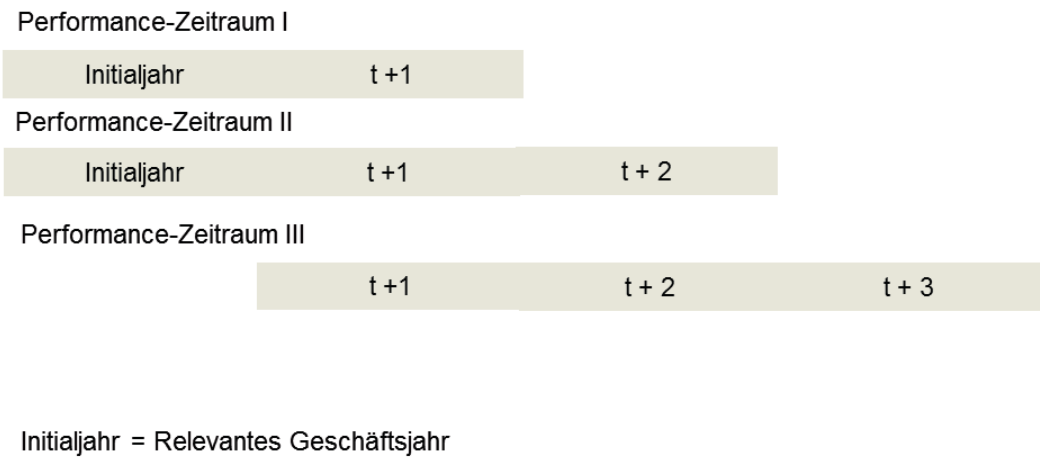
Zusätzlich zu einem STI hat das Vorstandsmitglied Anspruch auf einen an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Dieser auf vier Jahre ausgelegte LTI wird für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt und ist auf drei Performance-Zeiträume von zwei bzw. drei Jahren ausgelegt. Die für den LTI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



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 Vorstandsvergütungssystems. 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 Porgramms 2021:

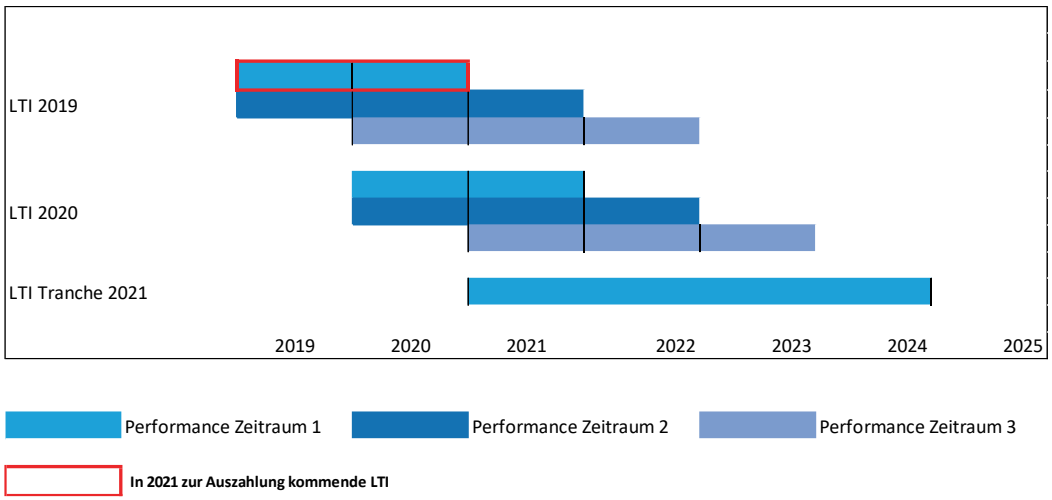
	Zielerreichungsgrad 0 %	Zielerreichungsgrad 100 %	Zielerreichungsgrad 200 % (Maximum)

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

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] CEO				Susanne Schröter-Crossan[2] COO				Dr. Volker Wiegel[3] 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 787 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 CEO		Susanne Schröter-Crossan[1] CFO		Dr. Volker Wiegel 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
Mehrjährige 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 *CEO*		Susanne Schröter-Crossan[2] *CFO*		Dr. Volker Wiegel *COO*		Summe	
	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
Mehrjährige 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 ausgezahlt.

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.

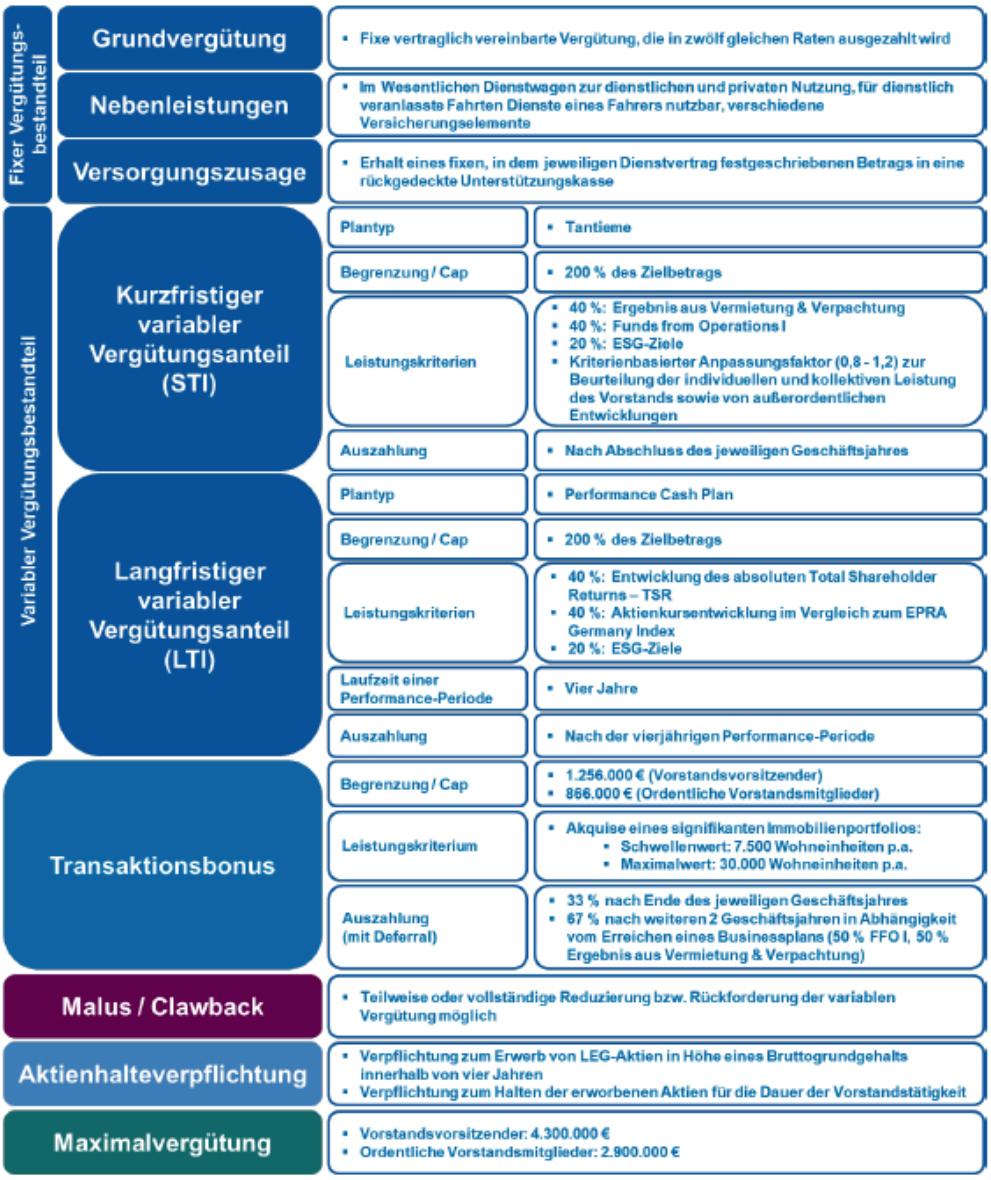
Sterbegeld

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:



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 ausge-

richtet 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 auszuzahlen.

Um die langfristige und nachhaltige Anreizwirkung der transaktionsabhängigen Sondervergütung sicherzustellen, wird die Auszahlung von 2/3 des Gewährungsbetrags des Transaktionsbonus aufgeschoben (Deferral) und abhängig von der Erreichung von zwei in einem Businessplan gesetzten Teilzielen (50 % Funds from Operations I und 50 % Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung) im dritten Geschäftsjahr nach dem Vollzug der Transaktion ausbezahlt. 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 Vorstandsanstellungsverträge 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 Vorstandsanstellungsvertrages 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 Aufsichtsratstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Seit der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2018 gilt folgende Regelung für die Aufsichtsratvergütung 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		Nominier-ungs-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 betrugen 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 ausgezahlt.

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 Grundwerteerklärung 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 ordentlichen 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 Revisionssystems, 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 Finanzmarktkompetenz 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 Kapitals 2020. Nicht angerechnet werden sollen jedoch diejenigen Aktien, die aufgrund der von der Gesellschaft im September 2017 sowie im Juni 2020 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen auszugeben sind.

Diese Selbstverpflichtung wurde auf der Internetseite der 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 Wiederveräu-

ßerung 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 Konzernerklärung 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**

MF

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

IFRS Konzernabschluss zum

31. Dezember 2020

LEG IMMOBILIEN AG
KONZERNBILANZ

AKTIVA Mio. Euro	ANHANG	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte		**14.847,6**	**12.353,8**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	14.582,7	12.031,1
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		43,3	53,5
Sachanlagen	E.2	86,3	83,7
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	E.3	102,4	140,6
Anteile an assoziierten Unternehmen		10,2	9,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.4	15,1	23,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	0,2	0,3
Aktive latente Steuern	E.13	7,4	11,5
Kurzfristige Vermögenswerte		**413,1**	**540,8**
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte		7,2	4,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	64,4	81,8
Forderungen aus Ertragsteuern	E.13	6,1	3,2
Flüssige Mittel	E.6	335,4	451,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	**E.7**	**21,6**	**25,2**
Summe Aktiva		**15.282,3**	**12.919,8**

PASSIVA Mio. Euro	ANHANG	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital	E.8	**7.389,9**	**5.933,9**
Gezeichnetes Kapital		72,1	69,0
Kapitalrücklage		1.553,1	1.202,2
Kumulierte sonstige Rücklagen		5.740,4	4.638,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		7.365,6	5.909,9
Nicht beherrschende Anteile		24,3	24,0
Langfristige Schulden		**7.028,2**	**6.511,0**
Pensionsrückstellungen	E.9	157,3	164,9
Sonstige Rückstellungen	E.10	7,3	5,2
Finanzschulden	E.11	5.377,7	4.856,8
Sonstige Schulden	E.12	129,9	152,8
Passive latente Steuern	E.13	1.356,0	1.331,3
Kurzfristige Schulden		**864,2**	**474,9**
Pensionsrückstellungen	E.9	6,7	7,0
Sonstige Rückstellungen	E.10	27,8	20,2
Steuerrückstellungen		0,1	0,2
Finanzschulden	E.11	491,3	197,1
Sonstige Schulden	E.12	325,9	239,2
Steuerschulden		12,4	11,2
Summe Passiva		**15.282,3**	**12.919,8**

LEG IMMOBILIEN AG
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

Mio. Euro	ANHANG	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.2	**429,8**	**435,0**
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		860,8	809,4
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		-431,0	-374,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	**-1,3**	**-1,3**
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		48,2	195,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-48,4	-195,5
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1,1	-1,1
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.4	**1.170,4**	**923,4**
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		**-1,5**	**-0,8**
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien		–	2,9
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		–	-1,4
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		-1,5	-2,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	F.5	**4,2**	**3,3**
Erlöse aus sonstigen Leistungen		12,2	9,5
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		-8,0	-6,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	F.6	**-66,4**	**-66,1**
Andere Erträge		**0,1**	**0,5**
Operatives Ergebnis		**1.535,3**	**1.294,0**
Zinserträge		1,9	0,5
Zinsaufwendungen	F.7	-102,2	-153,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen		3,5	5,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		0,3	0,2
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	F.8	-43,8	-96,1
Ergebnis vor Ertragsteuern		**1.395,0**	**1.051,3**
Ertragsteuern	F.9	-30,5	-230,2
Periodenergebnis		**1.364,5**	**821,1**
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)		-4,2	-32,0
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen		-7,1	-14,1
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		-7,6	-17,4
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		0,5	3,3
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen		2,9	-17,9
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		4,4	-25,3
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		-1,5	7,4
Gesamtperiodenergebnis		**1.360,3**	**789,1**
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		3,3	3,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.361,2	817,2
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		3,3	3,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.357,0	785,2
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	F.10	**19,33**	**12,61**
Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	F.10	**18,67**	**12,52**

KONZERNEIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

Mio. Euro

			Kumulierte sonstige Rücklagen					
	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
Stand zum 01.01.2019	**63,2**	**611,2**	**4.131,4**	**-35,1**	**-13,1**	**4.757,6**	**26,3**	**4.783,9**
Erstanwendung IFRS 16	–	–	-4,6	–	–	-4,6	–	-4,6
Stand zum 01.01.2019 angepasst	**63,2**	**611,2**	**4.126,8**	**-35,1**	**-13,1**	**4.753,0**	**26,3**	**4.779,3**
Periodenergebnis	–	–	817,2	–	–	817,2	3,9	821,1
sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	-17,9	-14,1	-32,0	0,0	-32,0
Gesamtergebnis	**–**	**–**	**817,2**	**-17,9**	**-14,1**	**785,2**	**3,9**	**789,1**
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	6,8	6,8
Kapitalerhöhung	5,8	591,0	–	–	–	596,8	–	596,8
Sonstiges	–	–	-22,2	–	–	-22,2	-4.6	-26,8
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	-2,5	-2,5
Veränderungen aus Put-Optionen	–	–	20,2	–	–	20,2	–	20,2
Ausschüttungen	–	–	-223,1	–	–	-223,1	-5,9	-229,0
Stand zum 31.12.2019	**69,0**	**1.202,2**	**4.718,9**	**-53,0**	**-27,2**	**5.909,9**	**24,0**	**5.933,9**
Stand zum 01.01.2020	**69,0**	**1.202,2**	**4.718,9**	**-53,0**	**-27,2**	**5.909,9**	**24,0**	**5.933,9**
Periodenergebnis	–	–	1.361,2	–	–	1.361,2	3,3	1.364,5
sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	2,9	-7,1	-4,2	0,0	-4,2
Gesamtergebnis	**–**	**–**	**1.361,2**	**2,9**	**-7,1**	**1.357,0**	**3,3**	**1.360,3**
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	–	–
Kapitalerhöhung	3,1	350,9	–	–	–	354,0	–	354,0
Sonstiges	–	–	1,7	–	–	1,7	–	1,7
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	-3,0	-3,0
Veränderungen aus Put-Optionen	–	–	–	–	–	–	–	–
Ausschüttungen	–	–	-257,0	–	–	-257,0	–	-257,0
Stand zum 31.12.2020	**72,1**	**1.553,1**	**5.824,8**	**-50,1**	**-34,3**	**7.365,6**	**24,3**	**7.389,9**

Siehe zu den Erläuterungen Kapitel E.8 im Anhang.

LEG IMMOBILIEN AG
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Mio. Euro	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Operatives Ergebnis	**1.535,3**	**1.294,0**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	84,4	16,2
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.170,4	-923,4
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	0,2
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-1,4	-2,1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	10,5	5,6
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-7,5	9,0
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	-41,8	7,5
Zinsauszahlungen	-80,6	-79,0
Zinseinzahlungen	0,1	0,3
Erhaltene Beteiligungserträge	3,1	3,1
Erhaltene Ertragsteuern	2,9	0,4
Gezahlte Ertragsteuern	-8,7	-13,6
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	**326,1**	**318,2**
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.375,1	-371,4
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	48,7	195,2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-15,6	-9,7
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-20,2	-248,7
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	30,0	-54,5
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	**-1.332,2**	**-489,1**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	403,4	406,2
Tilgung von Bankdarlehen	-190,2	-659,4
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-11,0	-10,7
Kapitalerhöhung	269,6	–
Begebung von Namensschuldverschreibungen	50,0	100,0
Begebung von Wandel-/Unternehmensanleihen	544,0	800,0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	–	-17,5
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-1,8	-7,7
Ausschüttungen an Aktionäre	-172,4	-223,1
Übrige Auszahlungen	-1,3	–
Übrige Einzahlungen	–	0,7
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	**890,3**	**388,5**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-115,8**	**217,6**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	451,2	233,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**335,4**	**451,2**
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	335,4	451,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**335,4**	**451,2**

Siehe zu den Erläuterungen Kapitel G im Anhang.

ANHANG 8

ALLGEMEINE ANGABEN 8

A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der LEG Immobilien AG 8

1. Grundlagen des Konzerns 8

2. Konzernabschluss 8

B. Neue Rechnungslegungsstandards 9

1. Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Internationale Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) 9

2. Erstmals verpflichtend angewendete International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) 10

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden 11

1. Konsolidierungsmethoden 11

2. Veränderungen im Konzern 11

3. Unternehmenserwerbe 12

4. Angaben zu IFRS 12 15

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 19

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 19

2. Sachanlagen 23

3. Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert 23

4. Wertminderung von Vermögenswerten 26

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte 26

6. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer 26

7. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber 27

8. Forderungen und sonstige Vermögenswerte 27

9. Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten 28

10. Flüssige Mittel 28

11. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte 28

12. Pensionsrückstellungen 28

13. Sonstige Rückstellungen 29

14. Finanzschulden 29

15. Derivative Finanzinstrumente 29

16. Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente 30

17. Put-Optionen 30

18. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes 31

19. Ertragsrealisierung 31

20. Zuwendungen der öffentlichen Hand 32

21. Ertragsteuern 33

22. Ermessensentscheidungen ... 34
23. Verwendung von Schätzungen ... 34
24. Anteilsbasierte Vergütung ... 36
E. Erläuterungen zur Konzernbilanz ... 37
1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ... 37
2. Sachanlagen ... 41
3. Immaterielle Vermögenswerte ... 41
4. Sonstige finanzielle Vermögenswerte ... 41
5. Forderungen und sonstige Vermögenswerte ... 42
6. Flüssige Mittel ... 42
7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ... 43
8. Eigenkapital ... 43
9. Pensionsrückstellungen ... 44
10. Sonstige Rückstellungen ... 46
11. Finanzschulden ... 47
12. Sonstige Schulden ... 49
13. Aktive und passive latente Steuern ... 49
F. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung ... 52
1. Umsatzerlöse ... 52
2. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung ... 54
3. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ... 55
4. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ... 55
5. Ergebnis aus sonstigen Leistungen ... 56
6. Verwaltungs- und andere Aufwendungen ... 56
7. Zinsaufwendungen ... 58
8. Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten ... 58
9. Ertragsteuern ... 59
10. Ergebnis je Aktie ... 61
EPRA Ergebnis je Aktie – Keine IFRS Kennzahl ... 62
G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung ... 63
1. Zusammenstellung des Finanzmittelfonds ... 63
2. Sonstige Angaben zur Kapitalflussrechnung ... 63
H. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung ... 65
I. Sonstige Angaben ... 65
1. Übersicht zu den Kostenarten ... 65
2. Kapitalmanagement ... 65
3. Finanzinstrumente ... 66

4. Anzahl der Mitarbeiter 80
5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers 80
6. IFRS 2 Programme 80
7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen 81
8. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten 84
9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen 84
10. Vorstand 85
11. Aufsichtsrat 86
12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 87
Entsprechenserklärung nach § 161 AktG 88
J. Aufstellung des Anteilsbesitzes 89
KONZERNANLAGENSPIEGEL / ANLAGE I 92
KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL / ANLAGE II 94

ANHANG
ALLGEMEINE ANGABEN

A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der LEG Immobilien AG

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf, (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf, (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2020 hielt die LEG-Gruppe 145.876 (31. Dezember 2019: 135.303) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (145.671 (31. Dezember 2019: 134.958) Einheiten ohne IFRS 5 Objekte).

Die LEG-Gruppe verfolgt als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: die Optimierung des Kerngeschäfts, den Ausbau der Wertschöpfungskette sowie die Portfolio-Stärkung.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 8. März 2021 vom Vorstand der LEG Immo zur Veröffentlichung genehmigt.

2. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 der LEG Immo wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315e Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Einzelne Posten der Gesamtergebnisrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Millionen Euro (Mio. Euro) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wertpapiere und derivative Finanzinstrumente, die zum am Bilanzstichtag geltenden Zeitwert angesetzt werden.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Konzernabschlüssen erfordert Schätzungen und Wertungen des Managements. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder Bereiche, in denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter Erläuterung D.22 und D.23 aufgeführt.

Der Konzernabschluss der LEG Immo ist für die LEG Holding GmbH und LEG wie auch für die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH und für die Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH ein befreiender Konzernabschluss im Sinne des § 291 HGB. Diese Gesellschaften brauchen keinen Teilkonzernabschluss aufzustellen, da sie in den Konzernabschluss der LEG Immo einbezogen werden und kein Antrag von Minderheitsgesellschaftern zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts nach § 291 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 HGB vorliegt sowie die weiteren Voraussetzungen des § 291 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 HGB erfüllt sind.

Die Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB werden von der Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH, der LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, der LEG Rheinland Köln GmbH, der Wohnungsgesellschaft Münsterland GmbH, der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, der LEG Management GmbH, der LEG Wohnen NRW GmbH, der WohnServicePlus GmbH, der TSP-TechnikServicePlus GmbH, der LEG Siebte Grundstücksverwaltung GmbH, der EnergieServicePlus GmbH, der SW Westfalen Invest GmbH und der LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, der GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, der Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, der LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, der LWS Plus GmbH, Erste WohnServicePlus GmbH und der LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH in Anspruch genommen.

B. Neue Rechnungslegungsstandards

1. Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Internationale Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)

Der IASB hat folgende zurzeit noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS und IFRIC veröffentlicht, welche für die LEG-Gruppe Relevanz haben werden:

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
Änderungen von Standards		
IFRS 16	"Covid-19 bezogene Mietzugeständnisse"	01.06.2020
IFRS 9 / IAS 39 / IFRS 7 / IFRS 4 / IFRS 16	"Phase 2: Zinssatz Benchmark Reform"	01.01.2021
IFRS 3	"Verweis auf das Rahmenkonzept"	01.01.2022*
IAS 16	"Erlöse vor der beabsichtigten Nutzung einer Sachanlage"	01.01.2022*
IAS 37	"Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung"	01.01.2022*
Diverse Standards	"Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2018-2020"	01.01.2022*
IAS 1	"Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig"	01.01.2023*
IAS 1	"Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden"	01.01.2023*
IAS 8	"Definition von Schätzungen"	01.01.2023*

*(noch nicht endorsed)

Neue Standards werden von der LEG Immo grundsätzlich nicht vorzeitig angewendet.

IFRS 16

Die Änderungen an IFRS 16 (Covid-19 bezogene Mietzugeständnisse) werden keine Auswirkung auf die Leasingbilanzierung der LEG-Gruppe haben. Die optionale Erleichterung bei der Beurteilung, ob ein Mietzugeständnis im Rahmen der Coronavirus-Pandemie in Bezug auf die Leasingzahlung eine Modifikation darstellt,

wird bei der LEG-Gruppe nicht angewendet werden. Für Leasingverhältnisse, bei denen die LEG-Gruppe Leasingnehmer ist, liegen keine Mietstundungen oder –erlasse vor, die in direktem Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie stehen.

2. Erstmals verpflichtend angewendete International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
Änderungen von Standards		
IFRS 3	"Änderungen zu Unternehmenszusammenschlüssen"	01.01.2020
IFRS 9 / IAS 39 / IFRS 7	"Zinssatz Benchmark Reform"	01.01.2020
IAS 1 / IAS 8	"Definition Wesentlichkeit"	01.01.2020
Diverse Standards	"Änderungen der Verweise des Rahmenkonzepts der IFRS"	01.01.2020

Es werden lediglich Standards sowie Interpretationen weiter erläutert, welche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der LEG Immo haben können.

IFRS 3
Die Änderungen des IFRS 3 wurden bei Unternehmenszusammenschlüssen berücksichtigt.

IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7
Durch die Änderungen der Interest Rate Benchmark Reform an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung der Derivate im Hedge Accounting. Im Rahmen der prospektiven Effektivitätsbeurteilung einer Sicherungsbeziehung wird angenommen, dass der zugrundeliegende Referenzzinssatz von der Ablösung aufgrund der IBOR Reform nicht betroffen ist.

IAS 1 und IAS 8
Die Änderungen an IAS 1 und IAS 8 vereinheitlichen die Definition von Wesentlichkeit in allen IFRS sowie dem Rahmenkonzept und enthalten Klarstellungen zur Definition des Begriffs „wesentlich“ sowie zur Verschleierung wesentlicher durch unwesentliche Informationen. Durch die Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der LEG-Gruppe.

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungsmethoden

a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss der LEG Immo wurden alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, über die die LEG Immo Beherrschung im Sinne des IFRS 10 ausüben kann.

Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die LEG Immo die Beherrschung erlangt, erstmals einbezogen. Sobald die Beherrschung durch die LEG Immo nicht mehr besteht, erfolgt die Entkonsolidierung.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss der LEG Immo.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Nicht beherrschende Anteile stellen den Teil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern der LEG Immo zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

b) Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind Beteiligungen, bei denen die LEG Immo einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik ausüben kann. Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Darüber hinaus werden einzelne assoziierte Unternehmen wegen der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert oder, sofern sich dieser für nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente nicht hinreichend verlässlich ermitteln lässt, zu Anschaffungskosten bewertet und innerhalb der langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte ausgewiesen.

Eine Übersicht zum Anteilsbesitz der LEG Immo findet sich im Kapitel J.

2. Veränderungen im Konzern

a) Tochterunternehmen

Der Konsolidierungskreis der LEG Immo hat sich wie folgt entwickelt:

ANZAHL VOLLKONSOLIDIERTER TOCHTERUNTERNEHMEN	2020	2019
Stand 01.01.	**66**	**67**
Zugänge	6	4
Abgänge	0	-5
Stand 31.12.	**72**	**66**

Zum 1. April 2020 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Wohngelegenheit Süd GmbH.

Zum 18. Juni 2020 erfolgte die Gründung und Erstkonsolidierung der Gesellschaften LEG Rhein Neckar GmbH und LEG Niedersachsen GmbH.

Im Zuge eines Unternehmenszusammenschlusses wurde die Fischbach Service GmbH (umfirmiert in LWS Plus GmbH) erworben und zum 30. September 2020 erstkonsolidiert.

Zum 31. Dezember 2020 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Wohngelegenheit Mitte GmbH und der LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH.

b) Assoziierte Unternehmen

Die Entwicklung der assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen sind, ergibt sich aus folgender Tabelle:

ANZAHL ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN AT EQUITY	2020	2019
Stand 01.01.	**2**	**2**
Zu-/Abgänge	0	0
Stand 31.12.	**2**	**2**

3. Unternehmenserwerbe

Am 8. November 2019 hat die LEG Gruppe zur Portfoliostärkung einen Kaufvertrag mit der Baum-Gruppe über die Übernahme von jeweils 94,9 % der Geschäftsanteile an der Baum Erste Wohnimmobilien Bremen GmbH, der Baum Zweite Wohnimmobilien Bremen GmbH sowie der Baum Wohnimmobilien Oldenburg GmbH unterzeichnet.

Im Rahmen der Transaktion wurden 5 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion zum 31. Dezember 2019.

Der Erwerb dieser Gesellschaften wurde zum 31. Dezember 2019 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die Kaufpreisallokation war zum 30. September 2020 final. Die Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

Gegenleistung in Mio. Euro	31.12.2019 final	31.12.2019 vorläufig	Veränderung
Netto-Barkaufpreiskomponente	254,3	254,2	0,1
Bedingte Kaufpreiserstattung	–	–	–
Gesamtgegenleistung	**254,3**	**254,2**	**0,1**

Der Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

Kaufpreisallokation in Mio. Euro	31.12.2019 final	31.12.2019 vorläufig	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	231,1	231,1	0,0
Sachanlagen - Finanzlease	0,1	0,2	-0,1
Aktive latente Steuern	0,0	0,0	0,0
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Bekos	3,9	3,9	0,0
Forderungen und sonstige Aktiva	0,5	0,8	-0,3
Liquide Mittel	2,1	2,1	0,0
Summe Vermögenswerte	**237,7**	**238,1**	**-0,4**
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0,1	0,1	0,0
Passive latente Steuern	23,8	23,8	–
Sonstige Rückstellungen	0,0	0,0	–
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Bekos	4,1	4,1	–
Sonstige Verbindlichkeiten	2,6	3,5	-0,9
Summe Verbindlichkeiten	**30,6**	**31,5**	**-0,9**
Nettovermögen zu Zeitwerten	207,1	206,6	0,5
nicht beherrschende Anteile	6,8	6,8	–
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	200,3	199,8	0,5
Gesamtgegenleistung	**254,3**	**254,2**	**0,1**
Geschäfts- oder Firmenwert	**54,0**	**54,4**	**-0,4**

Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Mietforderungen beläuft sich auf 0,0 Mio. Euro. Der Bruttobetrag der fälligen Mietforderungen liegt bei 0,3 Mio. Euro, mit einer zum Erwerbszeitpunkt erfassten Wertminderung in Höhe von 0,3 Mio. Euro.

Nicht beherrschende Anteile an den erworbenen Unternehmen werden in Höhe ihres Anteils am erworbenen Nettovermögen bilanziert.

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 1,3 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten sowie Grunderwerbsteuer.

Die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus Kostenvorteilen sowie zusätzlichen Erlöspotentialen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ist für steuerliche Zwecke nicht abzugsfähig.

Am 19. August 2020 hat die LEG-Gruppe einen Kaufvertrag mit der Fischbach Holding GmbH über die Übernahme von 100 % der Geschäftsanteile an der Fischbach Service GmbH (umfirmiert in LWS Plus GmbH) unterzeichnet. Ziel der Transaktion ist die Ausweitung der eigenen Wertschöpfungskette und gleichzeitig bestehende Schnittstellen zwischen der LEG-Gruppe und den Generalunternehmern zu reduzieren, sodass im Rahmen der Leerwohnungssanierung die Steuerungs- und Kontrollfunktionen von der LEG-Gruppe übernommen werden.

Im Rahmen der Transaktion wurden 29 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion zum 30. September 2020.

Die Fischbach Service GmbH war mehrere Jahre als ein Generalunternehmer für die LEG-Gruppe im Rahmen der Leerwohnungssanierung tätig. Die Gesellschaft war mit ca. 33 Mitarbeitern für ca. 25% der Leerwohnungssanierung in LEG-Gruppe tätig und zeichnet sich durch hohe Qualität und effiziente Abläufe aus.

Der Erwerb dieser Gesellschaft erfolgte am 30. September 2020 und wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die vorläufige Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

Vorläufige Gegenleistung in Mio. Euro	30.09.2020 vorläufig
Netto-Barkaufpreiskomponente	22,5
Bedingte Kaufpreiszahlung	12,5
Vorherbestehende Geschäftsbeziehung	-12,6
Gesamtgegenleistung	**22,4**

Es existieren zwei sogenannte Earn-out-Klauseln. Gemäß §4 (2) a) des Kaufvertrages hängt die Kaufpreiskomponente 4a in Höhe von 2,4 Mio. Euro von einer erfolgreichen Integrationsphase ab. Diese ist gekoppelt an den Kriterien „keine Personalfluktuation (max. 20 %)“, keine Fluktuation der Nachunternehmer (max. 15 %) und die Erfüllung von Fertigstellungsquoten (95%). Dieser Kaufpreisbestandteil wird sieben Monate nach dem Vollzugstag fällig.
Gemäß §4 (3) a) hängt die Kaufpreiskomponente 4b in Höhe von 2,5 Mio. Euro von der Erreichung des Business Cases ab. Dieser Kaufpreisbestandteil wird zehn Tage nach Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 fällig.

Es ist davonauszugehen, dass beide Kaufpreisbestandtele zu 100 % erfüllt werden. Der vorläufige Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

Vorläufige Kaufpreisallokation in Mio. Euro	30.09.2020 vorläufig
BGA	0,1
Sachanlagen - Finanzlease	0,7
Immaterielle Vermögenswerte	0,0
Forderungen und sonstige Aktiva	1,0
Liquide Mittel	2,5
Summe Vermögenswerte	**4,3**
Sonstige Rückstellungen	0,1
Sonstige Verbindlichkeiten	9,1
Summe Verbindlichkeiten	**9,2**
Nettovermögen zu Zeitwerten	-4,9
Nicht beherrschende Anteile	–
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	-4,9
Gesamtgegenleistung	**22,4**
Geschäfts- oder Firmenwert	**27,3**

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 0,2 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesene Beratungskosten.

Die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus Kostenvorteilen sowie einer Verkürzung der Leerstandsdauer und damit zeitgerechteren Vermietung.

In der Gesamtergebnisrechnung spiegeln sich keine Umsatzerlöse der LWS Plus GmbH wider, da das erworbene Unternehmen ausschließlich konzerninterne Umsätze tätigt. Dies gilt sowohl für das gesamte Geschäftsjahr 2020 als auch für den Zeitraum der Konzernzugehörigkeit. Im Periodenergebnis verbleiben geringfügige Verluste aus den Maßnahmen zur Leerwohnungssanierung, die nicht aktiviert werden können.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ist für steuerliche Zwecke nicht abzugsfähig.

Neben der Gesamtgegenleistung ist die Kaufpreisallokation aufgrund der noch nicht vollständig vorliegenden Datengrundlage im Wesentlichen hinsichtlich folgender Posten vorläufig:

- Vorräte
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Latente Steuern
- Eventualverbindlichkeiten.

4. Angaben zu IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Eine Übersicht der Tochterunternehmen an denen die LEG Immo zum 31. Dezember 2020 (IFRS 12.10 ff.) beteiligt ist, findet sich im Kapitel J.

Die direkten und indirekten Kapitalanteile der LEG Immo an den Tochterunternehmen entsprechen auch dem Anteil der Stimmrechte. Die nicht konsolidierten Gesellschaften sind von den wesentlichen Kennzahlen Jahresüberschuss, Bilanzsumme und Umsatz als nicht wesentlich einzustufen und werden daher nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen.

b) Angaben zu Tochterunternehmen, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen

Nachfolgend werden die Finanzinformationen zu den als wesentlich eingestuften, nicht beherrschenden Anteilen an Tochterunternehmen zusammengefasst (IFRS 12.B10). Bei den angegebenen Beträgen wurden konzerninterne Transaktionen nicht eliminiert.

Zum 31. Dezember 2020 ist die TSP-TechnikServicePlus GmbH die einzige Tochtergesellschaft mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen.

Von dem Konzernergebnis entfallen in 2020 1,8 Mio. Euro auf die wesentlichen Minderheiten der TSP-TechnikServicePlus GmbH. Der Buchwert im Konzern, der für die Minderheiten an der TSP-TechnikServicePlus GmbH zum 31. Dezember 2020 erfasst wurde, beträgt wegen einer bestehenden Garantiedividendenverpflichtung 0 Mio. Euro.

BILANZ	TSP-TechnikServicePlus GmbH	
	2020	2019
Langfristig:		
Vermögenswerte	5,6	4,8
Schulden	-3,8	-3,4
Langfristiges Nettovermögen	1,8	1,4
Kurzfristig:		
Vermögenswerte	13,9	11,4
Schulden	-13,6	-10,9
Kurzfristiges Nettovermögen	0,3	0,5

ERGEBNISRECHNUNG	TSP-TechnikServicePlus GmbH	
	2020	2019
Umsatzerlöse/sonstige betriebliche Erträge	54,8	50,1
Ergebnis vor Steuern	2,7	-1,4
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	2,3	-2,3
Jahresüberschuss	2,3	-2,3
Gesamtergebnis	**2,3**	**-2,3**
Davon entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1,8	1,8
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividenden	1,8	1,8

KAPITALFLUSSRECHNUNG	TSP-TechnikServicePlus GmbH	
	2020	2019
Mittelzufluss/-abfluss aus:		
Gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	5,2	2,3
Investitionstätigkeit	-0,3	-0,3
Finanzierungstätigkeit	-1,9	-1,7
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	3,0	0,3

c) Angaben zu assoziierten Gesellschaften

1. Angaben zu wesentlichen assoziierten Gesellschaften

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz bzw. die Ergebnisrechnung der LEG-Gruppe:

	2020	2019
Bilanzansatz	10,2	9,9
Gesamtergebnis (Gewinn/Verlust)	0,3	0,2

Nachfolgend sind Angaben zu den wesentlich eingestuften Beteiligungen an assoziierten Unternehmen aufgelistet.

WESENTLICHE NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN	Kapitalanteil in %	Eigenkapital Mio. Euro	Ergebnis Mio. Euro
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	22,0	0,6
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3,8	0,1

Tätigkeit der oben aufgeführten Gesellschaften ist die Immobilienverwaltung.

Die Beziehungen zu den assoziierten Unternehmen sind operativer Natur. Alle oben aufgeführten Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert. Notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen der wesentlichen assoziierten Unternehmen des Konzerns sind nachfolgend angegeben. Die angegebenen Finanzinformationen entsprechen den Beträgen der aufgestellten Abschlüsse der assoziierten Unternehmen.

BILANZ	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte	47,5	44,3	7,3	7,1	54,8	51,4
Kurzfristige Vermögenswerte	1,9	1,9	0,5	0,6	2,4	2,5
Flüssige Mittel	2,1	1,2	0,5	0,8	2,6	2,0
Sonstige Vermögenswerte	–	–	–	–	–	–
Langfristiges Fremdkapital	20,7	20,3	3,8	4,1	24,5	24,4
Kurzfristiges Fremdkapital	8,8	5,7	0,8	0,8	9,6	6,5
Finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–
Nettovermögen	**22,0**	**21,4**	**3,7**	**3,6**	**25,7**	**25,0**

ERGEBNISRECHNUNG	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Umsatzerlöse	6,2	6,3	1,3	1,3	7,5	7,6
Abschreibungen	1,2	1,1	0,2	0,3	1,4	1,4
Zinserträge	–	–	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	0,3	0,4	0,1	0,1	0,4	0,5
Ertragsteuern	–	–	–	–	–	–
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	– 0,6	– 0,6	– 0,1	– 0,0	– 0,7	– 0,6
Nachsteuerergebnis aufgegebener Unternehmensbereiche	– –	– –	– –	– –	– –	– –
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–	–
Gesamtergebnis	**0,6**	**0,6**	**0,1**	**0,0**	**0,7**	**0,6**

Überleitungsrechnung von den zusammengefassten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen:

Überleitung	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	21,4	20,9	3,6	3,6	25,0	24,5
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,6	0,6	0,1	0,0	0,7	0,6
Einstellung in Rücklagen	–	–	–	–	–	–
Dividenden	–	-0,1	–	–	–	-0,1
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	22,0	21,4	3,7	3,6	– 25,7	– 25,0
Beteiligungsquote des Konzerns	40,62%	40,62%	33,37%	33,37%	–	–
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	8,9	8,7	1,3	1,2	10,2	9,9
Buchwert der Beteiligung	**8,9**	**8,7**	**1,3**	**1,2**	**10,2**	**9,9**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 liegt für beide Gesellschaften noch nicht vor, darum werden für 2020 die Zahlen zum 31. Dezember 2019 genannt.

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der LEG-Gruppe ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, unbebaute Grundstücke, Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, Stellplätze und Garagen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert. Die Bewertung erfolgt konsistent zur Bewertung der unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geführten Bestände.

Bei gemischt genutzten Immobilien erfolgt eine Trennung in eigen- und fremdgenutzte Teile, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich sind. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden – sofern nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben – bei Zugang mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend des in IAS 40 i.V.m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrechts zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswerts („Exit Price“). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Veräußerungsabsicht und -fähigkeit. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wird von der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie („Konzept des Highest and Best Use“ IFRS 13.27ff.) ausgegangen. Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung des Vermögenswerts, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist. Wir verweisen hierzu auf Kapitel D.18. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe werden grundsätzlich unter Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses geleistet werden, werden im Falle eines Asset Deals unter Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bzw. im Fall eines Share Deals unter sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) werden aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten

Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des beizulegenden Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Im Rahmen von Optimierungen des Portfolios werden einzelne Einheiten an Mieter, Eigennutzer sowie an private Kapitalanleger verkauft.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt intern durch die LEG Immo. Parallel zu den intern ermittelten beizulegenden Zeitwerten der LEG Immo wird das Immobilienportfolio durch einen unabhängigen externen Gutachter zum 30. Juni 2020 und zum 31. Dezember 2020 bewertet. Die externe Bewertung dient der LEG Immo zur Plausibilisierung der eigenen Wertermittlung sowie zur grundsätzlichen Bestätigung des Gesamtportfoliowerts durch eine Zweitmeinung.

Auf Ebene einzelner Hauseingänge werden durch die LEG Immo die Objekte unter individueller Berücksichtigung von Lage, Zustand, Ausstattung, der aktuellen Vertragsmiete und ihrer Entwicklungspotenziale einzeln betrachtet. Die so ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den gemäß IFRS definierten Marktwerten, zu welchen Immobilien zwischen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalls getauscht werden könnten (IAS 40.5 rev. i.V.m. IFRS 13.15).

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode). Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird der Marktwert durch ein Liquidationswertverfahren ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Bei der DCF-Bewertung wurde ein Detailplanungszeitraum von zehn Jahren berücksichtigt. Nach dem Ende des zehnten Jahres wurde ein Verkaufswert angesetzt, der sich durch Kapitalisierung des prognostizierten Jahresreinertrages der elften Periode ermittelt. Im ersten Jahr des Detailplanungszeitraums wurde von den vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen der jeweiligen Immobilie und weiteren objektspezifischen Wertparametern ausgegangen.

Die zur Bewertung zugrunde gelegte, durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestandes (hier und im Folgenden als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien) in Gebäuden mit der überwiegenden Nutzungsart Wohnen zum Stichtag beträgt 5,93 Euro je qm pro Monat (2019: 5,83 Euro je qm pro Monat). Diese Objekte können auch vereinzelt gewerbliche Einheiten enthalten. Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wurde auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wurde zwischen Mieteinnahmen aus Bestandsmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Für Neuvermietungen wird ein Mietzins in Höhe der angenommenen Marktmiete zugrunde gelegt. Die angesetzten Marktmietsteigerungen bewegen sich in einer Spanne von 0,72 % bis 1,90 % (Vorjahr: 0,65 % bis 2,00 %), basierend auf Markt- und Objektspezifischen Einschätzungen. Die Mieten der Bestandsverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Objekt- und Markteinschätzung entwickelt und im Zeitablauf der allgemeinen Marktentwicklung angenähert. Die für die Bewertung zugrunde gelegte Leerstandquote nach Wohn- bzw. Nutzfläche wird über einen Zeitraum von vier Jahren an einen stabilisierten, marktüblichen Leerstand, der ebenfalls Lage und ggf. spezifische Eigenschaften des Objekts berücksichtigt, herangeführt.

Öffentlich geförderte Immobilien wurden je nach Vorliegen und Dauer einer möglichen Mietpreisbindung unterschiedlich behandelt. Wenn die Mietpreisbindung innerhalb des 10 Jahre Detailplanungszeitraums endet, wird für das Folgejahr eine Mietanpassung in Richtung Marktmiete unter Berücksichtigung der gesetzlichen

Vorgaben angenommen. Für die restlichen geförderten Objekte wurde ein Abschlag auf den Kapitalisierungszinssatz in Abhängigkeit der verbleibenden Mietpreisbindungsdauer vorgenommen.

Für Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten der überwiegend zum Wohnen genutzten Immobilien werden Ansätze gewählt, die sich an der II. Berechnungsverordnung (II. BV, Stand ab 1. Januar 2020) orientieren. Die angenommenen reaktiven und periodischen Instandhaltungskosten werden auf Basis der technischen Einschätzung des Objekts und des Baujahrs abgeleitet, während für die Verwaltungskosten Pauschalen je Wohneinheit bzw. je Stellplatz angesetzt werden.

Bei Wohngebäuden mit Gewerbeanteil oder sonstiger Nutzung werden die Verwaltungskosten für den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Anteil mit 1 % (Vorjahr: 1 %) des Gewerberohertrags berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten der II.BV werden seit dem Jahr 2005 nur alle drei Jahre im Verhältnis zur Veränderung des Verbraucherpreisindexes angepasst. Im Bewertungsmodell wird daher zwischen den Anpassungszeitpunkten zur Verstetigung eine marktkonforme, über drei Jahre verteilte jährliche Steigerung der Bewirtschaftungskosten, welche sich an der voraussichtlichen Entwicklung der II. BV orientiert, berücksichtigt.

Die Entwicklung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten unterliegt darüber hinaus im Betrachtungszeitraum einer Dynamik. Die angesetzte Kostensteigerung von 2,00 % (Vorjahr: 2,00 %) pro Jahr ist aus der mittelfristig erwarteten Entwicklung des Verbraucherpreisindex abgeleitet.

Rund 1,26 % (Vorjahr: 1,29 %) der Gebäudeeinheiten im Bestand sind als gewerbliche Objekte klassifiziert worden. Diese Objekte können vereinzelt Wohnungen enthalten, sind aber durch den überwiegend gewerblichen Charakter geprägt. Für diese Objekte wurden aufgrund der zum Wohnungsbestand abweichenden Mietvertragsgestaltungen und abweichender Marktgegebenheiten auch abweichende Annahmen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern getroffen. Die durchschnittliche Miete der überwiegend gewerblich genutzten Objekte beträgt 7,10 Euro je qm (Vorjahr: 7,07 Euro je qm).

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 4,47 % (Vorjahr: 4,82 %) und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 5,75 % (Vorjahr: 6,05 %) zugrunde gelegt, die das tatsächliche Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berücksichtigen und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der Immobilien widerspiegeln. Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, der Objektzustand, das Alter, das potentielle Mietwachstum, die Standortprognose und mögliche öffentliche Förderungen eingeflossen.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Marktdaten bzw. nicht direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparametern, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien, ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Wir verweisen hierzu auf Kapitel D.18.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine Einteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die nutzungsartabhängigen Klassen

- Wohnimmobilien
- Gewerbeimmobilien
- Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätze / Sonstige Objekte
- Erbbaurechte und unbebaute Flächen.

Als Gewerbeobjekte gelten Immobilien, welche mit Flächen ab 1.000 qm Nutzfläche oder ab 50 % gebäudebezogener Fläche gewerblich genutzt werden. Unter Sonstige Objekte werden im Wesentlichen Einheiten mit Außenwerbeträgern und Mobilfunkantennen verstanden. Weiterhin erfolgt eine Einteilung mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster: Wachstumsmärkte („Orange"), Stabile Märkte („Green") und Märkte mit höheren Renditen („Purple").

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren:

31.12.2020			Bewertungsparameter																	
			Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm bzw. Einheit			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote			Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	Bruttovermögens-wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (€m)	Bewertungs-technik	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max
Wohnimmobilien																							
Wachstumsmärkte	6.242	DCF	3,63	8,14	14,01	5,62	11,70	15,73	181,85	304,85	466,74	1,0%	1,8%	6,0%	3,25%	4,39%	5,25%	2,16%	5,01%	11,29%	1,1%	1,6%	1,9%
Stabile Märkte	4.806	DCF	2,33	6,69	10,31	6,64	11,78	15,23	163,73	302,89	466,38	1,5%	3,0%	9,0%	3,15%	4,39%	5,25%	1,86%	5,62%	11,42%	0,9%	1,2%	1,8%
Märkte mit höheren Renditen	2.802	DCF	0,32	6,05	9,29	5,86	11,85	15,61	161,96	302,97	466,38	1,5%	4,4%	8,5%	3,35%	4,53%	5,10%	2,88%	5,95%	12,01%	0,7%	1,1%	1,6%
Gewerbeimmobilien	232	DCF	0,50	7,40	27,00	4,46	7,37	15,47	0,16	257,60	5.480,52	1,0%	2,6%	8,5%	2,50%	6,50%	9,00%	2,75%	7,12%	9,50%	0,8%	1,4%	1,9%
Erbbaurechte	165	DCF	-	-	-	-	-	-	1,95	28,93	75,37	-	-	-	3,30%	4,54%	6,00%	10,36%	11,12%	11,83%	0,9%	1,4%	1,8%
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	280	DCF	-	-	-	*34,27*	*77,10*	*89,27*	39,07	39,37	39,50	-	-	-	2,95%	4,47%	5,35%	2,63%	6,92%	12,04%	0,7%	1,3%	1,9%
unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-	0,06	5,64	14,40	-	-	-	4,15%	4,44%	4,95%	2,80%	10,98%	11,89%	0,9%	1,3%	1,8%
Gesamt Portfolio (IAS 40) [1]	14.555	DCF	0,32	6,86	27,00	4,46	17,34	89,27	0,06	280,14	5.480,52	1,0%	3,2%	9,0%	2,50%	4,47%	9,00%	1,86%	5,75%	12,04%	0,7%	1,3%	1,9%

1 Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2020 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 21,6 Mio.Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2019 verwendet wurde:

31.12.2019			Bewertungsparameter																	
			Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote			Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	Bruttovermögens-wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (€m)	Bewertungs-technik	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max	min	avg	max
Wohnimmobilien																							
Wachstums-märkte	4.824	DCF	3,84	8,16	13,33	5,56	11,77	15,58	215	303	462	1,0%	1,8%	6,0%	3,55%	4,70%	5,60%	2,22%	5,19%	9,60%	1,3%	1,7%	2,0%
Stabile Märkte	3.665	DCF	2,40	6,36	9,84	4,53	11,82	15,08	198	300	462	1,5%	3,1%	9,0%	3,55%	4,74%	5,60%	2,49%	5,96%	10,04%	0,8%	1,2%	1,8%
Märkte mit höheren Renditen	2.200	DCF	0,36	5,85	8,78	1,92	11,91	15,45	164	300	462	1,5%	4,3%	9,0%	3,85%	4,90%	6,25%	3,49%	6,35%	10,60%	0,7%	1,0%	1,5%
Ankäufe	363	DCF	4,15	7,61	14,00	7,16	13,07	14,00	39	239	299	0,0%	2,6%	7,7%	4,60%	4,83%	6,60%	3,38%	5,14%	8,20%	1,0%	1,4%	1,9%
Gewerbeimmobilien	211	DCF	1,00	7,41	27,00	0,87	5,99	13,03	1	279	5.482	1,0%	2,6%	9,0%	2,50%	6,47%	9,00%	2,75%	7,10%	11,41%	0,7%	1,5%	1,9%
Erbbaurechte	520	DCF	1,50	6,46	11,25	7,42	11,63	14,88	11	279	2.662	1,0%	2,9%	7,0%	3,55%	4,91%	6,90%	3,07%	6,28%	12,39%	0,8%	1,2%	1,9%
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	215	DCF							0	37	54				4,05%	4,83%	5,70%	2,89%	7,05%	12,80%	0,7%	1,3%	2,0%
unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/Vergleichswert-verfahren							0	6	14				3,60%	4,82%	5,40%	2,17%	11,14%	12,32%	0,9%	1,3%	1,9%
Gesamt Portfolio (IAS 40) [1]	12.031	DCF	0,36	6,66	27,00	0,87	11,84	15,58	0	276	5.482	0,0%	3,1%	9,0%	2,50%	4,82%	9,00%	2,17%	6,05%	12,80%	0,7%	1,3%	2,0%

[1] Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2019 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 25,2 Mio.€, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

2. Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

NUTZUNGSDAUERN SACHANLAGEN in Jahren	2020	2019
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	50	50
Technische Anlagen und Maschinen / Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23	3 bis 23

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 250 Euro netto werden sofort im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter zwischen 250,01 Euro und 800 Euro netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

3. Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten um Softwarelizenzen, welche eine bestimmte Nutzungsdauer aufweisen. Die Softwarelizenzen werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über eine erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Der aus der Kaufpreisallokation (purchase price allocation, kurz PPA) resultierende Goodwill wird auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (cash generating units, kurz CGU's) allokiert, die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß einen Nutzen ziehen werden. Bei der Ermittlung des Goodwills wird die „Partial Goodwill" Methode angewendet.

Innerhalb der LEG-Gruppe gibt es zum 31. Dezember 2020 damit fünf Goodwill tragende CGU-Gruppen. Neben den CGU-Gruppen „Vitus" und „Wohnen-like-for-like" tragen auch die Immobilienportfolios „Bismarck" (Ankauf von der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG mit Kaufvertrag vom 30. November 2015) und „Charlie" (Ankauf von der Vonovia SE mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2015) einen Goodwill. Durch den Ankauf von der Baum-Gruppe (Kaufvertrag vom 8. November 2019) ist im Berichtjahr die Goodwill tragende CGU-Gruppe „Redwood" hinzugekommen. Der Teil des Goodwills, der aus passiven latenten Steuern resultiert, wird der jeweiligen CGU zugeordnet, welche die Vermögenswerte und Schulden hält.

Im Berichtsjahr erfolgt die Allokation des Goodwills aus dem Ankauf „Redwood" in Höhe von 54,0 Mio. Euro auf die verschiedenen CGU-Gruppen. Der CGU-Gruppe „Redwood" werden 23,8 Mio. Euro zugeordnet, die aus passiven latenten Steuern resultieren. Der verbleibende Teil des Goodwills, wird anhand der erwarteten Synergieeffekte auf die weiteren CGU-Gruppen verteilt: „Vitus" 0,6 Mio. Euro, „Wohnen-like-for-like" 28,7 Mio. Euro, „Bismarck" 0,2 Mio. Euro, Charlie 0,7 Mio. Euro.

Auf die CGU-Gruppen entfallen damit folgende Goodwill-Beträge zum 31. Dezember 2020:

- „Vitus": 33,5 Mio. Euro (Vorjahr: 32,8 Mio. Euro)[(1)]
- „Wohnen-like-for-like": 13,0 Mio. Euro (Vorjahr: 50,9 Mio. Euro)[(1)]

- „Bismarck: 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro)
- „Charlie“: 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro)
- „Redwood“: 23,8 Mio. Euro

(1) Vorjahresangabe angepasst

Die aus den Unternehmenszusammenschlüssen erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus geplanten Kosteneinsparungen und zusätzlichen Erlöspotentialen, welche anteilig auf die jeweiligen CGUs allokiert werden.

Am 30. September 2020 hat die LEG-Gruppe von Fischbach Holding GmbH 100 % der Geschäftsanteile an der Fischbach Service GmbH (umfirmiert in LWS Plus GmbH) übernommen. Zum Erwerbszeitpunkt wurde ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von 27,3 Mio. Euro erfasst. Eine Zuordnung zu einer oder mehreren zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ist noch nicht erfolgt. Das Management hat die Analyse zur Verteilung der erwarteten Synergien auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten noch nicht abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2020 liegen keine Hinweise vor, dass der Goodwill wertgemindert sein könnte

In dem durchgeführten Goodwill-Impairment-Test wird der erzielbare Betrag durch den beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Fair value less costs of disposal = FVLCOD) repräsentiert. Der FVLCOD ermittelt sich als Barwert der aus der Fortführung einer CGU oder einer Gruppe von CGUs zu erwartenden Free Cashflows vor Zinsen und nach Steuern. Dabei wurde eine pauschale Steuerquote auf das EBIT in Höhe von 31,2 % (Vorjahr: 31,2 %) angesetzt. Die Prognose der Cashflows spiegelt vergangene Erfahrungen wider und berücksichtigt die Erwartungen der Unternehmensführung hinsichtlich zukünftiger Marktentwicklungen. Basis dieser Cashflow-Prognosen ist die beschlossene Mittelfristplanung, die einen Planungshorizont von fünf Jahren umfasst (Detailplanungszeitraum). Es erfolgt eine angemessene Berücksichtigung der Verwaltungskosten. Zur Berücksichtigung der Leasingverhältnisse wird eine Ersatzinvestition für die Nutzungsrechte angesetzt, unter der Annahme, dass am Ende der Vertragslaufzeit die Leasingverhältnisse erneut abgeschlossen werden. Im Buchwert der CGU-Gruppen sind die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten.

Weiterhin besteht eine über den fünfjährigen Planungshorizont hinausgehende Cashflow-Prognose. Hierzu wird aus dem Detailplanungszeitraum ein nachhaltiger Free Cashflow abgeleitet und auf Basis einer an der spezifischen Marktentwicklung orientierten Wachstumsrate fortgeschrieben.

Zur Diskontierung der Free Cashflows wird ein gewichteter durchschnittlicher Kapitalkostensatz herangezogen, der den Verzinsungsanspruch des Kapitalmarkts für die Überlassung von Fremd- und Eigenkapital gegenüber der LEG-Gruppe widerspiegelt. Aufgrund der ermittelten Free Cashflows nach Steuern wird auch ein Kapitalkostensatz nach Steuern verwendet. Risiken der Free Cashflows werden durch einen risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

Wesentliche Schlüsselannahmen für den Impairment-Test sind die Nettokaltmieten, die nachhaltige Investitionsrate je qm sowie die nachhaltige EBITDA-Marge. Diese ergeben sich wie folgt:

• „Vitus“: Nettokaltmieten 41,0 Mio. Euro (Vorjahr: 39,6 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 29,87 Euro je qm (Vorjahr: 29,14 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 72,7 % (Vorjahr: 71,2 %)

• „Wohnen like-for-like“: Nettokaltmieten 518,1 Mio. Euro (Vorjahr: 490,3 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 28,28 Euro je qm (Vorjahr: 27,82 Euro je qm); nachhaltige EBITDA Marge 73,5 % (Vorjahr: 73,2 %)

• „Bismarck“: Nettokaltmieten 16,1 Mio. Euro (Vorjahr: 15,7 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 27,95 Euro je qm (Vorjahr: 27,46 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 73,3 % (Vorjahr: 72,7 %)

• „Charlie“: Nettokaltmieten 44,1 Mio. Euro (Vorjahr: 43,0 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 28,95 Euro je qm (Vorjahr: 28,35 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 68,2 % (Vorjahr: 67,0 %)

• „Redwood“: Nettokaltmieten 10,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 27,33 Euro je qm (Vorjahr: 0 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 78,1 % (Vorjahr: 0 %)

Für die im Rahmen des Goodwill-Impairmenttest betrachteten CGU‘s wurde einheitlich ein Kapitalisierungszinssatz von 2,3 % (Vorjahr: 1,9 %) verwendet, was unter Berücksichtigung der typischen Steuerquote auf das EBIT von 31,2 % einem korrespondierenden Kapitalisierungszinssatz vor Steuern von 2,6 % (im Vorjahr: 2,1 %) entspricht. Die nachhaltige Wachstumsrate wird für alle CGU’s mit 0,4 % p.a. (Vorjahr 0,4 % p.a.) angenommen.

Im Berichtsjahr ergab der durchgeführte Werthaltigkeitstest für die CGU-Gruppe „Wohnen like-for-like“ einen Wertberichtigungsbedarf von 66,6 Mio. Euro. Der dieser CGU-Gruppe zugeordnete Goodwill in Höhe von 79,6 Mio. Euro wurde dadurch auf 13,0 Mio. Euro wertgemindert. In der Konzerngesamtergebnisrechnung wurden 45,6 Mio. Euro als Abschreibungen in den Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung sowie 21,0 Mio. Euro als Abschreibungen in den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen erfasst. Haupttreiber für die Wertminderung im Berichtsjahr war die Entwicklung der Kapitalkosten, die durch sehr volatile Börsenkurse geprägt wurden. Außerdem hat sich der Buchwert der CGU-Gruppe durch die Werterhöhung der Immobilienbestände deutlich erhöht. Diese beiden Faktoren konnten durch gestiegene Nettokaltmieten sowie eine erhöhte nachhaltige EBITDA-Marge nicht kompensiert werden.

Bei den übrigen vier CGUs führten die Goodwill-Impairmenttests zu keinem Wertminderungsbedarf. Die erzielbaren Beträge und der jeweilige Headroom ergaben sich wie folgt:

• „Vitus“ erzielbarer Betrag 869,2 Mio. Euro (Vorjahr: 916,6 Mio. Euro); Headroom 37,7 Mio. Euro (Vorjahr: 198,0 Mio. Euro)

• „Wohnen like-for-like“: erzielbarer Betrag 12.459,6 Mio. Euro (Vorjahr: 13.272,2 Mio. Euro); Headroom 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3.063,0 Mio. Euro)

• „Bismarck“ erzielbarer Betrag 351,6 Mio. Euro (Vorjahr: 405,7 Mio. Euro); Headroom 24,3 Mio. Euro (Vorjahr: 112,2 Mio. Euro)

• „Charlie“ erzielbarer Betrag 927,3 Mio. Euro (Vorjahr: 900,5 Mio. Euro); Headroom 126,8 Mio. Euro (Vorjahr: 188,1 Mio. Euro)

• „Redwood” erzielbarer Betrag 320,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Euro); Headroom 60,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Euro)

Die wesentlichen Prämissen und Annahmen, die Einfluss auf die Werthaltigkeit einer CGU haben, wurden in Form standardisierter Sensitivitätsanalysen überprüft.

EBIT-Marge

Für die Szenarioanalyse aus Ergebnisunterschreitungen wurde das Risiko einer um 10 % reduzierten EBIT-Marge betrachtet. In dieser Modellrechnung ergibt sich für die CGU-Gruppen „Vitus“, „Bismarck“ und „Wohnen-like-for-like“ ein Wertminderungsbedarf, der zu einer Vollabschreibung des zugeordneten Goodwills führt. Eine Wertminderung tritt bei einer Reduzierung der EBIT-Marge um 3,3 % bei der CGU-Gruppe „Vitus“, um 5,5 % bei der CGU-Gruppe „Bismarck“ sowie unmittelbar bei der CGU-Gruppe „Wohnen-like-for-like“ ein. Bei diesen drei CGU-Gruppen ergibt sich bei einer um 10 % reduzierten EBIT-Marge ein Wertberichtigungsbedarf, der über den Goodwill hinausgeht. Bei den CGU-Gruppen „Charlie“ und „Redwood“ führt eine Reduzierung der EBIT-Marge um 10 % zu keinem Wertberichtigungsbedarf.

Gewichtete Kapitalkosten

Risiken aus den Annahmen zum Kapitalisierungszinssatz, der standardmäßig zur Barwertberechnung des FVL-COD herangezogen wird, sind durch die Simulation der Werthaltigkeit je CGU-Gruppe bei einem Kapitalkostenaufschlag von +/- 50 Basispunkten untersucht worden. Bei dieser Szenarioanalyse ergibt sich für die CGU-Gruppen „Vitus", „Bismarck", „Charlie" und „Wohnen-like-for-like" ein Wertminderungsbedarf, der zu einer Vollabschreibung des zugeordneten Goodwills führt. Bei der CGU-Gruppe „Redwood" ergibt sich eine Teilabschreibung des zugeordneten Goodwills. Eine Wertminderung tritt bei einer Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 8 Basispunkte bei der CGU-Gruppe „Vitus", um 13 Basispunkte bei der CGU-Gruppe „Bismarck", um 28 Basispunkte bei der CGU-Gruppe „Charlie", um 41 Basispunkte bei der CGU-Gruppe „Redwood" sowie unmittelbar bei der CGU-Gruppe „Wohnen-like-for-like" ein. Bei den CGU-Gruppen „Vitus", „Bismarck", „Charlie" und „Wohnen-like-for-like" ergibt sich bei einem Kapitalkostenaufschlag von 50 Basispunkten ein Wertberichtigungsbedarf, der über den Goodwill hinausgeht.

4. Wertminderung von Vermögenswerten

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt in der LEG-Gruppe mindestens jährlich. Werthaltigkeitsprüfungen im Rahmen des Asset-Impairment-Tests sind grundsätzlich auf Ebene einzelner Vermögenswerte durchzuführen. Sofern für einzelne Vermögenswerte keine weitgehend unabhängigen zukünftigen Cashflows festgestellt werden können, sind CGUs als Aggregation von Vermögenswerten, deren zukünftige Cashflows voneinander abhängen, zu bilden.

Da im Geschäftsjahr keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung („triggering events") der CGU „Biomasse" (Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG) vorlagen, konnte auf die Berechnung eines Impairment-Tests für die CGU „Biomasse" verzichtet werden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind aufgrund ihrer Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Eine Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt innerhalb der LEG-Gruppe grundsätzlich zum Handelstag.

Die LEG Immo hält Kleinstbeteiligungen, die gemäß IFRS 9 für Bewertungszwecke in die Kategorie „Fair Value through profit and loss" klassifiziert worden sind. Zum Zeitpunkt des Zugangs erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Ergebnisse aus der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert werden erfolgswirksam erfasst. Hinsichtlich der Zeitwertermittlung wird auf Kapitel D.18 verwiesen.

Tochterunternehmen, die aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht konsolidiert werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die Anteile an nicht vollkonsolidierten oder at equity bewerteten Tochterunternehmen sind nicht notiert. Der Zeitwert dieser Instrumente kann aufgrund der erheblichen Schwankungsbreite und des nicht vorhandenen aktiven Marktes nicht verlässlich bestimmt werden. Derzeit besteht nicht die Absicht, derartige Beteiligungen zeitnah zu veräußern.

6. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Gemäß IFRS 16 werden ab dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand der LEG-Gruppe zur Nutzung zur Verfügung steht, grundsätzlich ein Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit zum Barwert bilanziert.

Die Leasingrate unterteilt sich in einen Tilgungs- und Finanzierungsanteil. Die Erfassung der Finanzierungsaufwendungen erfolgt erfolgswirksam über die Laufzeit der Leasingverhältnisse.

Die Nutzungsrechte werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses oder, sofern kürzer, über die Nutzungsdauer des Vermögenswerts abgeschrieben. Da die LEG-Gruppe die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Folgebewertung gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet, hat die Folgebewertung der Nutzungsrechte der Erbbaurechte ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert zu erfolgen.

Die Leasingverbindlichkeiten der LEG-Gruppe können den Barwert der festen Mietzahlungen abzüglich zu erhaltender Leasinganreize sowie variable Leasingzahlungen, die an einen Index gekoppelt sind, beinhalten. Die Diskontierung der Leasingzahlungen erfolgt mit dem implizierten Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, sofern dieser bestimmbar ist. Ansonsten wird der laufzeitadäquate Grenzfremdkapitalzinssatz für die Abzinsung verwendet. Für die Ermittlung wurde ein risikoloser Zinssatz mit Laufzeiten zwischen einem und 30 Jahren verwendet und ein laufzeitspezifischer Risikoaufschlag berücksichtigt. Diese Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes findet auch für die Folgebewertung Anwendung.

Die Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit sowie aus sämtlichen bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen abzüglich aller etwaig erhaltener Leasinganreize zusammensetzen können. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mit Ausnahme der Erbbaurechte, die gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von unter zwölf Monaten wird von den Anwendungserleichterungen kein Gebrauch gemacht. Für Leasinggegenstände von geringem Wert, wie Mobiltelefone, werden die Erleichterungsvorschriften in Anspruch genommen. Die Zahlungen werden linear als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Außerdem wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, auf eine Trennung der Leasingkomponente und Nicht-Leasingkomponente zu verzichten. Dies trifft im Wesentlichen bei den Leasingverhältnissen für PKWs zu.

Einige Immobilienleasingverträge der LEG-Gruppe enthalten Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Diese Vertragskonditionen sichern dem Konzern die höchstmögliche betriebliche Flexibilität in Hinsicht auf den Vertragsbestand zu. Die Bestimmung der Vertragslaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung aller Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz für die Ausübung oder Nichtausübung einer Option bieten. Eine Anpassung der Vertragslaufzeit wird nur durchgeführt, wenn die Ausübung oder Nichtausübung einer Option hinreichend sicher ist.

7. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

Mietverträge für die Wohnimmobilien räumen Mietern grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Regelungen eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit ein. Diese Verträge sind gemäß IFRS 16 als Operating-Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie bei der LEG-Gruppe verbleiben. Gleiches gilt ebenso für die derzeitigen Verträge für Gewerbeimmobilien.

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

8. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die LEG-Gruppe wendet für Forderungen aus Mietforderungen und Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten das Modell der erwarteten Kreditverluste an. Dabei wird der vereinfachte Ansatz nach IFRS 9 gewählt und die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste berücksichtigt.

9. Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten werden in der LEG-Gruppe unter den sonstigen Forderungen angesetzt und um den Betrag der erhaltenen Mietervorauszahlungen für Betriebskosten gemindert. Aktivierbare, umlagefähige Kosten und erhaltene Mietervorauszahlungen werden saldiert ausgewiesen. Im Falle eines Passivüberhangs wird eine finanzielle Verbindlichkeit angesetzt.

10. Flüssige Mittel

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

11. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich die Vermögenswerte ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss sowie aktive Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.

12. Pensionsrückstellungen

Pensionsverpflichtungen und ähnliche Verpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien bewertet. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2018G von Dr. Klaus Heubeck.

Die betriebliche Altersversorgung erfolgt im Konzern sowohl beitrags- als auch leistungsorientiert. Die Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen bei den leistungsorientierten Plänen richtet sich dabei nach der anrechnungsfähigen Dienstzeit und dem ruhegeldfähigen Einkommen.

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz, dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Die LEG Immo trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das Langlebigkeitsrisiko, das Zinsrisiko und das Inflationsrisiko. Weitere planspezifische Risiken liegen bei der LEG Immo nicht vor.

Die Neubewertungskomponente in Zusammenhang mit den leistungsorientierten Plänen, welche u.a. die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen umfasst, wird in der Periode, in der sie anfällt, erfolgsneutral im Eigenkapital unter den kumulierten Rücklagen erfasst. Nachzuverrechnende Dienstzeitaufwendungen haben weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden.

Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinseffekt wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Der Dienstzeitaufwand wird in den einzelnen Funktionsbereichen im operativen Ergebnis gezeigt.

13. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung der LEG-Gruppe aus einem vergangenen Ereignis besteht, die bezüglich Erfüllung und/oder Höhe ungewiss sind. Der Ansatz erfolgt zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrages.

Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender laufzeitadäquater risikoloser Zinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag diskontierten Erfüllungsbetrag bilanziert.

14. Finanzschulden

Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst. Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen, wird nach IFRS 9 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

15. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden in der LEG-Gruppe zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen.

Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt. Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme.

Zu Beginn der Sicherungsbeziehung und jeweils zum Abschlussstichtag wird die Effektivität von Sicherungsbeziehungen durch prospektive Beurteilungen bestimmt. Dabei wird überprüft, ob die vertraglichen Bedingungen des Grundgeschäfts mit denen des Sicherungsinstruments übereinstimmen und damit eine wirtschaftliche Beziehung besteht.

Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität wird mit Hilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt. Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der bilanziell eine wirksame Sicherung gegen das Zahlungsstrom-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst. Ineffektivitäten können aus eingebetteten Floors in Darlehensverträgen entstehen, welche nicht im zugehörigen Swap mit abgebildet werden, sowie aus der Berücksichtigung des Kreditrisikos im Rahmen der Derivatebewertung.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung vereinnahmt und im Finanzergebnis ausgewiesen. Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden immer dann erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Bei einer vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge erfolgswirksam vereinnahmt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem noch bestehenden Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch im sonstigen Ergebnis (other comprehensive income – OCI) stehenden Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

16. Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die beizulegenden Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze zuzüglich des eigenen bzw. des Kontrahentenrisikos ermittelt.

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der beizulegende Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen über die „Discounted Cash-Flow Methode“ ermittelt, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 13.72ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten). Siehe hierzu Kapitel D.18.

Bei der Ermittlung des Fair Values der Derivate werden sowohl das eigene Risiko als auch das Kontrahentenrisiko nach IFRS 13 berücksichtigt.

17. Put-Optionen

Gesellschaften der LEG-Gruppe sind Stillhalter mehrerer Put-Optionen, auf Grund derer nicht beherrschende Gesellschafter ihre Minderheitsanteile an von der LEG Immo beherrschten Unternehmen an die jeweilige Gesellschaft der LEG-Gruppe andienen können.
Der Ansatz als finanzielle Verbindlichkeit erfolgt grundsätzlich in Höhe des Barwertes des Zahlungsanspruchs des Optionsinhabers (beizulegender Zeitwert). Die Bildung erfolgt grundsätzlich gegen das Eigenkapital der Stillhalter, sofern wesentliche Chancen und Risiken der Geschäftsanteile weiterhin bei den Minderheitsgesellschaftern liegen. Sofern sich der Stillhalter dem Rückkauf durch Benennung eines Dritten entziehen kann, werden mindestens die korrespondierenden Opportunitätskosten angesetzt. Ein zusätzlicher Ansatz der Put-Optionen als eigenständige Derivate entfällt in diesem Fall. Die Folgebewertung der finanziellen Verbindlichkeit erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode.

18. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

Die Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.16 sowie Kapitel I.3.

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

FAIR-VALUE-HIERARCHIE	Level 1	Level 2	Level 3
Kaufpreisallokation im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen			X
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			X
Finanzschulden		X	
Sonstige Schulden (insbesondere Derivate)		X	
Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften ohne beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss			X

Zwischen den Fair-Value-Hierarchien haben keine Transfers stattgefunden.

Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen wird mittels DCF-Verfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten, nicht am Markt beobachtbaren Parameter. Dabei handelt es sich insbesondere um den Kapitalisierungszins in Höhe von 4,21 % (Vorjahr: 4,80 %). Zum 31. Dezember 2020 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 13,8 Mio. Euro (Vorjahr: 12,0 Mio. Euro). Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkten eine Senkung des Fair Values auf 12,5 Mio. Euro (Vorjahr: 11,0 Mio. Euro) und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 15,5 Mio. Euro (Vorjahr: 13,2 Mio. Euro).

19. Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen der LEG-Gruppe zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden können. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die folgenden Ansatzkriterien differenziert nach Erlösarten erfüllt sein.

a) Erträge aus Vermietung und Verpachtung

Die LEG-Gruppe erwirtschaftet Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien. Mieterlöse von Immobilien fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 16 Leasing und stellen keine Kundenverträge im Sinne von IFRS 15 dar.

Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating-Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrags berücksichtigt.

Darüber hinaus beinhalten die Erträge aus Vermietung und Verpachtung Zahlungen der Mieter für Nebenkosten, sofern die Leistungen erbracht worden sind. Im Rahmen der umlegbaren Betriebskosten bestehen vereinzelte Sachverhalte, in denen sich die LEG-Gruppe nach IFRS 15 als Agent qualifiziert. Die Betriebskosten Kaltwasserversorgung, Entwässerung und Straßenreinigung, bei denen die LEG-Gruppe als Agent handelt, werden netto ausgewiesen. Die übrigen Betriebskosten werden brutto ausgewiesen. Siehe hierzu Kapitel F.1.

Die Umsatzerlöse aus Betriebskosten werden auf Basis der angefallenen Kosten ermittelt und entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten sind zum jeweils 3. des laufenden Monats fällig. Die Erlöse werden zeitraumbezogen über den Monat erfasst. Im Folgejahr erfolgt die Verrechnung der geleisteten Vorauszahlungen auf Betriebskosten mit den tatsächlich entstandenen Ist-Werten. Überschüsse aus erhaltenen Anzahlungen werden unter Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen. Unterschreiten die erhaltenen Anzahlungen die tatsächlich angefallenen Betriebskosten, erfolgt ein Ausweis unter den Forderungen aus Vermietung und Verpachtung.

Die Betriebskosten Grundsteuer und Versicherungen werden als Bestandteil der Erträge aus Vermietung und Verpachtung aus operativen Leasingverträgen linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

b) Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Die LEG-Gruppe erzielt Erträge aus der Veräußerung von Immobilien. Erträge aus der Veräußerung von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die Verfügungsmacht über die Immobilie an den Erwerber übergegangen ist. Ein Transfer wird grundsätzlich dann unterstellt, wenn die LEG-Gruppe die Verfügungsrechte und die Verfügungsmacht über die veräußerte Immobilie an den Käufer überträgt und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die Erträge aus dem Verkauf der LEG-Gruppe zufließen werden.

Sofern Renditegarantien, Rückgaberechte des Käufers bzw. andere wesentliche Verpflichtungen der LEG-Gruppe gegenüber dem Käufer bestehen, welche einem Kontrollübergang auf den Käufer entgegenstehen, erfolgt demgegenüber keine Umsatzrealisierung.

Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. In seltenen Fällen können aufgeschobene Zahlungen vereinbart werden, die jedoch 12 Monate nicht überschreiten. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

c) Erträge aus sonstigen Leistungen

Die Erträge aus sonstigen Leistungen umfassen Erlöse aus Dienstleistungen und Fremdverwaltung.

Erträge aus sonstigen Leistungen werden zeitraumbezogen als Erlöse erfasst, da dem Kunden direkt der Nutzen aus der Leistung zufließt und er diese gleichzeitig nutzt. Der Transaktionspreis sowie dessen Fälligkeit richten sich nach den vereinbarten Vertragsmodalitäten.

d) Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

20. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die LEG-Gruppe hat überwiegend Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzschulden ausgewiesen. Diese weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrigere Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind zum Zeitpunkt des Unternehmenskaufs in 2008 zum Marktwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Der Erstansatz neuer Aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Schulden (siehe Kapitel E.12) eingestellt. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

21. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar.

Die LEG-Gruppe unterliegt im Wesentlichen der Steuerpflicht in Deutschland. Bei der Beurteilung der Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten müssen teilweise Einschätzungen getroffen werden. Eine abweichende steuerliche Beurteilung der Finanzbehörden kann nicht ausgeschlossen werden. Der damit verbundenen Unsicherheit wird dadurch Rechnung getragen, dass ungewisse Steuerforderungen und -verpflichtungen dann angesetzt werden, wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit aus Sicht der LEG-Gruppe höher als 50 % ist. Eine Änderung der Einschätzung, z.B. aufgrund von finalen Steuerbescheiden, wirken sich auf die laufenden und latenten Steuerpositionen aus. Für die Bilanzierung unsicherer Ertragsteuerpositionen erfolgt eine Schätzung der erwarteten Steuerzahlungen.

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns für die laufenden Steuern werden auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden für die temporären Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerbilanziellen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können, oder latente Steuerverbindlichkeiten bestehen. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuerminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlust- oder Zinsvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside Basis Differenzen (sog. „OBDs“) angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Gemäß IAS 12 hat ein Unternehmen für zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen zwischen dem konsolidierten IFRS Nettovermögen und dem steuerbilanziellen Buchwert von Anteilen an Tochterunternehmen und an assoziierten Unternehmen sowie an gemeinsamen Vereinbarungen unter gewissen Voraussetzungen latente Steuern anzusetzen.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall ist die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Rechtsanspruch hat, tatsächliche Steuererstattungsansprüche gegen seine tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen, und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und dasselbe Steuersubjekt betreffen. Zusätzlich werden nur latente Steuern saldiert, die Bilanzposten mit gleicher Fristigkeit betreffen.

22. Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und, sofern vorhanden, die dazugehörigen Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen bzw. zu bewerten.

- Bei Immobilien ist in Abhängigkeit von der Nutzungsintention zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind.

- Gebäude, welche Eigen- und Fremdnutzung aufweisen, sind grundsätzlich als getrennte Vermögenswerte gem. IAS 16 und IAS 40 zu bilanzieren, sofern der eigengenutzte Teil nicht unwesentlich ist.

- Im Rahmen von Portfolioankäufen werden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ausgewiesen, sofern wesentliche Chancen und Risiken beim Minderheitsgesellschafter liegen.

- Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme. Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

- Leasingverträge der LEG-Gruppe können Verlängerungs- und Kündigungsoptionen enthalten. Die Bestimmung der Vertragslaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung aller Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz für die Ausübung oder Nichtausübung einer Option bieten. Eine Anpassung der Vertragslaufzeit wird nur durchgeführt, wenn die Ausübung oder Nichtausübung einer Option hinreichend sicher ist.

23. Verwendung von Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken.

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem auf die:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Soweit keine Marktwerte aus Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z.B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters INWIS, etc.), sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse der LEG-Gruppe in den jeweiligen regionalen Teilmärkten.

- Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen: Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage von Annahmen zu Zinssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterbetafeln und künftigen Rentensteigerungen.

- Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie der Höhe, des Zeitpunkts und der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.

- Bewertung von Finanzschulden: Bei der Bewertung der Finanzschulden sind insbesondere die Einschätzung künftiger Zahlungsströme und etwaige Konditionsänderungen von Bedeutung. Darüber hinaus sind Einschätzungen zum unternehmensspezifischen Risikoaufschlag erforderlich.

- Bewertung von Leasingverbindlichkeiten: Bei der Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes sind Einschätzungen zum Risikoaufschlag erforderlich.

- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und die damit tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Der Ansatz von latenten Steueransprüchen für steuerliche Verlust- und Zinsvorträge erfolgt aufgrund von zukünftig zu versteuerndem Einkommen im Rahmen eines Planungszeitraums von fünf Geschäftsjahren.

- Anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2): Hinsichtlich der Bilanzierung von Aktienoptionsplänen sind Annahmen und Schätzungen zu treffen bezüglich der Entwicklung der Leistungsindikatoren und Fluktuation. Die Ermittlung erfolgt mittels Optionspreismodellen.

- Goodwill-Impairmenttest: Die Ermittlung des FVLCOD erfordert Annahmen und Schätzungen insbesondere bezüglich der zukünftigen EBIT-Entwicklung und nachhaltigen Wachstumsraten.

- Bei der Bilanzierung von Unternehmenserwerben werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Bezüglich der Bestimmung dieser beizulegenden Zeitwerte bestehen Schätzungsunsicherheiten. Grundstücke und Gebäude werden in der Regel auf der Basis unabhängiger Gutachten, technische Anlagen und Maschinen mit ihren geschätzten Wiederbeschaffungskosten bewertet. Die Identifizierung und Bewertung immaterieller Vermögenswerte erfolgt in Abhängigkeit von der Art der immateriellen Vermögenswerte und der Komplexität der Bestimmung ihrer beizulegenden Zeitwerte unter Verwendung angemessener Bewertungstechniken.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag.

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen die LEG-Gruppe tätig ist, berücksichtigt.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen. Die aktuelle Covid-19 Situation wurde bei den Ermessensentscheidungen berücksichtigt. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

24. Anteilsbasierte Vergütung

Die LEG-Gruppe unterhält aktienorientierte Vergütungspläne für die Vorstände der LEG Immo. Bei dem Long Term Incentive Programm handelt es sich gem. IFRS 2 um ein aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich. Die Rückstellungen für diese Verpflichtungen wurden in Höhe des zu erwartenden Aufwands gebildet, wobei sich dieser ratierlich über die festgelegte Wartezeit verteilt. Der beizulegende Zeitwert der Optionen wird mithilfe anerkannter finanzwirtschaftlicher Modelle bestimmt.

Siehe zu den aktienbasierten Vergütungen im Detail Kapitel I.6.

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2020 und 2019 wie folgt entwickelt:

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN								
Mio. Euro	Summe	Wohnimmobilien			Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst Einheiten	Erbbaurechte	unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen				
Buchwert zum 01.01.2020*	12.031,1	5.126,8	3.923,0	2.390,2	225,9	219,4	113,3	32,5
Zukäufe	1.139,6	517,6	407,8	106,3	38,0	26,5	39,2	4,3
Sonstige Zugänge	284,6	102,2	99,1	80,2	2,8	0,2	0,0	0,2
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-44,7	-18,0	-13,9	-9,1	-1,9	-1,4	0,0	-0,4
Umgliederung in Sachanlagen	-0,9	-0,6	-0,1	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	2,6	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	1.170,4	516,4	389,8	239,3	-12,4	26,7	12,2	-1,6
Umgliederung	0,0	18,6	2,7	-4,5	-23,1	8,7	0,5	-2,9
Buchwert zum 31.12.2020	14.582,7	6.262,9	4.808,4	2.802,2	231,9	280,1	165,2	32,1

* Ausweitung der Marktklassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD

Bewertungsergebnis zum 31.12.2020 (in Mio. Euro)	**1.170,4**
- hierauf entfallen auf per 31.12.2020 im Bestand befindliche Immobilien:	1.168,5
- hierauf entfallen auf bis 31.12.2020 abgegangene Immobilien:	1,9

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN								
Mio. Euro	Summe	Wohnimmobilien			Gewerbeimmobilien	Garagen, Stellplätze und sonst Einheiten	Erbbaurechte	unbebaute Flächen
		Wachstumsmärkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen				
Buchwert zum 01.01.2019	10.709,0	4.607,3	3.296,8	2.212,1	209,4	184,9	3,4	30,6
Erstanwendung IFRS 16	35,8	-26,4	-9,3	-17,9	0,1	-0,1	92,2	0,0
Zukäufe	360,7	134,3	156,2	31,8	7,7	4,1	-0,3	0,2
Sonstige Zugänge	201,5	73,8	66,3	49,3	3,7	0,1	3,6	0,8
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-200,2	-9,3	-55,4	-125,9	-1,1	-4,0	0,0	-2,8
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	-0,5	1,4	-0,1	0,1	-1,6	0,0	-0,2	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	923,4	427,0	283,8	132,6	7,0	34,7	28,0	3,0
Buchwert zum 31.12.2019	12.031,1	5.208,1	3.738,3	2.282,2	225,2	219,7	128,0	31,8

Bewertungsergebnis zum 31.12.2019 (in Mio. Euro)	**923,4**
- hierauf entfallen auf per 31.12.2019 im Bestand befindliche Immobilien:	923,2
- hierauf entfallen auf per 31.12.2019 abgegangene Immobilien:	0,2

Mit Datum vom 27. Dezember 2019 hat die LEG von der F 101 Projekt GmbH & Co. KG die Projekte F 99 und F 101 (Grundstück plus definiertem Bausoll) erworben. Die Kaufpreise werden fällig mit Abnahme der fertiggestellten Gebäude (F99 voraussichtlich 1. März 2022 / F 101 1. September 2022).

Die Zukäufe beinhalten folgende Ankäufe:

Portfolioankauf 1
Am 27. September 2019 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 2.010 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 7,1 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 4,97 Euro je qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 4,5 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2020. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 2
Am 30. Januar 2020 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.406 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 6,0 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,71 Euro je qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 4,4 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Mai 2020. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 3
Am 16. Juni 2020 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.081 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 4,9 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,79 Euro je qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 3,0 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1. August 2020. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 4
Am 22. Juni 2020 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 6.418 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 30,2 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,95 Euro je qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 2,5 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte für 6.105 Einheiten zum 1. November 2020. Für 164 Einheiten erfolgte der wirtschaftliche Übergang zum 1. Januar 2021. Für 149 Einheiten sind die Fälligkeitsvoraussetzungen noch nicht erfüllt. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Die sonstigen Zugänge des Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Bestandsimmobilien. Zu den größten Investitionen im Jahre 2020 zählen die energetische Modernisierung von Immobilien in Monheim, Dortmund, Bonn, Ratingen und Herne.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2020 und 2019 wie folgt auf:

AUFTEILUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN				
	31.12.2020		31.12.2019	
Mio. Euro	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	14.245,6	20,6	11.772,2	24,8
Unbebaute Grundstücke	25,4	0,1	27,7	0,4
Sonstige	311,8	0,9	231,2	0,0
Summe	**14.582,8**	**21,6**	**12.031,1**	**25,2**

Aufgrund des stabilen Niedrigzinsumfeldes bleibt der Trend zu steigenden Kaufpreisen ungebrochen. Der Preisanstieg betrifft dabei sowohl die einem weiterhin hohen Nachfragedruck ausgesetzten Schwarmstädte als auch die daran angrenzenden Gemeinden. Seit vielen Jahren übersteigt der Bedarf an Wohnraum in vielen Städten und Regionen das knappe Immobilienangebot.

Auswirkungen der Corona-Pandemie sind bislang nicht maßgeblich feststellbar, da die Gründe für den Nachfrageüberhang weiterhin bestehen. Die in den Wohnungsbestand fließenden Investitionen, u.a. für energetische Modernisierungen und Verbesserungen der Wohnqualität, sind weitere Gründe für ein steigendes Miet-Preisniveau.

Die am Markt beobachtbaren Entwicklungen finden ihre Entsprechung bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte durch adäquate Bewertungsparameter und Diskontierungszinssätze.

Zum 31. Dezember 2020 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

31.12.2020			Sensitivitäten													
			Verwaltungs-kosten +10%	Verwaltungs-kosten -10%	stabilisierte Leerstandsquote +1%-Punkt	stabilisierte Leerstandsquote -1%-Punkt	Instand-haltungs-kosten +10%	Instand-haltungs-kosten -10%	Kapitalisierungs-zinssatz +0,25%	Kapitalisierungs-zinssatz -0,25%	Diskontierungs-zinssatz +0,25%	Diskontierungs-zinssatz -0,25%	Marktmiete +2%	Marktmiete -2%	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien +0,2%	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien -0,2%
	Brutto-vermögens-wert der als Finanz-investition gehaltenen Immobilien (€m)	Bewert-ungs-technik														
Wohnimmobilien																
Wachstums-märkte	6.242	DCF	-0,7%	0,7%	-1,6%	1,6%	-1,7%	1,7%	-3,3%	3,8%	-5,3%	5,7%	1,0%	-0,9%	4,1%	-3,7%
Stabile Märkte	4.806	DCF	-0,9%	0,9%	-1,7%	1,7%	-2,3%	2,3%	-2,8%	3,2%	-4,6%	4,9%	1,6%	-1,5%	3,4%	-3,2%
Märkte mit höheren Renditen	2.802	DCF	-1,1%	1,1%	-1,8%	1,8%	-2,6%	2,6%	-2,4%	2,7%	-4,3%	4,6%	1,4%	-1,3%	3,1%	-2,9%
Gewerbeimmobilien	232	DCF	-0,2%	0,2%	-1,7%	1,7%	-1,1%	1,1%	-1,9%	2,1%	-2,2%	2,3%	1,5%	-1,6%	1,6%	-1,5%
Erbbaurechte	165	DCF	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-4,0%	4,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	280	DCF	1,2%	1,2%	1,1%	1,1%	2,3%	2,4%	1,8%	2,0%	1,1%	1,5%	2,4%	1,6%	2,0%	2,7%
unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gesamt Portfolio (IAS 40) [1]	14.555	DCF	-0,9%	0,9%	-1,6%	1,7%	-2,1%	2,1%	-2,9%	3,3%	-4,8%	5,2%	1,3%	-1,2%	3,6%	-3,3%

1 Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2020 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 21,6 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Zum 31. Dezember 2019 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

31.12.2019			Sensitivitäten													
			Verwaltungs-kosten +10%	Verwaltungs-kosten -10%	stabilisierte Leerstandsquote +1%-Punkt	stabilisierte Leerstandsquote -1%-Punkt	Instand-haltungskosten +10%	Instand-haltungskosten -10%	Kapitalisierungs-zinssatz +0,25%	Kapitalisierung s.zinssatz -0,25%	Diskontierungs-zinssatz +0,25%	Diskontierungs-zinssatz -0,25%	Marktmiete +3%	Marktmiete -3%	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien +0,2%	Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien -0,2%
	Brutto-vermögenswert der als Finanz-investition gehaltenen Immobilien (€m)	Bewert-ungs-technik														
Wohnimmobilien																
Wachstumsmärkte	4.824	DCF	-0,7%	0,7%	-1,5%	1,5%	-1,7%	1,7%	-3,1%	3,4%	-5,0%	5,4%	0,5%	-0,5%	3,9%	-3,6%
Stabile Märkte	3.665	DCF	-1,0%	1,0%	-1,7%	1,7%	-2,4%	2,4%	-2,6%	2,8%	-4,3%	4,6%	1,5%	-1,4%	3,2%	-3,0%
Märkte mit höheren Renditen	2.200	DCF	-1,1%	1,1%	-1,7%	1,8%	-2,7%	2,7%	-2,1%	2,3%	-4,0%	4,3%	1,3%	-1,1%	2,8%	-2,6%
Ankäufe	363	DCF	-0,6%	1,1%	-1,4%	1,8%	-1,8%	2,3%	-2,9%	3,7%	-4,6%	5,5%	2,2%	-1,8%	3,9%	-3,1%
Gewerbeimmobilien	211	DCF	-0,1%	0,4%	-1,6%	1,9%	-1,0%	1,3%	-2,0%	2,5%	-2,4%	2,9%	1,7%	-1,5%	2,2%	-1,7%
Erbbaurechte	520	DCF	-1,0%	1,0%	-1,7%	1,7%	-2,4%	2,4%	-2,1%	2,3%	-3,9%	4,2%	1,5%	-1,5%	2,8%	-2,6%
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	215	DCF	-0,9%	1,5%	-0,9%	1,3%	-2,2%	2,7%	-1,6%	2,2%	-4,7%	5,5%	2,4%	-2,0%	3,2%	-2,6%
unbebaute Flächen	33	Ertragswert-/Vergleichs-wertver-fahren														
Gesamt Portfolio (IAS 40) [1]	12.031	DCF	-0,8%	0,9%	-1,6%	1,7%	-2,1%	2,2%	-2,6%	3,0%	-4,5%	4,9%	1,1%	-1,0%	3,4%	-3,1%

[1] Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2019 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 25,2 Mio.€, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind teilweise im Rahmen gewerblicher Miet- bzw. Leasingverträge vermietet. Die Miet- bzw. Leasingverträge haben in der Regel eine Laufzeit von zehn Jahren und beinhalten Verlängerungsoptionen von maximal zweimal fünf Jahren.

Daneben existieren Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, deren ursprüngliche Vertragslaufzeit im Regelfall zwischen 75 und 99 Jahren liegt.

Die durch die LEG-Gruppe abgeschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. Aus den Mietverträgen für Wohnimmobilien werden feste Zahlungsströme in Höhe von drei Monatsmieten erwartet.

Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2020 bestehenden Verträge erwartet:

ZAHLUNGSANSPRUCH AUS MINDESTLEASINGRATEN VON LANGFRISTIGEN MIETVERTRÄGEN							
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 2 Jahre	Restlaufzeit > 2 bis 3 Jahre	Restlaufzeit > 3 bis 4 Jahre	Restlaufzeit > 4 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2020	16,2	9,1	7,5	5,4	4,3	21,5	**64,0**
31.12.2019	15,0	8,3	6,9	5,8	4,1	21,4	**61,5**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden – siehe hierzu Kapitel E.11.

2. Sachanlagen

Hinsichtlich der Entwicklung der Sachanlagen wird auf den Konzernanlagenspiegel (Anlage I) verwiesen.

Unter den Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden zum 31. Dezember 2020 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 30,3 Mio. Euro ausgewiesen. Die Nutzungsrechte resultieren aus angemieteten Gebäuden, PKW-Leasing, Wärmecontracting, Mess- und Meldetechnik, IT-Peripheriegeräten sowie Software. Im Berichtszeitraum sind Nutzungsrechte in Höhe von 9,4 Mio. Euro zugegangen.

Nutzungsrechte Leasing Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	5,2	5,8
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	17,8	19,2
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,9	5,2
Sachanlagen	**28,9**	**30,2**
Nutzungsrechte Software	1,4	0,9
Immaterielle Vermögenswerte	**1,4**	**0,9**

3. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist im Konzernanlagespiegel (Anlage I) aufgeführt.

4. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Anteile an verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	0,2
Anteile an Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	13,8	12,0
Übrige finanzielle Vermögenswerte	1,2	11,0
Summe	**15,1**	**23,2**

Zu den Details der sonstigen finanziellen Vermögenswerte verweisen wir auf Kapitel I.3.

5. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferung und Leistung - brutto -	35,4	30,6
Wertberichtigungen	-18,1	-16,2
Summe	**17,3**	**14,4**
Davon aus Vermietung und Verpachtung	9,7	7,8
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	1,1	0,8
Davon aus sonstigen Forderungen	6,5	5,8
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	17,3	14,4
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	–	–
Mio. Euro	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	5,3	9,4
Übrige finanzielle Vermögenswerte	34,7	52,6
Übrige sonstige Vermögenswerte	7,3	5,7
Summe	**47,3**	**67,7**
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	47,1	67,4
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	0,2	0,3
Summe Forderungen und sonstige Vermögenswerte	**64,6**	**82,1**

Zu den Details der Forderungen gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen verweisen wir auf Kapitel I.7.

6. Flüssige Mittel

FLÜSSIGE MITTEL Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Guthaben bei Kreditinstituten	335,4	451,2
Kassenbestand	0,0	0,0
Flüssige Mittel	**335,4**	**451,2**
Verfügungsbeschränktes Guthaben	2,5	2,1

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf der LEG-Gruppe zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Die flüssigen Mittel enthalten Guthaben mit fester Zweckbestimmung. Diese werden als verfügungsbeschränkte Guthaben angegeben.

7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE Mio. Euro	2020	2019
Buchwert zum 01.01.	**25,2**	**20,3**
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	44,5	200,5
Umgliederung in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	-0,1
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-48,2	-195,5
Sonstige Zugänge	0,1	–
Buchwert zum 31.12.	**21,6**	**25,2**

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Berichtszeitraum als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert.

Hinsichtlich der Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf Kapitel E.1.

Die Umgliederungen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betreffen im Wesentlichen Einzelobjekte, bei denen die Verkaufsabsicht nicht mehr besteht.

Die Position Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden beinhaltet sowohl bebaute und unbebaute Grundstücke als auch Wohn- und Gewerbebauten. Die Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie die Abgänge betreffen im Wesentlichen Einzelverkäufe sowie mehrere kleinere Blockverkäufe (siehe hierzu Kapitel E.1).

Siehe auch Kapitel F.3.

8. Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

a) Gezeichnetes Kapital

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

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

Aufgrund der Ermächtigung gemäß § 4.1 der Satzung vom 17. Mai 2017 - Genehmigtes Kapital 2017 - ist die Erhöhung des Grundkapitals um 2.370.000,00 Euro auf 71.379.836,00 Euro durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 24. Juni 2020 sind die §§ 3 und 4 der Satzung (Grundkapital und Aktien, Genehmigtes Kapital) entsprechend geändert.

Aufgrund der Ermächtigung gemäß § 4.1 der Satzung vom 17. Mai 2017 - Genehmigtes Kapital 2017 - ist die Erhöhung des Grundkapitals um 716.107,00 Euro auf 72.095.943,00 Euro durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 15. September 2020 sind die §§ 3 und 4 der Satzung (Grundkapital und Aktien, Genehmigtes Kapital) entsprechend geändert. Die ausgegebenen Aktien wurden voll einbezahlt. Der Nennwert pro Aktie beträgt 1,00 Euro.

Die Hauptversammlung vom 19. August 2020 hat das bisher bestehende genehmigte Kapital 2017 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital 2020 geschaffen sowie das Bedingte Kapital 2013/2017/2018 geändert und § 4.1 sowie § 4.2 der Satzung entsprechend neu gefasst.
Insgesamt beläuft sich der Bruttoerlös aus den beiden durchgeführten Kapitalerhöhungen auf 354,0 Mio. Euro, davon entfallen 3,1 Mio. Euro auf das gezeichnete Kapital und 350,9 Mio. Euro wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

b) Kumulierte sonstige Rücklagen

Die kumulierten sonstigen Rücklagen des Konzerns umfassen das erwirtschaftete Konzerneigenkapital sowie die sonstigen Rücklagen.

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital setzt sich aus den in den vergangenen sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnissen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind, zusammen.

Die sonstigen Rücklagen enthalten die Zeitwertanpassungen von Derivaten in Sicherungsbeziehungen sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen.

In Geschäftsjahr 2020 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Jahr 2019 in Höhe von 257,0 Mio. Euro bzw. 3,60 Euro pro Aktie (davon 84,6 Mio. Euro durch die Ausgabe neuer Aktien) an die Aktionäre der Gesellschaft.

In den sonstigen Rücklagen ist der Gegenpart der jährlichen Garantiedividende in Höhe von 1,8 Mio. Euro an den Minderheitsgesellschafter der TSP-TechnikServicePlus GmbH enthalten.

Die Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis betragen 0,0 Mio. Euro.

9. Pensionsrückstellungen

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von 5,4 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Im Zusammenhang mit leistungsorientierten Plänen bedient sich die LEG-Gruppe versicherungsmathematischer Berechnungen von Aktuaren, um künftige Entwicklungen für die Berechnung der Aufwendungen und Verpflichtungen zu berücksichtigen. Diese Berechnungen beruhen u. a. auf Annahmen über den Abzinsungssatz und die künftigen Lohn- und Gehaltsentwicklungen.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für die leistungsorientierten Versorgungssysteme erfolgt nach IAS 19 auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen. In den Geschäftsjahren 2020 und 2019 wurden die folgenden Parameter angewendet:

BERECHNUNG DER PENSIONSRÜCKSTELLUNGEN in %	31.12.2020	31.12.2019
Abzinsungssatz	0,40	0,75
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	1,70	2,00

Der Barwert der Verpflichtung zum 31. Dezember 2020 beträgt 164,0 Mio. Euro. Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung:

Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2020 Mio. Euro	Zunahme	Abnahme
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5%-Punkte)	152,0	177,5
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5%-Punkte)	165,5	162,5
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10%)	157,3	171,6
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	168,9	159,3

Der Barwert der Verpflichtung betrug zum 31. Dezember 2019 171,9 Mio. Euro. Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung:

Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2019 Mio. Euro	Zunahme	Abnahme
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	159,0	185,8
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5%-Punkte)	173,3	169,9
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10%)	164,6	179,5
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	176,7	166,6

Erhöhungen oder Senkungen des Abzinsungssatzes, des Gehaltstrends, des Rententrends sowie der Sterbewahrscheinlichkeit wirken sich bei der Ermittlung der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation - DBO) nicht mit dem gleichen Absolutbetrag aus.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss der Gesamtbetrag nicht notwendigerweise der Summe der Einzeleffekte aufgrund der Änderungen der Annahmen entsprechen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sensitivitäten eine Veränderung der DBO nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5 %-Punkte) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die DBO.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtungen. Aufgrund des Fehlens von Planvermögen entspricht der Barwert der Verpflichtung in beiden Jahren sowohl der bilanzierten Rückstellung als auch dem Fehlbetrag des Plans.

ENTWICKLUNG DER PENSIONSVERPFLICHTUNGEN Mio. Euro	2020	2019
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	**171,9**	**149,3**
Dienstzeitaufwand	1,9	1,5
Zinsaufwand	1,3	2,5
Abgang durch Verkäufe	–	–
Zahlungen	-6,7	-6,7
Neubewertung	-4,4	25,3
Davon Verluste (Gewinne) aus Erfahrungsanpassungen	-7,3	2,6
Davon Verluste (Gewinne) aus geänderten finanziellen Annahmen	2,9	22,7
Davon Verluste (Gewinne) aus Veränderung der demographischen Entwicklung	–	–
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	**164,0**	**171,9**

Der Barwert der Verpflichtung entfällt auf aktive begünstigte Arbeitnehmer mit 52,2 Mio. Euro (Vorjahr: 52,8 Mio. Euro), auf unverfallbar ausgeschiedene Anwärter mit 14,6 Mio. Euro (Vorjahr: 15,1 Mio. Euro) und auf Rentner mit 97,2 Mio. Euro (Vorjahr: 104,0 Mio. Euro).

Für das Jahr 2021 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 6,6 Mio. Euro (Vorjahr: 6,9 Mio. Euro). Die Duration der Leistungsverpflichtung beträgt 14,6 Jahre (Vorjahr: 14,8 Jahre).

10. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Rückstellungen für Altersteilzeit	2,8	1,9
Rückstellungen für den Personalbereich	**2,8**	**1,9**
Baubuchrückstellungen	2,5	2,6
Rückstellungen für sonstige Risiken	26,9	17,9
Rückstellungen für Prozessrisiken	0,8	0,8
Rückstellungen für Pachtobjekte	0,2	0,3
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	1,0	1,1
Archivierungsrückstellungen	0,9	0,8
Übrige sonstige Rückstellungen	**32,3**	**23,5**

Zu der Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf Anlage II.

Unter den Baubuchrückstellungen werden Beträge für ausstehende Maßnahmen oder Gewährleistungen aus Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen erfasst.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern sowie eine Kaufpreisverpflichtung im Rahmen des Unternehmenserwerbs der LWS Plus GmbH.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 27,8 Mio. Euro (Vorjahr: 20,2 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres und mit 7,3 Mio. Euro (Vorjahr: 5,2 Mio. Euro) längerfristig erfolgen.

11. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	5.776,1	4.973,4
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	92,9	80,5
Finanzschulden	**5.869,0**	**5.053,9**

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung dienen der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Im Konzernabschluss der LEG Immo werden zum 31. Dezember 2020 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 5.776,1 Mio. Euro ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2020 erhöhten die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung mit einem IFRS Buchwert in Höhe von 523,8 Mio. Euro, die Ausgabe einer Namensschuldverschreibung mit einem IFRS Buchwert zum Stichtag in Höhe von 50,6 Mio. Euro, die Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten im Rahmen eines Ankaufs mit einem IFRS Buchwert zum Stichtag in Höhe von 14,5 Mio. Euro sowie weitere Darlehensvalutierungen mit einem IFRS Buchwert in Höhe von 389,9 Mio. Euro die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 190,2 Mio. Euro sowie die Amortisation von Transaktionskosten.

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung beinhalten unter anderem zwei Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von 550,0 Mio. Euro (IFRS Buchwert 523,8 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 400,0 Mio. Euro (IFRS Buchwert 389,6 Mio. Euro) sowie drei Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS Buchwert 502,9 Mio. Euro), mit einem Nominalwert von 300,0 Mio. Euro (IFRS Buchwert 295,3 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS Buchwert 495,2 Mio. Euro).

Die Wandelschuldverschreibungen wurden infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als vollständig Fremdkapital klassifiziert und bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Bei einzelnen Darlehensverträgen liegen die Beteiligungen an den einzelnen Gesellschaften sowie die Mietforderungen als Sicherheit zugrunde. Die als Sicherheit zugrunde liegenden Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2020 520,1 Mio. Euro (Vorjahr: 525,3 Mio. Euro).

Zusätzlich zur Besicherung in Form von Grundschulden wurden die möglichen Forderungen aus den Gebäudeversicherungen an die Gläubiger der Grundschuld abgetreten. Der Sicherungsumfang der abgetretenen Mietforderungen erhöht sich dagegen noch um den Anspruch aus den Nebenkostenforderungen. Darüber hinaus bestehen bei einzelnen Darlehensverträgen zusätzliche Bürgschaften und gesamtschuldnerische Mithaftungen von weiteren LEG Gesellschaften gegenüber der jeweiligen Bank.

Der Anstieg der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung um 12,4 Mio. Euro im Berichtsjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von Erbbaurechten. Für bereits abgeschlossene Leasingverhältnisse, die erst nach dem Abschlussstichtag beginnen, werden sich in Zukunft mögliche Zahlungsmittelabflüsse von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro) ergeben.

a) Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Die Laufzeitangaben im Konzernabschluss richten sich nach den vertraglichen Laufzeiten.

Die Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2020	480,4	2.086,3	3.209,4	**5.776,1**
31.12.2019	187,5	1.456,3	3.329,6	**4.973,4**

Die Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2019 resultiert aus der Ausgabe der neuen Wandelschuldverschreibung 2020, der Umgliederung der bestehenden Wandelschuldverschreibung 2017, den weiteren Valutierungen sowie der Rückzahlung von Commercial Paper.

b) Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS LEASINGFINANZIERUNG				
Mio. Euro	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2020	10,8	20,8	61,3	**92,9**
31.12.2019	9,5	21,3	49,7	**80,5**

12. Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE SCHULDEN Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Derivative Finanzinstrumente	173,0	99,3
Erhaltene Anzahlungen	34,5	35,3
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,0	0,6
Schulden aus Lieferung und Leistung	124,1	140,9
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	26,3	26,3
Schulden aus sonstigen Steuern	0,1	-0,2
Schulden gegenüber Mitarbeitern	10,0	7,4
Schulden aus der Sozialversicherung	0,0	0,1
Schulden aus Betriebskosten	1,1	1,6
Passivierter Zinsvorteil	4,5	4,9
Übrige Schulden	82,2	75,7
Sonstige Schulden	**455,8**	**391,9**
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	325,8	239,2
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	22,4	25,5
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	107,6	127,2

Der Anstieg der sonstigen Schulden aus derivativen Finanzinstrumenten resultiert im Wesentlichen aus der in 2020 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung sowie den Bewertungseffekten aus der bestehenden Wandelschuldverschreibung.

13. Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus temporären Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten und steuerlichen Buchwerten sowie aus steuerlichen Verlust- und Zinsvorträgen und verteilen sich wie folgt:

AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN	31.12.2020		31.12.2019	
Mio. Euro	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2,8	1.432,9	0,3	1.386,3
Übrige langfristige Vermögenswerte	0,9	9,8	1,5	10,6
Kurzfristige Vermögenswerte	1,4	1,0	2,2	3,0
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	27,9	–	29,7	–
Sonstige Rückstellungen	0,5	0,2	1,0	5,0
Übrige langfristige Schulden	45,9	25,5	35,6	23,8
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	0,6	0,4	0,9	0,3
Übrige kurzfristige Schulden	5,8	4,7	8,8	1,6
Summe latenter Steuern aus temporären Differenzen	**85,8**	**1.474,5**	**80,0**	**1.430,6**
Latente Steuern auf Verlustvorträge	40,1	–	30,8	–
Summe latenter Steuern	**125,9**	**1.474,5**	**110,8**	**1.430,6**
Saldierung	118,4	118,4	99,3	99,3
Bilanzausweis	**7,5**	**1.356,1**	**11,5**	**1.331,3**

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden gemäß obiger Tabelle nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

LATENTE STEUERN AUS VERLUSTVORTRÄGEN		
Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Körperschaftsteuer	14,8	13,7
Gewerbesteuer	20,7	17,1
Summe	**35,5**	**30,8**

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerschulden aus temporären Differenzen bestehen. Übersteigende latente Steueransprüche auf Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen zu versteuernde Ergebnisse erzielen wird. Auf steuerliche Verlust- und Zinsvorträge in Höhe von 434,5 Mio. Euro wurde zum Bilanzstichtag kein latenter Steueranspruch angesetzt (Vorjahr: 447,4 Mio. Euro). Die Verlustvorträge sind grundsätzlich unverfallbar.

Latente Steuern auf Zuwendungsvorträge gemäß § 10b EStG		
Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Körperschaftsteuer	2,3	–
Gewerbesteuer	2,3	–
Summe	**4,6**	**–**

Auf einen Zuwendungsvortrag gem. § 10b EStG wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmalig eine aktive latente Steuer in Höhe von 4,6 Mio. Euro gebildet. Der Zuwendungsvortrag ist grundsätzlich unverfallbar.

Zinsaufwendungen sind bis zur Höhe der Zinserträge abziehbar. Über diesen Betrag hinausgehend ist die Abzugsfähigkeit auf 30 % des steuerlichen EBITDA des Geschäftsjahres begrenzt (sog. Zinsschrankenregelung), es sei denn, es greift die sog. Freigrenze oder die Eigenkapital-Escape-Klausel.

Der Zinsaufwand, der im aktuellen Geschäftsjahr nicht abzugsfähig war, wird in die Folgejahre (Zinsvortrag) vorgetragen. Auf den Zinsvortrag werden latente Steueransprüche in dem Umfang gebildet, in dem es wahrscheinlich ist, dass der Zinsaufwand in den folgenden Geschäftsjahren verwendet werden kann. Aufgrund des wirksamen Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen der bestandshaltenden Tochtergesellschaften mit der Konzerngesellschaft LEG in 2012 und der damit begründeten körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Organschaft findet die Zinsschrankenregelung im Organkreis wie im Vorjahr keine Anwendung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von originären und derivativen Finanzinstrumenten 0,4 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend (Vorjahr: 3,3 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 1,5 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (Vorjahr: 7,4 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend) erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der direkt im Eigenkapital erfasste Bestand aktiver latenter Steuern 28,5 Mio. Euro (Vorjahr: 29,6 Mio. Euro).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen, die sich gemäß IAS 12.39 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, wurden in Höhe von 55,7 Mio. Euro (Vorjahr: 33,7 Mio. Euro) keine passiven latenten Steuern angesetzt.

F. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

1. Umsatzerlöse

Die LEG-Gruppe erwirtschaftet Erlöse aus der Übertragung von Gütern und Dienstleistungen sowohl zeitraum- als auch zeitpunktbezogen aus den folgenden Bereichen:

2020 Mio. Euro	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	48,2	12,2
Über einen Zeitraum	860,8	–	–
Summe	860,8	48,2	12,2

2019 Mio. Euro	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	195,3	9,5
Über einen Zeitraum	809,4	–	–
Summe	809,4	195,3	9,5

Folgende Übersicht fasst die Beurteilung, ob ein Kundenvertrag i.S.v. IFRS 15 vorliegt und ob die LEG-Gruppe für eigene Rechnung (Prinzipal = Bruttoumsatz) oder für fremde Rechnung (Agent = Nettoumsatz) verkauft, zusammen:

Umlegbare Betriebskosten Mio. Euro	Prinzipal-Agent-Beziehungen nach IFRS 15	2020	2019
Betriebskosten - Grundsteuern	-	22,9	30,2
Betriebskosten - Kaltwasserversorgung	Agent	37,8	35,1
Betriebskosten - Entwässerung	Agent	26,0	24,7
Betriebskosten - Warmwasserversorgung	Prinzipal	0,4	0,5
Betriebskosten - Aufzug	Prinzipal	2,8	3,0
Betriebskosten - Müllbeseitigung	Prinzipal	37,8	33,5
Betriebskosten - Ungezieferbekämpfung	Prinzipal	0,7	0,6
Betriebskosten - Gartenpflege	Prinzipal	15,8	15,3
Betriebskosten - Schornsteinfeger	Prinzipal	1,3	1,3
Betriebskosten - Hausmeister	Prinzipal	0,9	0,3
Betriebskosten - Sach- und Haftpflichtversicherung	-	28,4	26,6
Betriebskosten - Wäschepflegeanlagen	-	0,2	0,2
Betriebskosten - Rauchwarnmelder	-	0,5	0,7
Betriebskosten - Heizkosten/ Wärmeversorgung	Prinzipal	37,0	45,5
Betriebskosten - Straßenreinigung	Agent	5,5	6,3
Betriebskosten - Gebäudereinigung	Prinzipal	7,3	6,2
Betriebskosten - Beleuchtung	Prinzipal	0,3	-0,5
Betriebskosten - Kabel und TV Multimedia	Prinzipal	2,1	2,7

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden Mio. Euro	2020	2019
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	5,3	9,4
Wertberichtigungen auf Betriebskosten	1,1	0,8
Summe Vertragsvermögenswerte	**6,4**	**10,2**
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	-16,7	-33,0
Summe Vertragsverbindlichkeiten	**-16,7**	**-33,0**

Die Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Beginn der Periode unsaldiert 292,9 Mio. Euro (Vorjahr: 284,6 Mio. Euro) betrugen. Dem stehen saldierungsfähige Aktiva in Höhe von 299,0 Mio. Euro (Vorjahr: 269,3 Mio. Euro) entgegen.

2. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung Mio. Euro	2020	2019
Nettokaltmieten	627,3	586,1
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	-2,5	-2,8
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-62,3	-61,0
Personalaufwand	-75,4	-68,2
Wertberichtigung Mietforderungen	-10,6	-7,9
Abschreibungen	-56,2	-10,0
Sonstiges	9,5	-1,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**429,8**	**435,0**
Net operating income - Marge (in %)	**68,5**	**74,2**
Projektkosten mit Einmalcharakter - V&V	7,0	8,3
Abschreibungen	56,2	10,0
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**493,0**	**453,3**
Bereinigte net operating income - Marge (in %)	**78,6**	**77,3**

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokaltmieten im Berichtszeitraum um 41,2 Mio. Euro (7,0 %) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 2,3 % zulegen. Im Bereich Sonstiges resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus der Ausweitung der Mehrwertdienstleistungen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 7,2 Mio. Euro aus, die im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl sowie auf Tariferhöhungen zurückzuführen ist. Der Anstieg der Abschreibungen resultiert aus der Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts.

Das bereinigte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg überproportional zur Mietentwicklung um 8,8 % an, so dass die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge im Geschäftsjahr 2020 entsprechend auf 78,6 % (Vorjahr: 77,3 %) ausgeweitet werden konnte.

Folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen sind im Berichtszeitraum im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung enthalten:

Abschreibungsaufwand Leasing Mio. Euro	2020	2019
Nutzungsrechte Gebäude	0,2	0,1
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	4,9	4,9
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,2	2,0
Abschreibungsaufwand Leasing	**7,3**	**7,0**

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

3. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN Mio. Euro	2020	2019
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	48,2	195,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-48,4	-195,5
Ertrag/Verlust aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**-0,2**	**-0,2**
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	0,9	0,2
Bereinigter Ertrag/Verlust aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**0,7**	**0,0**
Mio. Euro	2020	2019
Personalaufwand	-0,8	-0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,3	-0,5
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**-1,1**	**-1,1**
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**-1,3**	**-1,3**

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

Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 48,2 Mio. Euro (Vorjahr: 195,3 Mio. Euro). Der Rückgang der Veräußerungserlöse resultiert im Wesentlichen aus einem Blockverkauf, der im Geschäftsjahr 2019 beurkundet wurde.

4. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2020 1.170,4 Mio. Euro (Vorjahr: 923,4 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. der bewerteten Ankäufe) entspricht dies einem Anstieg von 9,4 % (Vorjahr: 8,6 %).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 31. Dezember 2020 inkl. Ankäufen bei 1.503 Euro/qm (Vorjahr: 1.353 Euro/qm) sowie exkl. Ankäufe bei 1.504 Euro/qm. Inklusive Investitionen in Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen stieg der durchschnittliche Portfoliowert im Geschäftsjahr damit um 11,2 % (Vorjahr: 12,4 %).

Die Portfoliowertsteigerung resultiert zum überwiegenden Teil aus der positiven Entwicklung der Mieten sowie aus der Reduzierung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes.

5. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN Mio. Euro	2020	2019
Erlöse aus sonstigen Leistungen	**12,2**	**9,5**
Bezogene Leistungen	-1,3	-0,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,7	-1,8
Personalaufwand	-1,1	-0,9
Abschreibungen	-2,9	-2,8
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	**-8,0**	**-6,2**
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	**4,2**	**3,3**

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

Gegenüber dem Vorjahr, in dem es zu einer längeren Revision und damit verbundenen Stillstand des Biomasse-Heizkraftwerks kam, konnte das operative Ergebnis der Strom- und Wärmeerzeugung deutlich verbessert werden.

6. Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN Mio. Euro	2020	2019
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16,0	-31,5
Personalaufwand	-23,6	-30,1
Bezogene Leistungen	-1,6	-1,1
Abschreibungen	-25,2	-3,4
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	**-66,4**	**-66,1**

Die in der obigen Tabelle enthaltenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

AUFTEILUNG DER SONSTIGEN BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN Mio. Euro	2020	2019
Rechts- und Beratungskosten	-9,7	-8,3
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	-4,0	-4,1
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-2,6	-2,1
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-0,3	-0,5
Zeitarbeit	-0,2	-0,1
Kraftfahrzeuge	-0,4	-0,4
Reisekosten	-0,4	-0,6
Werbekosten	-0,4	-0,4
Übrige Aufwendungen	2,0	-4,7
Sonstiges	0,0	-10,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**-16,0**	**-31,5**

Der wesentliche Treiber für den Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außerordentliche Personalaufwendungen des Vorjahres sowie die in 2019 in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfassten Zuwendungen von 16,0 Mio. Euro an die Stiftung „Dein Zuhause hilft“. Der Anstieg der Abschreibungen betrifft die Korrektur des Geschäfts- und Firmenwertes in Höhe von 21,0 Mio. Euro im Berichtsjahr.

Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen liegen unverändert bei 33,2 Mio. Euro.

In den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen sind im Berichtszeitraum folgende Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen enthalten.

Abschreibungsaufwand Leasing Mio. Euro	2020	2019
Nutzungsrechte Gebäude	2,0	2,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,3	0,3
Nutzungsrechte Software	0,2	0,1
Abschreibungsaufwand Leasing	**2,5**	**2,4**

Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen geringwertigen Vermögenswert von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) enthalten.

7. Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

ZINSAUFWENDUNGEN Mio. Euro	2020	2019
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-68,4	-68,6
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-15,6	-34,9
Vorfälligkeitsentschädigungen	-1,0	-27,6
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-8,3	-7,9
Zinsaufwendungen Änderung Pensionsrückstellungen	-1,3	-2,5
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-3,4	-6,5
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-2,1	-2,2
Übrige Zinsaufwendungen	-2,1	-2,9
Zinsaufwendungen	**-102,2**	**-153,1**

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 50,9 Mio. Euro auf -102,2 Mio. Euro gesunken. Darin enthalten ist der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation. Dieser sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 19,3 Mio. Euro auf -15,6 Mio. Euro. In dem Zinsaufwand aus Darlehensamortisation ist im Berichtszeitraum die Bewertung der Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von -7,2 Mio. Euro (Vorjahr: -21,3 Mio. Euro) enthalten.

Wesentliche Treiber dieses Rückgangs sind die im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Refinanzierungen, welche im Geschäftsjahr 2019 zu Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von -25,1 Mio. Euro führten. Des Weiteren führte die vorzeitige Wandlung der in 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung zu einem erhöhten Zinsaufwand aus Darlehensamortisation in Höhe von -17,7 Mio. Euro. Gegenläufig wirken die Ausgabe der beiden Unternehmensanleihen im vierten Quartal 2019 sowie die im Juni 2020 ausgegebene Wandelschuldverschreibung.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen in Höhe von -43,6 Mio. Euro (Vorjahr: -94,8 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber des Rückgangs ist die in 2019 gewandelte Wandelschuldverschreibung, welche im Vorjahreszeitraum einen erheblichen Anteil am Bewertungsergebnis der Derivate hatte. Gegenläufig wirken die Bewertungseffekte der bestehenden und neu in 2020 aufgenommenen Wandelschuldverschreibungen.

Der Rückgang der Vorfälligkeitsentschädigungen auf -1,0 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus der vorzeitigen Rückzahlung von Bank- und Förderdarlehen im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von -25,1 Mio. Euro.

Der Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der Put-Optionen.

8. Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten

Im Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten werden die Bewertungsergebnisse von freistehenden Derivaten sowie dem ineffektiven Teil von Zinssicherungsinstrumenten ausgewiesen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beträgt das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten -43,8 Mio. Euro (Vorjahr: -96,1 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum resultiert das Ergebnis aus Marktbewertung von Derivaten vorrangig aus Marktwertänderung der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen in Höhe von -43,6 Mio. Euro (Vorjahr: -94,8 Mio. Euro).

Im Geschäftsjahr 2020 sind Ineffektivitäten in Höhe von 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) gebucht worden.

9. Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

ERTRAGSTEUERN Mio. Euro	2020	2019
Laufende Ertragsteuern	-2,9	-15,0
Steuerlatenzen	-27,6	-215,2
Ertragsteuern	**-30,5**	**-230,2**
Steuererstattungen früherer Jahre	0,1	0,1

Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern und der rechnerischen Ertragsteuer gestaltet sich die Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern wie folgt:

ERTRAGSTEUERN Mio. Euro	2020	2019
IFRS Ergebnis vor Ertragsteuern	1.395,0	1.051,3
Konzernsteuersatz in %	31,2	31,2
Erwartete Ertragsteuern	**-435,6**	**-328,3**
Steuerminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	386,0	111,3
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	-14,0	-9,5
Steuereffekt aufgrund von aktiven latenten Steuern auf Verlust-/ bzw. Zinsvorträge sowie nicht erfolgtem Ansatz von aktiven latenten Steuern mangels Werthaltigkeit	8,3	-2,2
Steuereffekt aus Impairment auf den Geschäfts- oder Firmenwert	20,8	–
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	0,9	-1,4
Steuerminderungen/-erhöhungen wegen Steuersatzänderungen	-0,6	–
Sonstiges	3,6	-0,2
Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung	**-30,5**	**-230,2**
Effektiver Steuersatz in %	2,2	21,9

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuern anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15 %, für den Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer von 15,4 % aufgrund einer Messzahl in Höhe von 3,5 % und einem durchschnittlichen Hebesatz in Höhe von 440 % (Stadt Düsseldorf).

10. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das Periodenergebnis, welches den Anteilseignern zusteht, durch die durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres geteilt wird.

Am 25. Juni 2020 hat die LEG Immo eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss der Bezugsrechte im Rahmen des beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens durchgeführt. Insgesamt wurden 2.370.000 neue Aktien platziert.

Aufgrund der Gewährung einer Aktiendividende für das Geschäftsjahr 2019 erfolgte am 22. September 2020 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden dabei 716.107 neue Aktien ausgegeben.

ERGEBNIS JE AKTIE - UNVERWÄSSERT	31.12.2020	31.12.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	1.361,2	817,2
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	70.431.265	64.820.501
Ergebnis je Aktie unverwässert in Euro	**19,33**	**12,61**

ERGEBNIS JE AKTIE - VERWÄSSERT	31.12.2020	31.12.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. Euro	1.361,2	817,2
Zinscoupon auf Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	3,7	2,7
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	43,6	82,5
Amortisationsaufwand Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	4,2	13,5
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	1.412,7	915,9
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	70.431.265	64.820.501
Anzahl potentieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelschuldverschreibungen	5.221.637	8.323.909
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	75.652.902	73.144.410
Zwischenergebnis	**18,67**	**12,52**
Ergebnis je Aktie verwässert in Euro	**18,67**	**12,52**

Per 31. Dezember 2020 hat die LEG Immo potentielle Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch gegen bis zu 5,2 Mio. Aktien ermächtigen.

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon, die Bewertung der eingebetteten Derivate sowie der Amortisation der Wandelschuldverschreibungen und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

EPRA Ergebnis je Aktie – Keine IFRS Kennzahl

In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis je Aktie gemäß den Best-Practice-Recommendations der EPRA (European Public Real Estate Association) dargestellt:

EPRA ERGEBNIS JE AKTIE - UNVERWÄSSERT Mio. Euro	Q4 2020	Q4 2019	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	707,8	331,0	1.361,2	817,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-577,0	-371,8	-1.170,4	-923,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilen inklusive Wertminderungen	-0,5	-0,7	2,8	2,1
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,4	9,4	1,4	12,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0,1	3,5	43,8	96,1
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	-0,4	11,4	3,9	11,4
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	105,7	86,6	214,2	211,9
Refinanzierungsaufwendungen	0,6	20,3	1,0	25,2
übrige Zinsaufwendungen	1,0	2,7	2,1	2,9
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	1,6	0,1	2,0	0,4
EPRA Periodenergebnis	239,3	92,5	462,0	256,1
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	72.095.943	69.001.211	70.431.265	64.820.501
= EPRA Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	3,32	1,34	6,56	3,95
Potenziell verwässernde Aktien	3.438.349	2.822.177	3.438.349	4.912.532
Zinskupon auf Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	0,7	–	2,8	–
Amortisationsaufwand Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	1,2	-1,5	1,9	11,7
EPRA Periodenergebnis (verwässert)	241,2	91,0	466,7	267,8
Anzahl verwässerter Aktien	75.534.292	71.823.388	73.869.614	69.733.033
= EPRA Ergebnis je Aktie (verwässert) in Euro	3,24	1,28	6,32	3,84

G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

1. Zusammenstellung des Finanzmittelfonds

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

2. Sonstige Angaben zur Kapitalflussrechnung

Für die nach IFRS 3 neu einbezogene Gesellschaft LWS Plus GmbH hat die LEG-Gruppe bisher 20,2 Mio. Euro inklusive übernommener Bankbestände (2,4 Mio. Euro) bezahlt.

Aus der Begebung einer Namensschuldverschreibung sind der LEG Immo im Geschäftsjahr 50,0 Mio. Euro, aus der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung 544,0 Mio. Euro und aus der Kapitalerhöhung 269,6 Mio. Euro zugeflossen.

Die Ausschüttungen an die Minderheitsgesellschafter mit 1,8 Mio. Euro betrifft die nicht beherrschenden Anteile an der TechnikServicePlus GmbH.

Die übrigen Auszahlungen in Höhe von 1,3 Mio. Euro betreffen die ehemals nicht beherrschenden Anteile an der EnergieServicePlus GmbH.

Die Auszahlung für Erwerbe von Unternehmen nach IFRS 3 werden als Auszahlungen für vollkonsolidierte Unternehmen, die Auszahlung für Erwerbe von den Unternehmen, die nicht nach IFRS 3 bilanziert werden, nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise als Auszahlungen für Investment Properties gezeigt.

Der Mittelabfluss aus der Tilgung von Bankdarlehen enthielt auch gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen und Zahlungen aus der Auflösung von Sicherungsgeschäften, welche aufgrund der vorzeitigen Rückführung der Darlehen angefallen sind.

Die Zinszahlungen werden im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Im Berichtsjahr beliefen sich die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse auf 13,7 Mio. Euro (Vorjahr: 13,3 Mio. Euro).

Überleitungsrechnung Finanzschulden		Non-Cash Changes					
Mio. Euro	01.01.2020	Cash Flows	Akquisition	Fair Value Änderungen	Amortisierung aus der Effekivzinsmethode	Sonstiges	31.12.2020
Finanzschulden	4.973,4	807,2	–	–	15,6	-20,1	**5.776,1**
Leasingverbindlichkeiten	80,5	-11,0	23,4	–	–	–	**92,9**
Summe	**5.053,9**	**796,2**	**23,4**	**–**	**15,6**	**-20,1**	**5.869,0**

Überleitungsrechnung Finanzschulden			Non-Cash Changes				
Mio. Euro	01.01.2019	Cash Flows	Akquisition	Fair Value Änderungen	Amortisierung aus der Effekivzins-methode	Sonstiges	31.12.2019
Finanzschulden	4.575,0	646,8	–	–	34,9	-283,3	**4.973,4**
Leasingverbindlichkeiten	81,9 *	-10,7	9,3	–	–	–	**80,5**
Summe	**4.656,9**	**636,1**	**9,3**	**–**	**34,9**	**-283,3**	**5.053,9**

*Änderung der Vorjahreswerte aufgrund Erstanwendung IFRS 16.

H. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Aufgrund der Überarbeitung der internen Managementberichterstattung entfällt seit dem Geschäftsjahr 2016 die Steuerung der LEG Immo nach zwei Segmenten. Der Konzern wird seitdem nach einem Segment gesteuert.

I. Sonstige Angaben

1. Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

KOSTENARTEN Mio. Euro	2020	2019
Bezogene Leistungen	265,8	264,6
Personalaufwand	102,2	100,9
Abschreibungen	84,4	16,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	54,7	69,2

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden unter anderem Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen gezeigt. Der Personalaufwand von 102,2 Mio. Euro setzt sich wie folgt zusammen:

PERSONALAUFWAND Mio. Euro	2020	2019
Kosten für Löhne und Gehälter	84,8	83,5
Kosten der sozialen Sicherheit	15,9	16,0
Kosten der Altersversorgung	1,5	1,4
Summe Personalaufwand	**102,2**	**100,9**

2. Kapitalmanagement

Das Ziel der LEG-Gruppe im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist einerseits die Sicherstellung der Unternehmensfortführung als auch die Generierung von Erträgen für die Anteilseigner. Daneben sollen allen anderen Interessengruppen der LEG-Gruppe die ihnen zustehenden Leistungen bereitgestellt werden. Insgesamt wird die Wertsteigerung der LEG-Gruppe angestrebt.

Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die LEG-Gruppe überwacht branchenüblich das Kapital auf Basis des Netto-Verschuldungsgrades. Der Netto-Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Nettofremdkapital zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Hierbei ergibt sich das Nettofremdkapital aus dem Abzug der flüssigen Mittel von den Finanzschulden.

Unverändert zum Vorjahr bestand das Ziel der LEG-Gruppe im aktuellen Geschäftsjahr darin, einen angemessenen Verschuldungsgrad aufrechtzuerhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich

angemessenen Finanzierungskosten nachhaltig sicherzustellen. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2020 und zum 31. Dezember 2019 ermittelt sich wie folgt:

VERSCHULDUNGSGRAD Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Finanzschulden	5.869,0	5.053,9
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	30,8	31,8
Flüssige Mittel	335,4	451,2
Nettoverschuldung	**5.502,8**	**4.570,9**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.582,7	12.031,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	21,6	25,2
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43,3	53,5
Summe	**14.647,6**	**12.109,8**
Nettoverschuldungsgrad in %	**37,6**	**37,7**

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beziehen sich in der obigen Tabelle ausschließlich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Der Konzern unterliegt Covenants, die weder im Berichts- noch im Vorjahr verletzt wurden. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

Zu verfügungsbeschränkten Mitteln verweisen wir auf das Kapitel E.6.

3. Finanzinstrumente

a) Sonstige Angaben zu den Finanzinstrumenten

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und -klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 2020

Mio. Euro		Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2020	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam		Zeitwert 31.12.2020
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	**15,1**				**15,1**
AC	1,3	1,3			1,3
FVtPL	13,8		13,8		13,8
Derivate im Hedge Accounting	–				–
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	**64,6**				**64,6**
AC	57,6	57,6			57,6
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	7,0				7,0
Flüssige Mittel	**335,4**				**335,4**
AC	335,4	335,4			335,4
Summe	**415,1**	**394,3**	**13,8**		**415,1**
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	394,3	394,3			394,3
FVtPL	13,8		13,8		13,8
Passiva					
Finanzschulden	**-5.869,0**				**-6.241,8**
FLAC	-5.776,1	-5.776,1			-6.241,8
Schulden aus Leasingfinanzierung	-92,9			-92,9	
Sonstige Schulden	**-455,8**				**-455,8**
FLAC	-166,1	-166,1			-166,1
Derivate HFT	-127,0		-127,0		-127,0
Derivate im Hedge Accounting	-46,1				-46,1
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-116,6				-116,6
Summe	**-6.324,8**	**-5.942,2**	**-127,0**	**-92,9**	**-6.697,6**
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	-5.942,2	-5.942,2			-6.407,9
Derivate HFT	-127,0		-127,0		-127,0

AC = Amortized Cost

FLAC = Financial Liabilities at Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through profit and loss

BEWERTUNGSKATEGORIEN und -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 2019

Mio. Euro

		Bewertung (IFRS 9)		Bewertung (IFRS 16)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2019	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam		Zeitwert 31.12.2019
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	**23,2**				**23,2**
AC	11,2	11,2			11,2
FVtPL	12,0		12,0		12,0
Derivate im Hedge Accounting	–				–
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	**82,0**				**82,0**
AC	76,7	76,7			76,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	5,3				5,3
Flüssige Mittel	**451,2**				**451,2**
AC	451,2	451,2			451,2
Summe	**556,4**	**539,1**	**12,0**		**556,4**
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	539,1	539,1			539,1
FVtPL	12,0		12,0		12,0
Passiva					
Finanzschulden	**-5.053,9**				**-5.306,8**
FLAC	-4.973,4	-4.973,4			-5.306,8
Schulden aus Leasingfinanzierung	-80,5			-80,5	
Sonstige Schulden	**-391,9**				**-391,9**
FLAC	-126,8	-126,8			-126,8
Derivate HFT	-60,3		-60,3		-60,3
Derivate im Hedge Accounting	-39,0				-39,0
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-165,8				-165,8
Summe	**-5.445,8**	**-5.100,2**	**-60,3**	**-80,5**	**-5.698,7**
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	-5.100,2	-5.100,2			-5.433,6
Derivate HFT	-60,3		-60,3		-60,3

AC = Amortized Cost

FLAC = Financial Liabilities at Cost

HFT = Held for Trading

FVtPL = Fair Value through profit and loss

Zum 31. Dezember 2020 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 13,8 Mio. Euro (Vorjahr: 12,0 Mio. Euro). Hieraus ergibt sich eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 1,8 Mio. Euro, welche ergebniswirksam erfasst wurde.

Der Fair Value der Kleinstbeteiligungen wird mittels DCF-Verfahren ermittelt, da keine notierten Preise an einem aktiven Markt für die entsprechenden Beteiligungen verfügbar sind. Der mittels Bewertungsmodellen bestimmte Fair Value wird dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 zugeordnet. Die Einordnung in Level 3 erfolgt aufgrund der im Bewertungsmodell verwendeten nicht am Markt beobachtbaren Parameter.

Dabei handelt es sich insbesondere um den Kapitalisierungszins in Höhe von 4,2 % (Vorjahr: 4,8 %). Zum 31. Dezember 2020 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 13,8 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkte eine Senkung des Fair Values auf 12,5 Mio. Euro (Vorjahr: 11,0 Mio. Euro) und bei minus 50 Basispunkte eine Erhöhung des Fair Values auf 15,5 Mio. Euro (Vorjahr: 13,2 Mio. Euro).

Die Forderungen aus LuL, sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie die sonstigen Vermögenswerte haben wie die Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die bilanzierten Werte entsprechen näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

In der Klasse Finanzschulden werden originäre Finanzinstrumente geführt (Schulden aus Immobilien- und Unternehmensfinanzierung, Kategorie FLAC), deren beizulegender Zeitwert nicht dem Buchwert entspricht. Der beizulegende Zeitwert der Darlehensverbindlichkeiten ergibt sich als Barwert der zukünftigen Cashflows, unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag gültigen risikolosen Zinssätze sowie des LEG-spezifischen Risikoaufschlages.

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

NETTOERGEBNISSE	
Mio. Euro	2020
AC	-8,5
FVtPL (assets)	5,3
FVtPL (liabilities)	-43,8
FLAC	-86,6
Summe	**-133,6**

NETTOERGEBNISSE	
Mio. Euro	2019
AC	-4,2
FVtPL (assets)	6,0
FVtPL (liabilities)	-96,1
FLAC	-131,2
Summe	**-225,5**

Die Nettoergebnisse enthalten sowohl Bewertungseffekte als auch unterjährige Zinsaufwendungen und -erträge.

b) Risikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements:

Die LEG-Gruppe sieht sich durch den Einsatz von Finanzinstrumenten Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, besteht bei der LEG-Gruppe ein wirksames Risikomanagementsystem, das durch eine klare funktionale Organisation des Risikosteuerungsprozesses unterstützt wird.

Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig und unternehmensweit vom Bereich Revision und Compliance überprüft und bewertet; bei erforderlichen Anpassungsmaßnahmen oder erkannten

Verbesserungsmöglichkeiten berät, prüft und überwacht der Bereich Revision und Compliance diese Tätigkeiten.

Der Rahmen der Finanzpolitik wird seitens des Vorstands festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik obliegt dem Bereich Corporate Finance und Treasury, das laufende Risikomanagement dem Bereich Controlling und Risikomanagement. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch eine entsprechende Treasury-Richtlinie geregelt, die vom Vorstand verabschiedet und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wurde, und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte, zukünftiger Zahlungsströme sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Derivative Finanzinstrumente werden nur zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen.

c) Ausfallrisiken

Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter der von der LEG-Gruppe gehaltenen Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die LEG-Gruppe zu einem Verlust führen wird. Zur größtmöglichen Vermeidung sowie zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die LEG-Gruppe sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund der breiten und heterogenen Mieterschaft begrenzt.

Aus der Vermietung und Verpachtung ergeben sich Bruttoforderungen in Höhe von 27,2 Mio. Euro (Vorjahr: 23,4 Mio. Euro). Es sind Wertberichtigungen in Höhe von 17,4 Mio. Euro (Vorjahr: 15,6 Mio. Euro) gebildet, sodass zum 31. Dezember 2020 Nettomietforderungen in Höhe von 9,8 Mio. Euro (Vorjahr: 7,8 Mio. Euro) ausgewiesen werden. In diesem Rahmen existieren Mietsicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 16,6 Mio. Euro (Vorjahr: 15,4 Mio. Euro), die für die Verrechnung der offenen Forderungen nur unter restriktiven Bedingungen in Betracht kommen.

Eine Verrechnung ist nur möglich, wenn die Forderung, mit der verrechnet wird, entweder:

* unstreitig ist oder
* rechtskräftig durch ein Urteil festgestellt wurde oder
* offensichtlich begründet ist.

Eine Verrechnung durch den Vermieter mit offenkundig streitigen oder mietvertragsfremden Forderungen (wie zum Beispiel Forderungen aus Betriebskosten) ist unzulässig. Zusätzlich sind insbesondere die Einschränkungen des § 9 Abs. 5 Satz 1 WoBindG zu beachten.

Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen erfolgten im Wesentlichen mittels des vereinfachten Ansatzes nach IFRS 9, ohne Berücksichtigung der Sicherheiten.

Bezüglich der Flüssigen Mittel und der Derivate schließt die LEG-Gruppe entsprechende Verträge grundsätzlich nur mit Finanzinstituten mit sehr guter Bonität ab. Die Bonität der Vertragspartner ist Gegenstand einer laufenden Überwachung und Beurteilung seitens der LEG-Gruppe. Zur Beurteilung werden hierbei externe Ratings verschiedener Agenturen (etwa Standard & Poors, Moody's, Fitch und andere), interne Research-Ergebnisse sowie eingeholte Finanzmarkt-Informationen herangezogen. Dabei bedient sich die LEG-Gruppe – je nach Verfügbarkeit aussagekräftiger Bonitätsinformationen – einer oder mehrerer der beschriebenen Datenquellen. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die LEG-Gruppe bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit den zuvor abgelösten Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, abzüglich jeglicher Wertberichtigungen, das höchstmögliche Ausfallrisiko dar. Bei den finanziellen Vermögenswerten entspricht der Buchwert dem maximalen Ausfallrisiko. Das Ausfallrisiko der Zinsderivate ist auf den Betrag der bilanzierten positiven Zeitwerte der Derivate begrenzt.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag als wertgemindert bestimmt wurden:

WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE Mio. Euro Klassen von Finanzinstrumente 31.12.2020	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Ausleihungen und Darlehen	0,2	–	0,2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	18,4	-1,1	17,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35,4	-18,1	17,3
Flüssige Mittel	335,4	–	335,4
Summe	**389,4**	**-19,2**	**370,2**

WERTGEMINDERTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE Mio. Euro Klassen von Finanzinstrumente 31.12.2019	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Ausleihungen und Darlehen	0,2	–	0,2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	29,1	-0,2	28,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30,6	-16,2	14,4
Flüssige Mittel	451,2	–	451,2
Summe	**511,1**	**-16,4**	**494,7**

Für Forderungen aus Lieferung und Leistung wendet die LEG Immo den vereinfachten Ansatz des „Expected Credit Loss“-Modell nach IFRS 9 an, um eine potenzielle Wertminderung bereits bei Zugang der Forderung zu berücksichtigen. Demzufolge werden für alle Forderungen aus Lieferung und Leistungen die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste herangezogen. In der Ermittlung der Wertberichtigungssätze für Mietforderungen werden innerhalb der einzelnen Überfälligkeitslaufbänder auch lagespezifische Risikoprofile berücksichtigt. Hierin ist sowohl die historische Ausfallrate offener Mietforderungen als auch eine Einschätzung über die zukünftige Entwicklung einer Lage enthalten.

Die Lagen werden in drei Kategorien (gut, mittel, schlecht) unterteilt, so dass sich nach IFRS 9 im Berichtsjahr (unverändert zum Vorjahr) folgende Wertberichtigungsmatrix ergibt:

Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen - IFRS 9				
		Wertberichtigung in Prozent		
Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhältnisses	gute Lagen	mittlere Lagen	schlechte Lagen
0 bis 60	aktiv	–	25,0	45,0
61 bis 90	aktiv	8,0	35,0	55,0
91 bis 120	aktiv	10,0	37,0	57,0
121 bis 180	aktiv	13,0	40,0	60,0
größer 180	aktiv	18,0	45,0	65,0
0 bis 60	ehemalig	43,0	70,0	90,0
größer 60	ehemalig	60,0	87,0	100,0

Die Bruttoforderungen, aufgeteilt nach Überfälligkeitslaufbändern und lagespezifischen Risikoprofilen, umfassen die Mietforderungen nach Verrechnung mit bestehenden Mietguthaben. Unter Berücksichtigung der Wertberichtigungssätze ergeben sich zum Bilanzstichtag folgende Nettoforderungen:

Wertberichtigung auf Mietforderungen - IFRS 9						
		Bruttoforderungen				
Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhältnis	gute Lagen	mittlere Lagen	schlechte Lagen	Wertberichtigung	Nettoforderungen 31.12.2020
0 bis 60	aktiv	0,4	2,3	3,0	1,9	3,8
61 bis 90	aktiv	0,1	0,2	0,5	0,4	0,4
91 bis 120	aktiv	0,1	0,2	0,6	0,4	0,5
121 bis 180	aktiv	0,1	0,2	0,6	0,4	0,5
größer 180	aktiv	0,4	1,0	2,9	2,4	1,9
0 bis 60	ehemalige	0,1	0,2	0,5	0,7	0,1
größer 60	ehemalige	0,8	2,3	6,7	9,2	0,6
		2,0	**6,4**	**14,8**	**15,4**	**7,8**

Wertberichtigung auf Mietforderungen - IFRS 9						
		Bruttoforderungen				
Alter der Mietforderung/ Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhältnis	gute Lagen	mittlere Lagen	schlechte Lagen	Wertberichtigung	Nettoforderungen 31.12.2019
0 bis 60	aktiv	0,3	1,1	3,2	1,7	2,9
61 bis 90	aktiv	0,1	0,2	0,6	0,4	0,5
91 bis 120	aktiv	0,1	0,2	0,5	0,4	0,4
121 bis 180	aktiv	0,0	0,2	0,5	0,4	0,3
größer 180	aktiv	0,3	0,9	2,5	2,1	1,6
0 bis 60	ehemalige	0,0	0,2	0,5	0,6	0,1
größer 60	ehemalige	0,5	2,2	7,3	9,6	0,4
		1,3	**5,0**	**15,1**	**15,2**	**6,2**

Bei den Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie noch nicht fälligen Mietforderungen erfolgte im Berichtsjahr eine Wertberichtigung von 12,4 % (Vorjahr: 12,4 %). Die erwartete Verlustquote ist anhand der historischen Ausfallrate von sämtlichen sollgestellten Posten geschätzt worden.

Aufgrund der Corona-Pandemie erfolgte im Berichtsjahr als Vorsichtsmaßnahme eine zusätzliche Wertminderung der Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie noch nicht fälligen Mietforderungen von 1,0 Mio. Euro.

Mietforderungen und Forderungen aus Betriebskosten werden ausgebucht, wenn nach angemessener Einschätzung keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist.

Aufgegliedert ergeben sich folgende Wertberichtigungen im Berichtsjahr 2020 und im Vorjahr 2019:

WERTBERICHTIGUNGEN Mio. Euro in 2020	Stand 1.1.2020	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16,2	14,3	-12,4	18,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,2	0,9	0,0	1,1
Summe	**16,4**	**15,2**	**-12,4**	**19,2**

WERTBERICHTIGUNGEN Mio. Euro in 2019	Stand 1.1.2019	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18,1	11,7	-13,6	16,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,4	0,1	-0,3	0,2
Summe	**18,5**	**11,8**	**-13,9**	**16,4**

d) Liquiditätsrisiken

Als Liquiditätsrisiko der LEG-Gruppe wird das Risiko bezeichnet, dass der Konzern seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität der LEG-Gruppe werden die Liquiditätsbedürfnisse des Konzerns fortlaufend durch den Unternehmensbereich Corporate Finance und Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können. Darüber hinaus bestehen bei der LEG-Gruppe Kreditlinien bzw. Kontokorrente in Höhe von 400,0 Mio. Euro (Vorjahr: 200,0 Mio. Euro).

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegenden Zeitwert der LEG-Gruppe ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

ART DER SCHULDEN

Mio. Euro am 31.12.2020	Buchwert	< 1 Jahr	Restlaufzeiten 1-5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	5.776,1	101,1	2.628,6	3.716,6
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	92,9	12,9	27,9	99,9
Zinsderivate	46,1	9,1	28,8	9,5
Eingebettete Derivate	127,0	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	10,0	9,7	-0,1	0,4
Schulden aus Betriebskosten	1,1	1,1	–	–
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	26,3	26,3	–	–
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,0	0,0	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	124,1	120,0	4,1	0,0
Sonstiges	76,8	37,7	12,7	26,4
Summe	**6.280,4**	**317,9**	**2.702,0**	**3.852,8**

Aus den eingebetteten Derivaten ergeben sich nur indirekte Mittelabflüsse, die sich in der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen auswirken. Diese Mittelabflüsse sind in den Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten enthalten und werden dort ausgewiesen.

Des Weiteren führt dies zusammen mit den Ankaufs- und Umfinanzierungen zu einer Erhöhung und Verschiebung der Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten.

ART DER SCHULDEN

Mio. Euro am 31.12.2019	Buchwert	< 1 Jahr	Restlaufzeiten 1-5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	4.973,4	193,4	1.568,1	3.888,2
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	80,6	11,7	27,6	86,9
Zinsderivate	39,0	8,2	23,9	6,6
Eingebettete Derivate	60,3	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	7,4	7,0	0,0	0,4
Schulden aus Betriebskosten	1,6	1,6	–	–
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	26,3	26,3	–	–
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	0,6	0,6	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	140,9	133,3	7,6	0,0
Sonstiges	47,1	7,6	11,6	27,9
Summe	**5.377,2**	**389,7**	**1.638,8**	**4.010,0**

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart wurden. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen in die dargestellten Zahlen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag festgeschriebenen Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

In einigen Darlehensverträgen der LEG-Gruppe wurden Financial Covenants vereinbart. Die LEG-Gruppe hat bei Nichteinhaltung der vereinbarten Covenants im Regelfall die Möglichkeit zur Heilung der Verstöße; ein-

zelne Verstöße können aber auch unmittelbar ein bankseitiges Kündigungsrecht des Kreditvertrages begründen. Des Weiteren besteht in einigen Verträgen bei einer Nichteinhaltung der Covenants die Möglichkeit für die Bank, Zins- und Tilgungsleistungen zu erhöhen oder weitere Sicherheiten zur Einhaltung der Covenants zu verlangen. In jedem Falle führen dauerhaft nicht geheilte Verstöße gegen vereinbarte Covenants zu einem Kündigungsrecht für die finanzierende Bank. Im Rahmen von unbesicherten Finanzierungen, beispielsweise Anleihen, wurden ebenfalls Covenants vereinbart, welche bei Nichteinhaltung zu Kündigungsrechten führen können. Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht. Im Geschäftsjahr 2020 sind keine Verstöße gegen die vereinbarten Covenants aufgetreten.

e) Marktrisiken

Die LEG-Gruppe ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Zur Begrenzung des Zinsrisikos werden durch die LEG-Gruppe im Regelfall festverzinsliche Darlehen beziehungsweise variabel verzinsliche Darlehen, teilweise zusammen mit Zins-Payer-Swaps, abgeschlossen. Rund 93 % der Finanzverbindlichkeiten sind in dieser Weise wirtschaftlich zinsgesichert.

Bei der LEG-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2020 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

DERIVATE Mio. Euro am 31.12.2020	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate - HFT - Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate - HFT - Liabilities	-127,0	-91,9
davon aus Zinsswaps	–	–
davon aus eingebetteten Derivaten	-127,0	-91,9
Derivate in Sicherungsbeziehung	-46,1	–

Zum 31. Dezember 2019 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

DERIVATE Mio. Euro am 31.12.2019	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate - HFT - Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate - HFT - Liabilities	-60,3	–
davon aus Zinsswaps	–	–
davon aus eingebetteten Derivaten	-60,3	–
Derivate in Sicherungsbeziehung	-39,0	–

Die bei der LEG-Gruppe abgeschlossenen Derivate werden, soweit diese die Hedge Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gemäß IFRS 9 eingesetzt. Die im Rahmen des Cash Flow-Hedge Accounting gesicherten Cash Flows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2020 bis 2030 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst bzw. aufgelöst wurde. Die Auflösung erfolgt gegen das Zinsergebnis. Dieser Betrag entspricht dem effektiven Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts:

EIGENKAPITALIMPLIKATIONEN Mio. €	2020	2019
Anfangsbestand per 01.01.	**-34,8**	**-17,4**
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	-15,9	-25,0
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung	8,3	7,6
Endbestand per 31.12.	**-42,4**	**-34,8**

Die Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

Mio. €	2020	2019
Sicherungsquote	1:1	1:1
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	0,94	1,0
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts ausstehender Sicherungsinstrumente	-7,6	-18,2
Wertänderung des gesicherten Grundgeschäft	8,0	17,2
Nominalbetrag der Sicherungsinstrumente zum 31.12.2020	607,1	583,0
davon fällig < 1 Jahr	6,0	6,0
davon fällig 1 - 5 Jahre	164,7	167,6
davon fällig > 5 Jahre	436,4	409,4

f) Sensitivitäten

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital der LEG-Gruppe zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die LEG-Gruppe die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnung-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte betrachtet. Die Cash-Flow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die LEG-Gruppe zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt:

FINANZINSTRUMENTE				
Mio. Euro	Eigenkapitaleffekt		Gesamtergebnisrechnung-Effekt	
am 31.12.2020	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Netto-Position aller zinssensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	–	–	-2,2	2,2
Zinsderivate	22,9	-15,8	–	–
Eingebettete Derivate	–	–	-56,0	5,2

FINANZINSTRUMENTE				
Mio. Euro	Eigenkapitaleffekt		Gesamtergebnisrechnung-Effekt	
am 31.12.2019	+ 50 BP	- 50 BP	+ 50 BP	- 50 BP
Netto-Position aller zinssensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	–	–	-2,1	2,1
Zinsderivate	22,9	-18,3	–	–
Eingebettete Derivate	–	–	-6,6	17,5

Für die eingebetteten Derivate ergibt sich neben dem Zinsänderungsrisiko auch das Aktienkursrisiko. Wäre am Abschlussstichtag aufgrund eines veränderten Aktienkurses der LEG Immo der Marktpreis für das Gesamtinstrument um 5 % höher (niedriger) gewesen, so wäre aus Sicht der Gesellschaft bei im Übrigen unveränderten Parametern der beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate um 40,1 Mio. Euro höher (um 40,1 Mio. Euro niedriger) gewesen.

g) Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte unterliegen einer Saldierung:

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Mio. Euro	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		Nettobetrag
				Finanzinstrumente	erhaltene Barsicherheiten	
31.12.2020						
Unfertige Leistungen	299,0	-293,7	5,3	–	–	5,3
Flüssige Mittel	335,4	–	335,4	–	–	335,4
Summe	**634,4**	**-293,7**	**340,7**	**–**	**–**	**340,7**
31.12.2019						
Unfertige Leistungen	269,6	-260,2	9,4	–	–	9,4
Flüssige Mittel	451,2	–	451,2	1,2	–	452,4
Summe	**720,8**	**-260,2**	**460,6**	**1,2**	**–**	**461,8**

Die folgenden finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen einer Saldierung:

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Mio. Euro	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden: Finanzinstrumente	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden: geleistete Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2020						
Erhaltene Anzahlungen	-310,4	293,7	-16,7	–	–	-16,7
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-5.776,1	–	-5.776,1	–	–	-5.776,1
Summe	**-6.086,5**	**293,7**	**-5.792,8**	**–**	**–**	**-5.792,8**
31.12.2019						
Erhaltene Anzahlungen	-293,2	260,2	-33,0	–	–	-33,0
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-4.973,4	–	-4.973,4	1,2	–	-4.972,2
Summe	**-5.266,6**	**260,2**	**-5.006,4**	**1,2**	**–**	**-5.005,2**

Aus dem vertraglich vereinbarten AGB-Pfandrecht der Banken leitet sich ein Aufrechnungsanspruch der Darlehensinanspruchnahmen mit den Kontoguthaben der einzelnen Gesellschaften her.

4. Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in der LEG-Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2020	Mitarbeiter-kapazität (FTE) 2020	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2019	Mitarbeiter-kapazität (FTE) 2019
Operations	792	734	735	669
Management	169	149	173	151
Spezialgesellschaften	482	471	457	437
Gesamt	**1.443**	**1.354**	**1.365**	**1.257**

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS Mio. Euro	2020	2019
Abschlussprüfungsleistungen	1,5	1,3
Andere Bestätigungsleistungen	0,8	0,4
Sonstige Leistungen	0,1	0,1
Gesamthonorar	**2,4**	**1,8**

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten vor allem die Honorare für die Konzernabschlussprüfung sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen der LEG Immo und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen Prüfungshandlungen im Zusammenhang mit einer Kapitalmaßnahme sowie der prüferischen Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichtes. Die sonstigen Leistungen beinhalten Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Analyse von Finanzinformationen in Höhe von 2 Tsd. Euro.

6. IFRS 2 Programme

Die Anstellungsverträge der Vorstände beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Das Programm ist auf einen vierjährigen Zeitraum ausgelegt und in drei Performance-Zeiträume (bis zum Ende des ersten, zweiten bzw. dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgende Geschäftsjahres) unterteilt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei der Total Shareholder Return sowie die Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index. Nach dem neu beschlossenen Vorstandsvergütungssystem ab dem 1. Januar 2021 gilt für das LTI 2021 ein Performance-Zeitraum von vier Jahren. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung der finanziellen Erfolgsziele Total Shareholder Return und Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index sowie nichtfinanzieller Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele).

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 2020 ein Personalaufwand in Höhe von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 3,4 Mio. Euro) erfasst. Die Rückstellung hinsichtlich der Long Term Incentive Pläne betrug zum 31. Dezember 2020 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro).

Für die LTI Tranche 2021 wurde ein Zielerreichungsgrad von 104%, für das LTI 2020 wurde ein Zielerreichungsgrad von 72,3% und für das LTI 2019 wurde ein Zielerreichungsgrad von 85% erreicht. Siehe zu den Vorstandsanstellungsverträgen ebenfalls die Ausführungen im Vergütungsbericht.

Der gesamte innere Wert der Schulden am Ende der Berichtsperiode, bei denen das Recht der Gegenpartei auf Erhalt von flüssigen Mitteln oder anderen Vermögenswerten zum Ende der Berichtsperiode ausübbar war, betrug zum 31. Dezember 2020 235 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.862 Tsd. Euro).

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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 Immo zählen der Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immo. Zwischen dem Vorstand der LEG Immo und der Geschäftsleitung der LEG besteht Personenidentität.

Nahestehende Unternehmen
Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG Immo zählen sowohl sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG-Gruppe als auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen.

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

FORDERUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Bilanz		
Forderungen gegen assoziierten und nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	0,1
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,0	0,6

ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN Mio. Euro	2020	2019
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,2
Erträge aus Beteiligungsunternehmen	3,1	3,1

Die Erträge gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen umfassen die anteiligen Jahresergebnisse der assoziierten Unternehmen sowie Ausschüttungen der Beteiligungsunternehmen.

a) Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Nahestehende Unternehmen, die von der LEG Immo beherrscht werden oder auf die sie einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, sind in den Konzernabschluss einbezogen. Die Leistungen aus bestehenden Dienstleistungs- und Managementverträgen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Mit den weiteren nicht konsolidierten verbundenen sowie den assoziierten Unternehmen hat kein wesentlicher Austausch von Lieferungen und Leistungen stattgefunden.

b) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Gesamtbezüge des Vorstands Tsd. Euro	2020	2019 [1)]
Festvergütung	1.311	814
Nebenleistungen	79	55
Summe fixe Vergütungsbestandteile	1.390	869
Einjährige variable Vergütung (STI)	979	575
Transaktionsbonus 2020	198	–
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.252	620
Summe variable Vergütungsbestandteile	2.429	1.195
Versorgungsaufwand	133	107
Gesamtbezüge	**3.952**	**2.171**

1) Die Angaben beziehen sich auf die aktiven Vorstandsmitglieder in 2020.

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung des jeweiligen konsolidierten IFRS Geschäftsplans (Business Plan). Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender vier Ziele bemessen wird: Netto-Kaltmiete, Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung, Bereinigtes EBITDA und Funds from Operations I pro Aktie. Die ersten drei Ziele machen jeweils 20 % und das letzte Ziel 40 % des STI aus.

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

Für ehemalige Vorstandsmitglieder bestehen zum 31. Dezember 2020 Pensionsrückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immo betrugen in 2020 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro).

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

Zusammenfassend ergeben sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstands und Aufsichtsrats gem. IAS 24.17 wie folgt:

Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat Tsd. Euro	2020	2019 [1)]
Kurzfristig fällige Leistungen	**3.481**	2.385
Anteilsbasierte Vergütung	665	122
Summe	**4.146**	**2.507**

1) Die Angaben beziehen sich auf die aktiven Vorstandsmitglieder in 2020.

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

8. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse der LEG-Gruppe bestehen wie folgt:

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Grundschulden	3.241,5	2.940,0
Bürgschaften	–	1,1
Gewährleistungsverträge	401,9	461,9

Die Gewährleistungsverträge in Höhe von rd. 401,9 Mio. Euro setzen sich zum größtem Teil aus Garantien der LEG Immo von 360 Mio. Euro, die aufgrund von abgeschlossenen Betriebsmittellinienvereinbarungen der Tochtergesellschaft (LEG) gegenüber diversen Kreditinstituten entstanden sind sowie einer Käufergarantie von rd. 14,7 Mio. Euro. Ein Patronat der LEG in Höhe von rd. 20,0 Mio. Euro gilt als Sicherung von Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft gegenüber einer finanzierenden Bank. Zum Stichtag besteht ein Schuldbeitritt in Höhe von rd. 7,1 Mio. Euro mit dem die Forderungen von Gaslieferanten durch die LEG Immo abgedeckt sind.

Bei allen aufgeführten Haftungsverhältnissen wird das Risiko einer Inanspruchnahme als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2019
Verpflichtungen aus Dienstleistungsverträgen	0,1	0,3
Energieeinkauf	56,3	32,3
Bestellobligo	89,6	62,6

Darüber hinaus bestehen aus bis zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen mit Kaufpreisfälligkeit und wirtschaftlichem Übergang nach dem Stichtag Kaufpreiszahlungsverpflichtungen in Höhe von 58,9 Mio. Euro sowie Zahlungsverpflichtungen aus Neubauprojekten in Höhe von 192,5 Mio. Euro.

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus Dienstleistungsverträgen gliedern sich wie folgt auf:

ZAHLUNGEN AUS DIENSTLEISTUNGSVERTRÄGEN Mio. Euro	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2020	0,1	0,0	–	**0,1**
31.12.2019	0,3	–	–	**0,3**

10. Vorstand

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

Herr Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender (CEO) der LEG Immobilien AG, Düsseldorf; bis 30. Juni 2020 auch Finanzvorstand (CFO) der LEG Immobilien AG

Frau Susanne Schröter-Crossan, Finanzvorstand (CFO) der LEG Immobilien AG, Krefeld – ab 1. Juli 2020

Herr Dr. Volker Wiegel, Operativer Vorstand (COO) der LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Sitz der Gesellschaft:

Hans-Böckler-Straße 38
40476 Düsseldorf
Deutschland
Handelsregister: HRB 69386
Düsseldorf

11. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG besteht aus sieben Mitgliedern.

Von der Gesellschafterversammlung wurden folgende Mitglieder gewählt:

Herr Michael Zimmer, Vorsitzender, Selbständiger Investor und Berater, Pulheim

Herr Stefan Jütte, Stellvertretender Vorsitzender, Diplom-Kaufmann, Bonn

Frau Natalie C. Hayday, Geschäftsführerin bei der 7Square GmbH, Frankfurt - bis 6. Januar 2021

Herr Dr. Johannes Ludewig, Unternehmensberater, Berlin

Herr Dr. Claus Nolting, Rechtsanwalt und Consultant, Frankfurt

Herr Dr. Jochen Scharpe, Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München

Martin Wiesmann, Berater, Frankfurt - seit 7.Oktober 2020

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG haben für die LEG Gruppe beschlossen, ab Januar 2021 für die Führungskräfte der zweiten Führungsebene ein aktienbezogenes Vergütungsprogramm einzuführen, mit dem die Führungskräfte stärker am Unternehmenserfolg beteiligt werden sollen.
Das Vergütungsprogramm wird in jährlich neuen Tranchen mit einer Einzellaufzeit je Tranche von jeweils vier Geschäftsjahren gewährt. Jede Tranche setzt sich aus einem Eigeninvestment der Führungskraft in LEG-Aktien und einer teilweise erfolgsabhängigen Komponente in Euro zusammen, die von der jeweils betroffenen personalhaltenden Gesellschaft der LEG Gruppe, der die Führungskraft angehört, gewährt wird und die sich in ihrer Ausgestaltung an Elementen des Vergütungsmodells für den Vorstand (SOG und LTI) orientiert.
Nur wenn die Führungskraft ein programmgerechtes Eigeninvestment in Aktien der LEG tätigt, wird ihr die erfolgsabhängige Komponente des Programms gewährt. Dieses Eigeninvestment mit der damit verbundenen Haltefrist von vier Jahren führt analog zu den Share Ownership Guidelines beim Vorstand zu einer höheren Aktienorientierung der Vergütung der Führungskräfte der zweiten Führungsebene.

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

Weitere wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich für den Konzern nicht ergeben.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Lagebericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/corporate-governance#c1952 zugänglich.

Düsseldorf, den 8. März 2021

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

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

MF

J. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Der Umfang des Konsolidierungskreises der LEG-Gruppe ergibt sich aus folgender Aufstellung:

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN		Kapital-anteil in %	Eigen-kapital* T Euro	Ergebnis* T Euro	
LEG Immobilien AG, Düsseldorf		Oberge-sellschaft			
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	109.449	8	
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	880.763	0	
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	2)	99,98	1.338.076	51.089	
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	559.031	0	
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	112.639	0	***
Solis GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	99.333	0	
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	86.392	0	
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	10.196	0	
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	78.525	0	
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	33.969	0	***
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	2.616	0	
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.165	0	
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	2.556	0	
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	302	0	
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	2)	94,86	74.582	0	
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	2)	94,00	22.542	0	***
GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	0	
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	56	-6	
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	34	0	
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	25	0	
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	13.745	0	
LEG Erste WI Bremen GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	25	269	
LEG Zweite WI Bremen GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.151	0	
LEG WI Oldenburg GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.324	0	
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25.863	0	
Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	10.455	0	
Germany Property Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.881	0	
LEG Management GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	1.124	0	***
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	395	0	***
LEG LWS GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0	
LWS Plus GmbH, Essen	4)	100,00	8.557	5.876	***
LEG Solution GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	66.718	0	
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	367	32	
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	13.753	0	
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid	5)	94,86	8.498	2.628	
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH i.L., Köln	2)	94,90	-7.860	-116	
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	2)	100,00	89.970	0	***
Ravensberger Heimstätten Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	0	
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	2)	100,00	11.909	0	
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	318.566	0	***
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	7.452	0	
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	2)	100,00	164.978	0	***
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	114	0	

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN		Kapital-anteil in %	Eigen-kapital* T Euro	Ergebnis* T Euro	
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	***
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	***
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	***
LEG Neute Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	***
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	78.957	0	***
LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	22.556	0	
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	10.926	0	
LEG Niedersachsen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Rhein Neckar GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Wohngelegenheit Mitte GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Wohngelegenheit Süd GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0	
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	15	-69	
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0	***
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0	***
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	7.152	0	***
TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	51,00	827	0	***
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	2)	94,90	3.058	0	***
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	34.426	682	**/***
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.318	0	
Vitus Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	29	0	
BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	24.169	0	
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	6.496	0	

* 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

Tätigkeiten der Tochterunternehmen:

1) Erbringung von Dienstleistungen und Verwaltung von Beteiligungen innerhalb der LEG-Gruppe

2) Immobilienverwaltung und Standortentwicklung

3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten

4) Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen

5) Strom- und Wärmeerzeugung

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN		Kapital-anteil in %	Eigen-kapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	2)	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	1)	100,00	1.179	-62
LEG Immobilien N.V., Amsterdam	2)	100,00	45	0
LEG Wohngelegenheit Nord GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	3)	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.

Tätigkeiten der nicht konsolidierten Unternehmen:

1) Komplementär-GmbH

2) Mantelgesellschaft

3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten

NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN	Kapital-anteil in %	Eigen-kapital* 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

KONZERNANLAGENSPIEGEL / ANLAGE I

KONZERN-ANLAGENSPIEGEL 2020

Mio. Euro	Anschaffungs- oder Herstellungskosten								Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte				Buchwerte		
	Stand am 01.01. 2020	Erstanwendung IFRS 16	Angepasster Stand am 01.01. 2020	Zugang Konsolidierungskreis	Zugang	Abgang	Zugang aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	Stand am 31.12. 2020	Stand am 01.01. 2020	Zugang	Abgang	Stand am 31.12. 2020	Stand am 31.12. 2020	Stand am 31.12. 2019
Sachanlagen	**143,3**	**–**	**143,3**	**0,1**	**17,6**	**-1,4**	**5,1**	**-3,0**	**161,7**	**-59,7**	**-17,1**	**1,4**	**-75,4**	**86,3**	**83,6**
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	38,3	–	38,3	–	2,3	–	1,3	-3,0	38,9	-8,5	-2,8	–	-11,3	27,6	29,8
Technische Anlagen und Maschinen	87,5	–	87,5	–	10,4	-0,2	–	–	97,7	-40,3	-10,2	0,2	-50,3	47,4	47,2
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	17,5	–	17,5	0,1	4,7	-1,2	–	–	21,1	-10,9	-4,1	1,2	-13,8	7,3	6,6
Anlagen im Bau	–	–	–	–	0,2	–	3,8	–	4,0	–	–	–	0,0	4,0	–
Immaterielle Vermögenswerte	**155,6**	**–**	**155,6**	**27,3**	**2,1**	**-0,4**	**–**	**–**	**184,6**	**-14,9**	**-67,3**	**–**	**-82,2**	**102,4**	**140,7**
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	16,3	–	16,3	–	2,1	–	–	–	18,4	-14,9	-0,7	–	-15,6	2,8	1,4
Geschäfts- oder Firmenwert	139,3	–	139,3	27,3	–	-0,4	–	–	166,2	–	-66,6	–	-66,6	99,6	139,3
Summe	**298,9**	**–**	**298,9**	**27,4**	**19,7**	**-1,8**	**5,1**	**-3,0**	**346,3**	**-74,6**	**-84,4**	**1,4**	**-157,6**	**188,7**	**224,3**

KONZERN-ANLAGENSPIEGEL 2019

Mio. Euro	Anschaffungs- oder Herstellungskosten								Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte				Buchwerte		
	Stand am 01.01. 2019	Erstanwendung IFRS 16	Angepasster Stand am 01.01. 2019	Zugang Konsolidierungskreis	Zugang	Abgang	Zugang aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	Stand am 31.12. 2019	Stand am 01.01. 2019	Zugang	Abgang	Stand am 31.12. 2019	Stand am 31.12. 2019	Stand am 31.12. 2018
Sachanlagen	**132,7**	**16,0**	**148,7**	**0,1**	**19,9**	**-26,5**	**2,8**	**-1,7**	**143,3**	**-70,2**	**-15,9**	**26,4**	**-59,7**	**83,6**	**62,5**
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	28,3	8,0	36,3	–	1,5	–	2,2	-1,7	38,3	-5,7	-2,8	–	-8,5	29,8	22,6
Technische Anlagen und Maschinen	53,1	20,3	73,4	0,1	13,7	-0,3	0,6	–	87,5	-31,0	-9,5	0,2	-40,3	47,2	22,1
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	9,4	4,0	13,4	–	4,7	-0,6	–	–	17,5	-8,2	-3,3	0,6	-10,9	6,6	1,2
Finanzierungsleasing	41,9	-16,3	25,6	–	–	-25,6	–	–	-0,0	-25,3	-0,3	25,6	0,0	-0,0	16,6
Immaterielle Vermögenswerte	**100,0**	**1,0**	**101,0**	**54,4**	**0,3**	**-0,1**	**–**	**–**	**155,6**	**-14,7**	**-0,3**	**0,1**	**-14,9**	**140,7**	**85,3**
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	15,1	1,0	16,1	–	0,3	-0,1	–	–	16,3	-14,7	-0,3	0,1	-14,9	1,4	0,4
Geschäfts- oder Firmenwert	84,9	–	84,9	54,4	–	–	–	–	139,3	–	–	–	–	139,3	84,9
Summe	**232,7**	**17,0**	**249,7**	**54,5**	**20,2**	**-26,6**	**2,8**	**-1,7**	**298,9**	**-84,9**	**-16,2**	**26,5**	**-74,6**	**224,3**	**147,8**

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL / ANLAGE II

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2020

Mio. Euro

	Stand am 01.01. 2020	Veränderung Konsolidierungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung	Zuführung	Aufzinsung	Stand am 31.12. 2020	davon Langfristig	davon Kurzfristig
Personalrückstellung										
Rückstellung aus dem Personalbereich	1,9	–	-0,9	0,0	–	1,8	–	2,8	1,5	1,3
Übrige Rückstellungen	**23,5**	**-0,1**	**-9,0**	**-0,4**	**–**	**18,2**	**0,1**	**32,3**	**5,8**	**26,5**
Risiken Pachtobjekte	0,2	–	–	-0,1	–	–	–	0,1	0,1	0,0
Baubuchrückstellungen	2,7	–	-0,1	0,0	–	0,0	–	2,6	0,4	2,2
Prozessrisiken	0,7	–	-0,2	-0,2	0,0	0,4	0,0	0,7	0,0	0,7
Sonstige übrige Rückstellungen	19,9	-0,1	-8,7	-0,1	0,0	17,8	0,1	28,9	5,3	23,6
Summe	**25,4**	**-0,1**	**-9,9**	**-0,4**	**0,0**	**20,0**	**0,1**	**35,1**	**7,3**	**27,8**

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2019

Mio. Euro

	Stand am 01.01. 2019	Veränderung Konsolidierungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung	Zuführung	Aufzinsung	Stand am 31.12. 2019	davon Langfristig	davon Kurzfristig
Personalrückstellung										
Rückstellung aus dem Personalbereich	1,3	–	-0,5	–	–	1,1	–	1,9	1,1	0,8
Übrige Rückstellungen	**21,0**	**0,1**	**-9,9**	**-0,8**	**–**	**13,0**	**0,1**	**23,5**	**4,1**	**19,4**
Risiken Pachtobjekte	0,4	–	–	-0,2	–	–	–	0,2	0,1	0,1
Baubuchrückstellungen	3,1	–	-0,2	-0,3	–	0,1	–	2,7	0,4	2,3
Prozessrisiken	1,1	–	-0,4	-0,1	-0,1	0,2	–	0,7	0,0	0,7
Sonstige übrige Rückstellungen	16,4	0,1	-9,3	-0,2	0,1	12,7	0,1	19,9	3,6	16,3
Summe	**22,3**	**0,1**	**-10,4**	**-0,8**	**0,0**	**14,1**	**0,1**	**25,4**	**5,2**	**20,2**

GLOSSAR

EBIT	**E**arnings **b**efore **I**nterest and **T**ax Operatives Ergebnis Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern.
EBITDA	**E**arnings **b**efore **I**nterest, **T**ax, **D**epreciation and **A**mortisationKonzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen.
adj. EBITDA	**adjusted** (bereinigtes) **EBITDA** Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Projektkosten mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge.
FFO I	**F**unds **f**rom **O**perations **I** Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit. LEG-Berechnung: Bereinigung des adj. EBITDA um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge sowie um zahlungswirksame Steuern.
FFO II	**F**unds **f**rom **O**perations **II** FFO I zzgl. des Ergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.
AFFO	**A**djusted (bereinigter) **FFO I** Bereinigung des FFO I um Investitionen für aktivierte Capex-Maßnahmen.
EPRA	**E**uropean **P**ublic **R**eal Estate **A**ssociation
EPRA-Capex	Der EPRA-Capex gliedert die **Aktivierungen der Investitionen** des Berichtszeitraums im Vergleich zum Vorjahr in mehrere Komponenten auf.
EPRA-Leerstandsquote	**Leerstandsquote** nach Definition der **EPRA** Die Verhältniszahl berechnet sich auf Basis der zu Marktmieten angesetzten entgangenen Mieterlöse, die in Relation zu der Marktmiete des Gesamtportfolios gesetzt werden.
EPRA Ergebnis je Aktie	Den Anteilseignern zurechenbares **Periodenergebnis**, angepasst um nicht liquiditätswirksame Bewertungseffekte des Immobilienvermögens sowie Derivate, Akquisitionskosten und aperiodische Finanzierungsaufwendungen und Ertragsteuern, die keine laufenden Ertragsteuern darstellen.
EPRA-NAV	**N**et **A**sset **V**alue nach Definition der **EPRA** Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen entfallen.
EPRA-NNNAV	**Triple N**et **A**sset **V**alue nach Definition der **EPRA** Entspricht dem EPRA-NAV unter Berücksichtigung der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten, Verbindlichkeiten und latenten Steuern.

EPRA Net Reinstatement Value	**Wiederherstellungswert des Unternehmens** unter der Annahme, dass keine Vermögenswerte veräußert werden. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen (Wohnungsbauförderungsanstalt; NRW-Bank) entfallen. Hinzugerechnet werden die Erwerbsnebenkosten.
EPRA Net Tangible Assets	**Netto-Substanzwert** aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer **langfristigen Fortführung** des Unternehmens mit Erwerb und Veräußerung von Vermögenswerten. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf langfristig gehaltenen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen (Wohnungsbauförderungsanstalt; NRW-Bank) entfallen. Weder der Goodwill noch andere immaterielle Vermögenswerte werden bei der Berechnung berücksichtigt.
EPRA Net Disposal Value	**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.
EPRA-NIY	**Anfängliche Nettomietrendite** nach Definition der **EPRA** Jährliche Mieteinnahmen abzüglich der nicht umlegbaren Immobilienaufwendungen dividiert durch den Marktwert des Immobilienvermögens unter Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten.
EPRA-Kostenquote	Die **Kostenquote** ist ein Indikator für die operative Effizienz des Unternehmens. Operative und administrative Aufwendungen werden ins Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen gesetzt, angepasst um Erbbauzinsen und, sofern nicht anders gekennzeichnet, um direkte Leerstandskosten.
LTV	**L**oan **t**o **V**alue Entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (ohne EK-02-Steuerverbindlichkeiten), abzüglich flüssiger Mittel, zur Summe der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.
CAPEX	**Cap**ital **Ex**penditure Aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.
Projektkosten	Diese beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und unter vorgegebener Zeit erreicht werden soll.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die LEG Immobilien AG, Düsseldorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht 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 Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt "Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prü-

fung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

❶ Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

❷ Abbildung und Bewertung originärer sowie derivativer Finanzinstrumente

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

① Sachverhalt und Problemstellung

② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

❶ **Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

① Im Konzernabschluss der LEG Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2020 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von € 14.582,7 Mio. (Vorjahr: € 12.031,1 Mio.) ausgewiesen. Die LEG AG bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeit-

wertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden € 1.170,4 Mio. (Vorjahr: € 923,4 Mio.) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Soweit als möglich verwendet die LEG AG am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z.B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken). Zusätzlich wird durch einen unabhängigen Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der Investment Properties grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Experten aus unserem Bereich Valuation, Modelling and Analytics unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir die von der LEG verwendeten Bewertungsmodelle im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete

pro m², geplante Instandhaltung pro m²), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjekt- und Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand eines DCF-Verfahrens oder auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen.

Das von den gesetzlichen Vertretern der LEG AG angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrundeliegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder.

③ Zu den Investment Properties verweisen wir auf die Angaben D.1, D.18, D.22, D.23, E.1, F.3 und F.4 des Anhangs.

❷ **Abbildung und Bewertung originärer sowie derivativer Finanzinstrumente**

① In dem Konzernabschluss der LEG Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2020 Finanzschulden in Höhe von € 5.869,0 Mio. ausgewiesen (Vorjahr: € 5.053,9 Mio.). Die Finanzschulden erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Emission einer neuen Wandelschuldverschreibung mit einem IFRS Buchwert per 31. Dezember 2020 i.H.v. € 523,8 Mio. und einem Nennwert von € 550,0 Mio., der Ausgabe einer Namenschuldverschreibung mit einem IFRS Buchwert zum Bilanzstichtag in Höhe von € 50,6 Mio. sowie durch die Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten im Rahmen eines Ankaufs mit einem IFRS Buchwert zum Bilanzstichtag in Höhe von € 14,5 Mio. sowie weitere Darlehensvalutierungen mit einem IFRS Buchwert in Höhe von € 389,9 Mio. und der Amortisation von Transaktionskosten i.H.v. € 15,6 Mio. Gegenläufig wirkten sich planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von € 190,2 Mio.

aus. In den Finanzschulden sind zudem auch Leasingverbindlichkeiten enthalten. Diese erhöhten sich im laufenden Geschäftsjahr um € 12,4 Mio. auf einen Buchwert i.H.v. € 92,9 Mio. (Vorjahr: € 80,5 Mio.).

Die Finanzschulden beinhalten zwei Wandelanleihen mit einem Nennwert von € 400 Mio. sowie € 550 Mio. Die Wandelanleihe über € 550 Mio. wurde in 2020 neu emittiert. Sowohl das Wandlungsrecht als auch die Basisschuldkomponente der Wandelanleihe werden von der LEG AG als Fremdkapital klassifiziert. Die Anleihebedingungen enthalten eine Barausgleichsoption

aus Sicht der LEG AG. Diese Barausgleichsoption führt dazu, dass die Wandelanleihe insgesamt als Fremdkapitalinstrument zu klassifizieren ist. Die Buchwerte der beiden im Bestand befindlichen Wandelanleihen (Basisschuldkomponente) betragen € 913,4 Mio. (Vorjahr: € 387,3 Mio.) und die Buchwerte der zugehörigen eingebetteten Derivate (Wandlungsrechte) € 127,0 Mio. (Vorjahr: € 60,3 Mio.). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert aus der oben beschrieben Emission der Wandelanleihe über € 550 Mio. Das eingebettete Derivat der neuen Wandelanleihe wurde bei Emission mit einem initialen Wert i.H.v. € 23,1 Mio. ergebnisneutral von der Basisschuldkomponente abgespalten. Die Veränderung der eingebetteten Derivate im Vergleich zum Vorjahr resultiert darüber hinaus aus reinen Bewertungseffekten von € -43,6 Mio., welche im Ergebnis aus Marktbewertung von Derivaten ausgewiesen werden.

Zur Absicherung von Zinsvolatilitäten aus variabel verzinslichen Darlehen wurde im Berichtsjahr ein neuer Zinsswap mit einem Gesamtvolumen von € 30,0 Mio. abgeschlossen.

Die Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird zum Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt.

Derivative Finanzinstrumente werden in der LEG-Gruppe zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen. Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt. Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

Aufgrund des bestehenden Ermessens bei der Bewertung und dem sachgerechten Ausweis der Finanzinstrumente, insbesondere auch dem Hedge Accounting, waren die abgebildeten Sachverhalte von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

② Für die Prüfung der Bilanzierung und Bewertung der Finanzschulden einschließlich der Eigen-

kapital- und Ergebniseffekte aus derivativen Finanzinstrumenten haben wir unsere Experten aus unserem Bereich Corporate Treasury Solution (CTS) hinzugezogen. Mit diesen gemeinsam haben wir unter anderem das eingerichtete interne Kontrollsystem beurteilt.

Bei den Finanzschulden wurden nach bewusster risikoorientierter Auswahl neue Verträge hinsichtlich der korrekten Erfassung der bewertungsrelevanten Parameter sowie möglicher eingebetteter Derivate beurteilt. Zudem erfolgte eine Nachberechnung der fortgeführten Anschaffungskosten auf Stichprobenbasis sowie analytische Prüfungshandlungen über den gesamten Bestand der Finanzschulden. Die sich im Bestand befindlichen Wandelanleihen wurden vollumfänglich hinsichtlich Ansatz, Bewertung und Ausweis beurteilt.

Bei der Prüfung der beizulegenden Zeitwerte der originären Finanzinstrumente haben wir die Bewertungen anhand der relevanten Marktdaten (Zinskurven) und der verwendeten Basisdaten im Rahmen einer bewussten Stichprobe nachvollzogen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert haben wir ebenfalls bei der Effektivitätsermittlung der Derivate im Hedge Accounting berücksichtigt. In Bezug auf die Dokumentation des Hedge Accountings haben wir nachvollzogen, ob diese den Anforderungen des IFRS 9 entspricht.

Zur Beurteilung der Vollständigkeit der erfassten Finanzschulden und Finanzinstrumente haben wir Bankbestätigungen eingeholt.

Der von den gesetzlichen Vertretern der LEG AG vorgenommene Ausweis der Finanzschulden und derivativen Finanzinstrumente ist sachgerecht. Das angewandte Bewertungsverfahren und die zugrunde liegenden Annahmen und Bewertungsparameter sind aus unserer Sicht insgesamt angemessen.

③ Zu den originären und derivativen Finanzinstrumenten verweisen wir auf die Angaben D.14, D.15, D.16, D.22, D.23, E.11, F.7, F.8 und I.3 des Konzernanhangs.

Sonstige Informationen

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

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

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne wei-

tergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen

(Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten in-

ternen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Um-

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 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_KA_KLB_ESEF-20201231.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als "ESEF-Unterlagen" bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden "Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts" enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben ge-

nannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen" weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften Konzernlagebericht 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 Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF- Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.

- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU- APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19. August 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 27. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Konzernabschlussprüfer 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 Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Thomas Kieper.

Düsseldorf, den 8. März 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
FRANKFURT AM MAIN
Zweigniederlassung Düsseldorf

Thomas Kieper
Wirtschaftsprüfer

ppa. Sebastian Schneider
Wirtschaftsprüfer
0.0943138.001

Leerseite aus bindetechnischen Gründen

M4PDF-Engine V17.80

