Wohnen nachhaltig gestalten

2021

Geschäftsbericht

LEG



leg-se.com

Kurzporträt

Die LEG ist mit rund 166.200 Mietwohnungen und etwa 500.000 Mietern sowie 1.770 Mitarbeitern (zum 31. Dezember 2021) ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Hauptsitz in Düsseldorf. Das Unternehmen ist im MDAX gelistet und erzielte im Geschäftsjahr 2021 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 960 Mio. Euro. Als größte Vermieterin im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen sowie Anbieterin in weiteren deutschen Bundesländern bedient sie die steigende Nachfrage nach Wohnraum für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen. Das Unternehmen fokussiert sich dabei auf das Segment „bezahlbares Wohnen“ („pure play“).

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

Gezielte und nachhaltige Investitionen sichern die Qualität des Wohnungsbestands und erfüllen steigende Kundenbedürfnisse. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf Maßnahmen für den Klimaschutz und zur Erhöhung der Energieeffizienz des LEG-Portfolios. Im Rahmen ihrer Neubauoffensive möchte die LEG einen gesellschaftlichen Beitrag zur Schaffung von sowohl frei finanziertem als auch öffentlich gefördertem Wohnraum leisten und ab 2026 jährlich mindestens 1.000 Neubauwohnungen errichten bzw. ankaufen.



1 AUF EINEN BLICK

2 Kurzporträt
4 Kennzahlen
5 ESG-Ratings
6 2021: Unsere "Stiftung – Dein Zuhause hilft"

2 AN DIE AKTIONÄRE

9 Vorwort des Vorstands
13 Unsere Strategie
22 Equity Story
23 Aktie
25 EPRA-Kennzahlen
26 Portfolio
31 Bericht des Aufsichtsrats
41 Compliance-Management

3 KONZERNLAGEBERICHT

43 Grundlagen des Konzerns
47 Wirtschaftsbericht
66 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
82 Vergütungsbericht
97 Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
103 Übernahmerelevante Angaben zu § 289a und § 315a HGB
105 Nichtfinanzielle Konzernerklärung nach § 315b HGB

4 NICHTFINANZIELLE INFORMATIONEN

107 EU-Taxonomie
110 Nichtfinanzieller Bericht
130 GRI-Kennzahlen
142 Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

5 KONZERNABSCHLUSS

145 Konzernbilanz
146 Konzerngesamtergebnisrechnung
147 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
148 Konzernkapitalflussrechnung
149 Anhang
216 Aufstellung des Anteilsbesitzes
219 Konzernanlagenspiegel/Anlage I
221 Konzernrückstellungsspiegel/Anlage II
222 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
230 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

6 WEITERE INFORMATIONEN

232 Vorstand
233 Einzelabschluss
235 Vermerk zum nichtfinanziellen Bericht
237 Glossar
238 Tabellen- und Grafikverzeichnis
241 Finanzkalender/Kontakt & Impressum

Kennzahlen

T1

		2021	2020	+/– %/bp
Finanzielle Kennzahlen				
Nettokaltmiete	Mio. €	683,9	627,3	9,0
Laufendes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	540,0	493,0	9,5
EBITDA	Mio. €	2.272,8	1.619,5	40,3
EBITDA bereinigt	Mio. €	512,2	466,9	9,7
EBT	Mio. €	2.138,7	1.395,0	53,3
Periodenergebnis	Mio. €	1.724,7	1.364,5	26,4
FFO I	Mio. €	423,1	383,2	10,4
FFO I pro Aktie	€	5,84	5,44	7,4
FFO II	Mio. €	419,9	381,3	10,1
FFO II pro Aktie	€	5,79	5,41	7,0
AFFO	Mio. €	92,2	92,8	–0,6
AFFO pro Aktie	€	1,27	1,32	–3,8
Dividende pro Aktie	€	4,07	3,78	7,7
Bilanzielle Kennzahlen		**31.12.2021**	**31.12.2020**	**+/– %/bp**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	19.067,7	14.582,7	30,8
Liquide Mittel	Mio. €	675,6	335,4	101,4
Eigenkapital	Mio. €	8.953,0	7.389,9	21,2
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	8.885,1	5.869,0	51,4
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	1.518,1	491,3	209,0
LTV	%	42,8	37,6	520
Eigenkapitalquote	%	43,6	48,4	–480
EPRA-NTA, verwässert	Mio. €	11.149,2	9.247,6	20,6
EPRA-NTA pro Aktie, verwässert	€	146,10	122,43	19,3
Weitere Kennzahlen				
Wohneinheiten		166.189	144.530	15,0
Ist-Miete	€/qm	6,13	5,94	3,2
Ist-Miete (l-f-l)	€/qm	6,13	5,94	3,2
EPRA-Leerstandsquote	%	2,8	2,8	0
EPRA-Leerstandsquote (l-f-l)	%	2,3	2,7	–40
Mitarbeiter		1.770	1.599	10,7

bp = Basispunkte

423 Mio. €

Den FFO I, die wesentliche Ertragskennzahl der Immobilienbranche, konnte die LEG 2021 um 10,4 % erhöhen auf 423,1 Mio. Euro.

22.000

Der Wohnungsbestand der LEG ist gegenüber dem Vorjahr um fast 22.000 auf rund 166.200 Wohnungen angewachsen. Damit bieten wir jetzt rund einer halben Million Menschen ein Zuhause.

1.770

Die LEG beschäftigte am 31. Dezember 2021 mit insgesamt 1.770 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 171 Kolleginnen und Kollegen mehr als zum Vorjahresstichtag. Zu Jahresbeginn 2022 ist das LEG-Team durch die Übernahme erfahrener Immobilienfachleute an neuen Standorten in Norddeutschland weiter gewachsen.

4,07 €

Für das Geschäftsjahr 2021 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Dividende von 4,07 Euro je Aktie vorschlagen.

ESG-Ratings

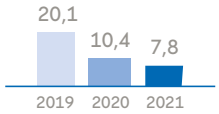
Durch unsere aktive Teilnahme an ESG-Ratings legen wir vor allem dem Kapitalmarkt unsere Nachhaltigkeitsperformance transparent dar und geben Orientierung, inwieweit unser Unternehmen die ESG-Kriterien der Nachhaltigkeitsagenturen in den einzelnen Bereichen der Geschäftsstrategie verankert hat.

Unser Anspruch ist es, im Branchenvergleich überdurchschnittlich abzuschneiden bzw. uns kontinuierlich zu verbessern. Angesichts der Vielzahl der Ratings achten wir darauf, dass Ermittlungsaufwand und Erkenntnisgewinn in einem guten Verhältnis zueinander stehen. Dies ist uns gelungen:

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich die LEG im ESG-Risiko-Rating von Sustainalytics weiter maßgeblich verbessert. Im November 2021 haben wir ein aktualisiertes Rating von 7,8 erhalten. So wurde die nachhaltige Unternehmensentwicklung in der niedrigsten Risikokategorie „Unwesentlich" („Negligible") eingestuft. Für das Geschäftsjahr 2022 haben wir uns das Ziel gesetzt, die aktuell erreichte Risikokategorie zu halten.

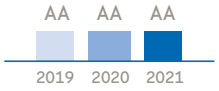
Übersicht der Teilnahmen an Nachhaltigkeitsratings und Bewertungen

Im November 2021 erhielt die LEG ein ESG-Risiko-Rating von 7,8 und wurde von Sustainalytics in der Kategorie „Unwesentliches Risiko" in Bezug auf wesentliche finanzielle Auswirkungen von ESG-Faktoren eingestuft. Sustainalytics' ESG-Risiko-Ratings messen die Exposition eines Unternehmens gegenüber branchenspezifischen wesentlichen ESG-Risiken und wie gut ein Unternehmen diese Risiken managt. Sustainalytics, ein Morningstar-Unternehmen, ist ein führendes Haus für ESG-Research, Ratings und Daten, das Investoren auf der ganzen Welt bei der Entwicklung und Umsetzung verantwortungsvoller Anlagestrategien unterstützt.



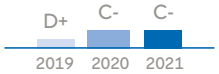
Positive Entwicklung

Das MSCI ESG-Rating misst die Resilienz eines Unternehmens gegenüber langfristigen, branchenrelevanten Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken. Die ESG-Ratings reichen von „Leader" (AAA, AA) über „Average" (A, BBB, BB) bis hin zu „Laggard" (B, CCC). In der Bewertung 2021 wurde das AA-Rating von LEG bestätigt, welches die LEG bereits seit einigen Jahren hält.



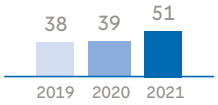
Stabile Entwicklung

Der Umgang eines Unternehmens mit ESG-Themen wird von ISS auf der Grundlage von bis zu 100 Bewertungskriterien analysiert, von denen die meisten branchenspezifisch sind. Im Jahr 2021 lag der Score der LEG analog zum Vorjahr bei C-. Das ESG-Corporate-Rating verwendet ein zwölfstufiges Bewertungssystem von A+ (ausgezeichnete Leistung) bis D- (schlechte Leistung).



Stabile Entwicklung

Vigeo Eiris ist Teil von Moody's ESG Solutions und bietet Unternehmen mit ihrem ESG-Rating eine klare Perspektive für ihre ESG-Positionierung im Vergleich zu den Wettbewerbern des Sektors und der Region. Der ESG-Score der LEG hat sich 2021 deutlich von 39 auf 51 verbessert.



Positive Entwicklung

CDP ist eine gemeinnützige Organisation, die ein globales Offenlegungssystem für Investoren, Unternehmen, Städte, Staaten und Regionen betreibt, um deren Umweltauswirkungen zu steuern sowie die verbundenen Chancen und Risiken abzubilden. Im Jahr 2021 nahm die LEG erstmalig am Climate-Change-Programm von CDP teil. Da es sich um die Erstteilnahme handelt, wird der erreichte Score nicht offengelegt.

Die EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) zielen darauf ab, die Transparenz und Vergleichbarkeit von öffentlichen ESG-Informationen zu erhöhen, indem sie eine Reihe wesentlicher Metriken über die drei Auswirkungskategorien, d. h. Umwelt, Soziales und Governance, bereitstellen. Zum zweiten Mal in Folge wurden unsere Leistungen 2021 mit dem Gold-Award anerkannt. Wir legen großen Wert auf den EPRA-Bericht, da die EPRA sBPRs der einzige Industriestandard für die Offenlegung von ESG-Informationen in europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen sind.

Eine branchenspezifische Orientierungshilfe bei der Messung der Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios bietet GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Die LEG hat die Beteiligung 2021 aufgrund der Granularität der Methodik des Ratings ausgesetzt. Die LEG pflegt im Zusammenschluss mit anderen Unternehmen aus der Wohnimmobilienbranche einen engen Dialog mit GRESB.

2021: Unsere „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ – wir unterstützen Menschen in Not

Die 2019 mit einem Vermögen von 16 Mio. Euro gegründete „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ blickt auf ein starkes zweites Jahr zurück, in dem sie das gesellschaftliche Engagement der LEG weiter ausbauen konnte. Im Dezember 2021 ist eine Zustiftung seitens der LEG in Höhe von 5 Mio. Euro erfolgt. Neben der Fortführung von Corona-Hilfsmaßnahmen und der Hilfe für Hochwasseropfer – sogenannte Ad-hoc-Hilfen – standen gemeinsame Quartiersprojekte sowie der Aufbau der Lotsenfunktion mittels eigener Sozialmanager im Fokus der operativen Stiftungsarbeit 2021.

Ad-hoc-Hilfe

Corona-Hilfsmaßnahmen

Aufgrund der anhaltenden Pandemie wurden die Corona-Hilfsmaßnahmen aus 2020 im Berichtsjahr fortgeführt. Insgesamt wurden 34 Corona-Hilfsmaßnahmen ins Leben gerufen. Dabei hat die Stiftung mit etablierten Institutionen sowie mit engagierten gemeinnützigen Start-ups zusammengearbeitet. Die Bandbreite reichte dabei von lokalen bis nationalen Projekten, von übergreifenden bis hin zu individuellen Unterstützungen, in Präsenz- und digitaler Form. Bildung und Hilfe bei psychosozialen Folgen der Pandemie standen im Mittelpunkt.

34

Corona-Hilfsmaßnahmen

krisenchat

Krisenberatung im Live-Chat
Mit einer Anschubfinanzierung von 250.000 Euro für krisenchat.de unterstützt die Stiftung drei zusätzliche Stellen für Fachkräfte zur Deckung der stetig steigenden Nachfrage. Im Live-Chat für Kinder und junge Erwachsene bis 25 Jahre werden Krisensituationen wie Depression, Sucht, Gewalt, Mobbing und Ängste besprochen. Zudem unterstützt die Stiftung einen weiteren Community Manager, um das Ehrenamtsnetzwerk von über 350 Personen auszuweiten.

250.000 Euro

Lern-Fair

Lern-Fair – Studenten unterstützen Schüler
Lern-Fair vermittelt ehrenamtlich engagierte Studierende an Schüler für kostenfreie digitale Lernunterstützung im 1-zu-1-Format. Die Förderung seitens der „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ in Höhe von 80.000 Euro fließt in eine lokale Kampagne zur Gewinnung von Studierenden, die Entwicklung von Erklärvideos sowie in die Optimierung der Website und Anmeldeformulare. Zudem werden Texte in die in Haushalten mit Migrationshintergrund am häufigsten gesprochenen Sprachen und Weltsprachen übersetzt.

80.000 Euro

„Flicker“ – pädagogisches Kunstprojekt mit der Kunstsammlung K20/21
An vier ausgewählten Standorten wurden in Kooperation mit der Abteilung Bildung der Kunstsammlung NRW und Künstlern des Kollektivs raumlaborberlin temporäre Werkstätten eingerichtet, an denen sich Kinder und Jugendliche vor Ort beteiligen konnten. An vier Wochenenden wurden hier gemeinsam „Flicker“ gebaut: experimentelle Spielgeräte, die sich an „Flipper“ bzw. „Kicker“ anlehnen und als solche genutzt werden können.

Das Projekt „Flicker“, das die Stiftung mit rund 50.000 Euro unterstützt, verbindet soziales mit künstlerischem Engagement. Begegnungen mit Künstlern und dem Museum sollen Kindern und Jugendlichen neue Perspektiven eröffnen.

50.000 Euro





JOBLINGE Ruhr – spezielle Angebote für benachteiligte Jugendliche
Die JOBLINGE gAG Ruhr ist als gemeinnütziges Angebot gegen Jugendarbeitslosigkeit und Nachwuchskräftemangel konzipiert und wird in erster Linie von kooperierenden Unternehmen getragen. Die LEG stellt Praktikums- und Ausbildungsstellen für Jugendliche bereit, um konkrete Perspektiven zu geben. Zudem unterstützt die Stiftung die JOBLINGE gAG Ruhr von 2021 bis 2023 mit einem Betrag von 30.000 Euro pro Jahr zur Umsetzung des Konzepts und trägt zu dessen Ausweitung bei.

90.000 Euro

Einzelfallhilfe und Sozialmanagement

Die „Stiftung – Dein Zuhause hilft" unterstützt Quartiersbewohner über ein eigenes Sozialmanagerteam, das Notsituationen erkennt und den Weg in bestehende lokale Hilfsnetzwerke ebnet. Erste Standorte für den Einsatz von Sozialmanagern sind Mönchengladbach, Dortmund und Gelsenkirchen.

Gemeinsame Quartiersprojekte

Bei den Quartiersprojekten steht die Kooperation mit karitativen und kommunalen Partnern im Vordergrund, insbesondere die Förderung des partnerschaftlichen Betriebs durch Fachpersonal. Bereits elf mittel- bis langfristige Quartiersprojekte konnten erfolgreich mit Partnern und lokalen Akteuren meist an den TOP-15-Standorten der LEG realisiert werden.

11
Quartiersprojekte



Beratung und Bildung im neuen „papageienTREFF" und „MIKADO Porz" in Köln
Gemeinsam mit dem SKM Köln Porz richtet die „Stiftung – Dein Zuhause hilft" den neuen „papageienTREFF" ein. Dort finden zahlreiche Bildungs- und Beratungsangebote statt. Zudem fördert die Stiftung eine Fachkraft für den Betrieb des Stadtteiltreffs und unterstützt „MIKADO Porz", wo sich Kinder und junge Erwachsene aus suchtbelasteten Familien austauschen und gemeinsam ihre Freizeit gestalten können. Den Eltern bietet MIKADO ebenfalls Beratung und Unterstützung an.

DRK Bielefeld – Integration durch Teilnahme an offenen Angeboten
Im DRK PIA-Treff im Stadtteil Sennestadt werden Kinder und Jugendliche ermutigt, in der Freizeit Deutsch zu erlernen. Durch zusätzliches Personal fördert die „Stiftung – Dein Zuhause hilft" insbesondere Flüchtlingskinder und ihre Eltern. Den Bewohnern des Stadtteils Heideblümchen werden Freizeitangebote gemacht, beispielsweise ein Familienfrühstück und Ausflüge.

ca. 10.000 Euro

Unbürokratische Hilfe

Hochwasser-Nothilfefonds

Unsere beiden Stiftungen „Stiftung – Dein Zuhause hilft" und „LEG NRW Mieter-Stiftung" haben im Juli 2021 einen gemeinsamen Hochwasser-Nothilfefonds in Höhe von 250.000 Euro gegründet. Damit konnten LEG-Mieter, die durch das Hochwasser ihr Hab und Gut verloren haben, direkt unterstützt werden. Es gingen rund 40 Anträge von Betroffenen ein, denen kurzfristig geholfen wurde. Darüber hinaus werden lokale Hilfsorganisationen aus den Fondsmitteln unterstützt.

250.000
Euro



2

AN DIE AKTIONÄRE

9 Vorwort des Vorstands
13 Unsere Strategie
22 Equity Story
23 Aktie
25 EPRA-Kennzahlen
26 Portfolio
31 Bericht des Aufsichtsrats
41 Compliance-Management

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freunde des Unternehmens,

wie Sie wissen, bieten wir unseren Kunden gutes Wohnen zu fairen Preisen in Deutschland – made in NRW. Dieser Satz ist unser Leitmotiv. Er beschreibt das Geschäftsmodell Ihrer LEG, aber auch den Anspruch an uns selbst. In aller Kürze. Wir sind in den vergangenen Jahren damit sehr gut gefahren – Ihre LEG hat sich 2021 dabei besonders erfolgreich, krisenresistent, zuverlässig, verantwortungsbewusst und wachstumsstark gezeigt.

2021 ist das Jahr mit

- dem bisher besten Vermietungsergebnis
- dem größten Portfolio-Ankauf der LEG-Geschichte und
- dem stärksten Wertzuwachs im Bestand seit dem Börsengang der LEG

2021 war für uns als deutsches Unternehmen zudem geprägt durch den Bundestagswahlkampf und den Regierungswechsel zum Ende des Jahres. Uns war und ist wichtig, unsere Stimme in die wohnungspolitische Diskussion einzubringen und gemeinsam mit der Politik an tragfähigen Lösungen für relevante gesamtgesellschaftliche Themen zu arbeiten. Hierzu stehen wir im Austausch mit wesentlichen Akteuren aller politischen Ebenen: Neben den täglichen Kontakten unserer Niederlassungen mit den Stadtverwaltungen suchen wir strukturiert das Gespräch mit den Bürgermeistern und Oberbürgermeistern aller größeren LEG-Standorte und aller Standorte, die im Zuge von Ankäufen neu dazukommen. Alle drei Vorstände sind in wichtigen Branchenverbänden aktiv. Traditionell pflegen wir einen intensiven Dialog mit der NRW-Landesregierung und mit den großen Fraktionen im Landtag – unser Vorbild für den Austausch in den weiteren Bundesländern, in denen wir jetzt zusätzlich aktiv sind. Auf Bundesebene haben wir uns im Wahlkampf 2021 im Sinne unserer Unternehmensgrundsätze zurückgenommen. Wir freuen uns nun aber umso mehr darüber, dass es in der neuen Bundesregierung wieder ein eigenes Bauministerium gibt. Damit hat unsere Branche wieder eine Stimme am Kabinettstisch – über unsere regelmäßigen Gespräche mit weiteren Fachpolitikern auf Bundes- und auf EU-Ebene hinaus.

2021 bleibt uns außerdem als Jahr der Nachhaltigkeit Ihrer LEG in Erinnerung. Die Erläuterung der operativen und strategischen Weiterentwicklung unseres Geschäfts wäre ohne einen Blick auf unsere umfassende Dekarbonisierungs- und Nachhaltigkeitsagenda, die wir im Frühjahr 2021 veröffentlicht haben, nicht komplett. Sie nimmt viel Raum in diesem Bericht ein, den wir daher unter das Motto „LEG – Wohnen nachhaltig gestalten" gestellt haben. Wir sehen hier große Herausforderungen auf uns zukommen. Aber wir sehen auch zahlreiche Chancen für unsere LEG. Als Wohnungsunternehmen sind wir es schließlich gewohnt, Menschen über Generationen hinweg ein Zuhause zu geben. Oder anders gesagt: Wer, wenn nicht wir, denkt in nachhaltigen Lösungen und Entwicklungslinien für kommende Jahrzehnte.

Sie sehen: Wir starten mit viel Rückenwind und mit einer guten Portion Optimismus in die Zukunft. Aber auch mit Demut. Denn: 2021 war auch das Jahr des verheerenden Hochwassers in Rheinland-Pfalz und in Nordrhein-Westfalen, von dem auch einige LEG-Kunden und -Kollegen schwer betroffen waren. Und es war das Jahr zwei der Coronapandemie, die uns leider immer noch fest im Griff hält. Finanziell verkraftbar, aber emotional kräftezehrend. Nichts davon ist jedoch mit dem Schrecken vergleichbar, der durch Russlands Aggression in der Ukraine verursacht wurde, die kurz vor der Veröffentlichung dieses Berichts begann. Wir sind zutiefst betroffen vom Leid der ukrainischen Bevölkerung, und das LEG-Team hat umgehend erste Schritte unternommen, um Menschen aus der Ukraine zu helfen, die in unserem Land Schutz suchen. Die finanziellen Auswirkungen auf unser Geschäft erscheinen aus heutiger Sicht überschaubar, aber unser Umfeld ist unsicherer geworden. Wir möchten daher an dieser Stelle unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Herzen danken. Das LEG-Team hat in diesen schwierigen Zeiten einen wirklich tollen Job gemacht und Ihre LEG auf Kurs gehalten.

Die Eckdaten für das Jahr 2021 sind der beste Beleg für die erfolgreiche operative und strategische Weiterentwicklung der LEG.

Der FFO I (Funds from Operations), die wesentliche Ertragskennzahl unserer Branche, konnte um 10,4 % auf über 423 Mio. Euro zulegen und lag somit leicht oberhalb der prognostizierten Spanne.

Wesentlich dazu beigetragen hat die weitere **Optimierung unseres Kerngeschäfts** – einer der Eckpfeiler unserer Unternehmensstrategie > siehe Seite 17f. Die durchschnittliche Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche stieg um 3,2 %. Gleichzeitig erreichte der Leerstand auf vergleichbarer Fläche zum Jahresende 2021 mit 2,3 % ein Niveau, das der strukturellen Vollvermietung entspricht. Besonders freuen wir uns über unser Vermietungsergebnis in höher rentierlichen Märkten mit traditionell höheren Leerständen. Hier konnten wir die Leerstandsquote im Vorjahresvergleich im Durchschnitt um 50 Basispunkte auf 3,5 % auf vergleichbarer Fläche reduzieren. Genau an diesem Punkt verfügt die LEG über eine besondere Expertise. Insgesamt haben wir im Berichtsjahr 2021 42,50 Euro pro Quadratmeter in Modernisierung, Leerwohnungssanierung und Instandhaltung unserer Bestände investiert, um den Wohnwert zu erhalten und zu steigern.

Hinter den Erfolgszahlen steht eine geänderte Unternehmenskultur: Wir haben in den vergangenen drei Jahren mehr Verantwortung in die Fläche gegeben. Wir haben die Kundenorientierung in den Fokus unseres Handelns gestellt. Nur ein Beispiel: Mit unserem Heizungserneuerungsprogramm gehen wir derzeit gezielt ein Thema an, das an einigen Standorten immer wieder zu berechtigten Mieterbeschwerden geführt hat. Wir haben verstärkt auf digitale Anwendungen gesetzt. Im Ergebnis sind wir schneller und agiler geworden. Diesen Weg möchten wir weitergehen.

Externes Wachstum und kontinuierliche Portfoliooptimierung > siehe Seite 20 stellen einen weiteren Pfeiler unserer Strategie dar. Im Berichtsjahr haben wir in einem hoch kompetitiven Marktumfeld rund 22.000 Wohneinheiten erworben – so viele wie noch nie zuvor in einem Jahr. Das bedeutet einen Bestandszuwachs um





„WACHSTUM UND NACHHALTIGKEIT GEHEN BEI UNS HAND IN HAND."

LARS VON LACKUM (CEO)

„UNSERE INVESTORINNEN UND INVESTOREN INTERESSIEREN SICH GLEICHERMASSEN FÜR UNSERE FINANZIELLEN UND UNSERE NICHT-FINANZIELLEN ECKDATEN."

SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN (CFO)









„IN UNSEREN QUARTIEREN, BEI UNSEREN KUNDINNEN UND KUNDEN, ERFAHRE ICH JEDEN TAG NEUES, WAS WICHTIG FÜR UNSER GESCHÄFT IST."

DR. VOLKER WIEGEL (COO)

15 %. Größter Einzelerwerb war der Ankauf eines Portfolios der Adler Group von rund 15.400 Wohnungen mit einem starken regionalen Schwerpunkt in Norddeutschland. Im Zusammenhang mit dem Ankauf eröffnen wir daher erstmals auch eine Niederlassung außerhalb Nordrhein-Westfalens, und zwar in Bremen. Das ist für uns ein Meilenstein. Rund ein Fünftel der LEG-Wohnungen liegt nun außerhalb des Heimatmarktes Nordrhein-Westfalen. Erstmals sind darunter auch nennenswerte Bestände in höher rentierlichen Märkten wie zum Beispiel Wilhelmshaven, die wir in den kommenden Jahren genauso erfolgreich weiterentwickeln möchten, wie uns dies in NRW-Städten wie Iserlohn, Duisburg oder Hamm bereits gelungen ist. Damit haben wir 2021 endgültig den Schritt vom regionalen Marktführer in NRW zu einem der größten deutschen Wohnungsunternehmen vollzogen.

Weiter ausgebaut haben wir unsere **Angebote entlang der Wertschöpfungskette** > Seite 19. Zum einen wächst der Umfang unserer Mehrwertangebote mit der Anzahl der von uns bewirtschafteten Wohnungen. So können wir jetzt fast einer halben Million Mieter Dienstleistungen, etwa im Bereich Kleinstreparaturen, Energiedienstleistungen, Kabelfernsehen oder Internet anbieten. Zum anderen wächst auch unsere Produktpalette: Neben den erstmals 2020 angebotenen Pauschalpaketen für die Badmodernisierung bieten wir nun auch den Einbau eines Pflegebades an, das wir für betagte oder körperlich eingeschränkte Kunden direkt mit der Pflegekasse abrechnen. Und mit dem großen Portfolioankauf in Norddeutschland verfügt die LEG erstmals über eine eigene kleine Tochter für Facility Services von Grünschnitt bis Hausreinigung. Den Großteil unserer Mehrwertdienstleistungen erbringen wir aber weiterhin mit erfahrenen Partnern wie Vodafone, überregionalen Energieversorgern und Stadtwerken.

Weiter ausbauen möchten wir zudem **unsere Neubauaktivitäten,** die sowohl auf den Strategiepfeiler „Ausbau der Wertschöpfungskette“ als auch auf unsere ESG-Aktivitäten einzahlen. Denn mit unseren Neubauaktivitäten leisten wir einen gesamtgesellschaftlichen Beitrag zur Schaffung von sowohl frei finanziertem als auch öffentlich gefördertem Wohnraum, wo dieser besonders dringend benötigt wird. Die zuständige Tochtergesellschaft LEG Bauen hat dies seit 2019 über Nachverdichtungen und Ankäufe von Projektentwicklungen getan. Künftig wollen wir auch Grundstücke mit oder ohne Baurecht entwickeln. Das Volumen von jährlich 500 neuen, fertiggestellten Wohnungen soll sich ab dem Jahr 2026 auf 1.000 Einheiten verdoppeln, die einen guten modernen Wohnkomfort bei hohen energetischen Standards bieten und dabei bezahlbar bleiben. Wir kommen damit auch klaren Forderungen der neuen Bundesregierung nach, die den Wohnungsneubau zu einem Fokusthema erklärt hat.

Finanziert haben wir unser externes Wachstum und weitere Geschäftszwecke 2021 über mehrere Unternehmensanleihen, die jeweils mehrfach überzeichnet waren – darunter die erste nachhaltige Anleihe der LEG. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten lagen am 31. Dezember 2021 bei nur 1,06 %. Die Durchschnittslaufzeit unserer Verbindlichkeiten betrug zum Stichtag 6,47 Jahre. Ohne Berücksichtigung der sehr kurzfristigen Brückenfinanzierung für den Ankauf eines Portfolios der Adler Group hätte die durchschnittliche Verzinsung bei 1,21 % und die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten bei 7,5 Jahren gelegen. Damit bewegen sich unsere Finanzierungskosten trotz zuletzt gestiegenem Zinsniveau auf dem niedrigsten Stand seit dem Börsengang der LEG. Hinzu kommt, dass bis zum Jahr 2024 keine größeren Fälligkeiten anstehen.

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen (LTV) lag zum Bilanzstichtag bei 42,8 % und unterhalb unseres Zielwerts von maximal 43 %.

Finanzielle Stabilität ist und bleibt also eines unserer Markenzeichen > Seite 20.

Auch die hohe Nachfrage nach Immobilien ist ungebrochen. In der Folge hat Ihr Unternehmen erneut deutlich an Wert gewonnen: Der EPRA-NTA pro Aktie stieg gegenüber dem Vorjahr um 19,3 % auf 146,10 Euro.

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2021 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 eine Dividende von 4,07 Euro je Aktie vorschlagen. Der Vorschlag entspricht einer Ausschüttung von insgesamt 296,5 Millionen Euro. Je Aktie erhöht sich die Dividende damit um 7,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die Dividende soll erneut in bar und in Aktien angeboten werden.

Die LEG hat sich zum Ziel gesetzt, nachhaltig 70 % des FFO I als Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

Bezogen auf den Jahresschlusskurs 2021 ergibt sich eine Dividendenrendite von 3,3 %.

Jahr der Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist seit langem Bestandteil unserer DNA. Das Thema ist für uns also nicht neu. Wir bekennen uns schon seit Jahren zu hohen Standards in Bezug auf die sogenannten ESG-Kriterien, also in Bezug auf Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung > Seite 14. Aber wir haben das Thema Nachhaltigkeit 2021 auf ein neues Niveau gehoben. Aus eigenem Anspruch – weil uns die ausgewogene Berücksichtigung der ESG-Themen persönlich wichtig ist. Aufgrund gesellschaftlicher Erwartungen, die wir erfüllen wollen, um die gesellschaftliche Akzeptanz für unser Geschäftsmodell langfristig zu sichern. Und nicht zuletzt, um Ihren gewachsenen Anforderungen an unsere Nachhaltigkeit zu entsprechen. Viele unserer Gespräche mit Ihnen, unseren Investoren, mit Analysten- und Branchenexperten drehen sich mittlerweile zu einem großen Teil um ESG-Themen. Neben Ihren Anforderungen an unsere Wirtschaftlichkeit treten – gleichberechtigt – Ihre Anforderungen an unsere Nachhaltigkeit.

Worin besteht nun dieses neue Niveau im Bereich Nachhaltigkeit?

- Der wichtigste Aspekt ist die Verabschiedung unserer Dekarbonisierungs- und Nachhaltigkeitsagenda, die klare Leitplanken für alle unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten setzt. Für alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit sind jeweils Positionierungen, Ziele sowie konkrete Meilensteine und Projekte zur Zielerreichung formuliert. Mit unserem CO_2-Minderungspfad entsprechen wir dem Bundesklimaschutzgesetz vollumfänglich.
- Fünf kurz- und langfristige Nachhaltigkeitsziele gehen seit dem Berichtsjahr in die variable Vergütung von Vorstand und Führungskräften ein. Unsere Ziele sind ambitioniert, individuell messbar und somit für unsere Stakeholder transparent nachvollziehbar > siehe Vergütungsbericht ab Seite 82. Über individuelle Zielvereinbarungen sind Nachhaltigkeitsaspekte zudem auch auf allen Organisationebenen verankert. Dadurch gewinnen unsere Planungen für die Nachhaltigkeit nochmals an Verbindlichkeit und Durchdringung im gesamten Unternehmen.
- Wir sind noch transparenter unterwegs: Wir haben unsere aktive Teilnahme an ESG-Ratings ausgeweitet und sind der Initiative für Science Based Targets (SBTi) beigetreten. Gleichzeitig gilt aber: Wir machen auch nicht überall mit. Unser Maßstab ist der zusätzliche Erkenntnisgewinn unserer Maßnahmen – für Sie, unsere Investorinnen und Investoren. Zudem erfüllen wir in diesem Bericht selbstverständlich die regulatorischen Mindestanforderungen der EU-Taxonomie haben aber darüber hinaus auch unsere Risikoberichterstattung und den Ausweis TCFD-relevanter Aspekte erweitert. Insbesondere lohnt sich zudem ein Blick auf unsere Webseite, wo wir unterjährig unsere Fortschritte im Bereich ESG dokumentieren.
- Wir haben erfolgreich unsere erste nachhaltige Anleihe platziert – übrigens die erste Anleihe eines börsennotierten deutschen Wohnungsunternehmens, die der Finanzierung sozialer **und** grüner Projekte dient. Das muss kein Einzelfall bleiben: Für die Auflage nachhaltiger Finanzierungen hat die LEG sich selbst ein extern geprüftes Regelwerk auferlegt, das Investitionen in den Bereichen bezahlbares Wohnen, umweltfreundliche Gebäude, Bestandssanierungen mit starkem Klimaschutzeffekt, Community Engagement, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie emissionsarmer Transportmöglichkeiten vorsieht.
- Nicht zuletzt haben wir unsere ESG-Governance- und Berichts-Strukturen weiter ausgebaut, etwa um das Sustainable Finance Committee unter Leitung der CFO und um die regelmäßige Berichterstattung zu physischen und transitorischen Klimarisiken im Gesamtvorstand.

Ziele, Planungen und Strukturen sind das eine, die tatsächliche Umsetzung von ESG-Maßnahmen ist das andere. Sie finden hierzu viele Beispiele quer durch diesen Bericht. Daher möchten wir an dieser Stelle nur ein Projekt erwähnen, das gleichzeitig auch ein wichtiges Symbol für uns ist: In wenigen Wochen beziehen wir unseren neuen Hauptsitz in der Düsseldorfer Airport City. Bei Auswahl und Ausgestaltung des Gebäudes spielte Nachhaltigkeit eine entscheidende Rolle: Das Gebäude erfüllt eine Vielzahl modernster ökologischer Anforderungen – wir beabsichtigen eine Zertifizierung nach dem DGNB-Goldstandard.

Die infrastrukturelle Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr, die Qualität der Flächen und deren Flexibilität sucht ihresgleichen. Das neue Büro soll ein Ort der Zusammenarbeit, des aktiven Austauschs, der Kreativität und der Identifikation mit unserem Unternehmen sein und somit entscheidend zur Mitarbeiterzufriedenheit und zum Werkstolz der gesamten LEG-Belegschaft beitragen. Die Offenheit und Transparenz der Architektur steht sinnbildlich für unsere Unternehmenskultur und unsere gute Unternehmensführung.

Immer besser werden

Sie sehen: Wir haben 2021 vieles erreicht, wir haben neue Themen auf die Agenda gesetzt und vieles angestoßen. Sind wir also rundum zufrieden? Nein. Es gibt weiterhin viel zu tun. So arbeiten wir stetig an der Optimierung unserer Prozesse und unserer Effizienz, an unserer Kunden- und unserer Mitarbeiterorientierung, an unserer Transparenz und unserer Kommunikation. Wir wollen uns stetig weiterentwickeln – aber mit einem hohen Grad an Verlässlichkeit, Stabilität und Seriösität. Kurzum: Wir wollen immer besser werden – kontinuierlich, Tag für Tag. Für Sie und mit Ihnen.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen in Ihre LEG.

Ebenso bedanken wir uns bei unseren Kundinnen und Kunden, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unserem Aufsichtsrat, unseren Geschäfts- und Dialogpartnern.

Wir sind heute mehr denn je dankbar, in einem stabilen, wohlhabenden und freien Land zu leben und zu wirtschaften. Es ist uns daher ein besonderes Anliegen, diesen Brief mit einem tiefen Ausdruck von Solidarität mit der ukrainischen Bevölkerung und der Hoffnung auf eine Welt in Frieden zu beenden.



LARS VON LACKUM
Vorstandsvorsitzender (CEO)



SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN
Finanzvorstand (CFO)



DR. VOLKER WIEGEL
Operativer Vorstand (COO)

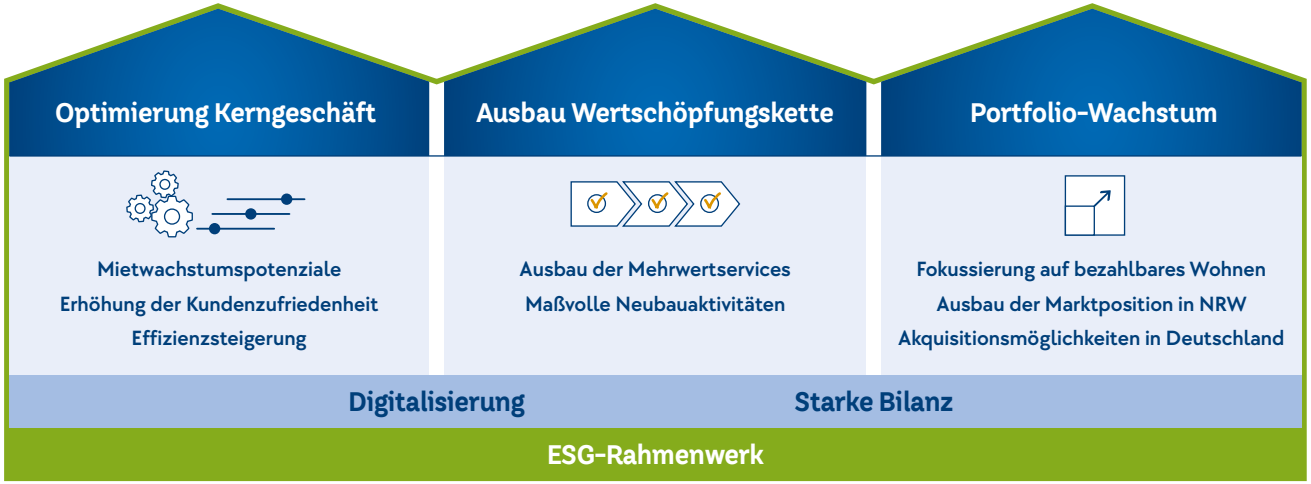
Unsere Strategie

Unser klares strategisches Profil macht uns aus. Wir sind fokussiert auf die Anlageklasse Wohnen und innerhalb dieser auf das bezahlbare Mietpreissegment. Seit 2019 haben wir unsere regionale Präsenz gezielt über die NRW-Landesgrenzen hinaus auf weitere deutsche Bundesländer ausgedehnt.

Auch im Berichtsjahr 2021 konnten wir in allen wesentlichen Strategiefeldern weitere Fortschritte erzielen. Als Jahr der Nachhaltigkeit kam dabei den drei sogenannten ESG-Kriterien, also Umweltaspekten (E für Environment), sozialen Aspekten (S für Social) und einer guten Unternehmensführung (G für Governance) ganz besondere Bedeutung zu. Im Frühjahr 2021 haben wir der Öffentlichkeit unsere ambitionierte Dekarbonisierungs- und Nachhaltigkeitsstrategie vorgestellt. Damit hat die Qualität und die Verbindlichkeit unseres Nachhaltigkeitsengagements ein neues Niveau erreicht. Nachhaltiges Handeln und finanzielle Stabilität sind gleichwertige Grundlagen für unser Strategiehaus. Sie bilden daher in der schematischen Darstellung unseres Strategiehauses auch ein gemeinsames Fundament. Hierauf fußen die drei Säulen unserer Geschäftsstrategie, die **Optimierung des Kerngeschäfts,** der **Ausbau der Wertschöpfungskette** und die **Portfoliooptimierung**. Die Umsetzung verschiedener ESG-Maßnahmen, eine hohe Kundenorientierung und die konsequente **Digitalisierung** bringen Leben in das ganze Haus.

G1

Unsere Strategie



ESG-Strategie fortgesetzt

Wir haben unseren diesjährigen Geschäftsbericht bewusst unter das Motto gestellt: **LEG. Wohnen nachhaltig gestalten.**

Denn das Geschäftsjahr 2021 stand für uns ganz im Zeichen der Nachhaltigkeit. Im ersten Quartal hat die LEG ihre ambitionierte Nachhaltigkeitsstrategie 2024 samt Klimaschutzreduktionspfad fertiggestellt, die als Orientierung für die weitere Entwicklung in den Bereichen Environment, Social und Governance (ESG) dient. Zusätzlich zu den finanziellen Leistungskriterien fließen nun auch ESG-Ziele in die Ermittlung der Gesamtzielerreichung des Vorstands und der Führungskräfte ein: Mit der Genehmigung durch die Hauptversammlung 2020 wurden bereits Ende 2020 konkrete ESG-Ziele vereinbart. Die ESG-Ziele für das jeweilige Geschäftsjahr werden vor dessen Beginn durch den Aufsichtsrat festgelegt und beschlossen. Dabei werden diese Ziele so genau definiert, dass eine nachvollziehbare Messung der Zielerreichung sichergestellt ist. Zusammen mit der Zielerreichung werden die konkreten ESG-Ziele ex post im Vergütungsbericht offengelegt: Im Vergütungsbericht dieses Geschäftsberichts findet der Ausweis somit erstmalig statt. Damit haben wir unsere bisherigen Anstrengungen für nachhaltiges Handeln auf ein neues, weiterentwickeltes Niveau gehoben.

T2

ESG-Ziele 2021 und 2022 Langfristige (LTI) und kurzfristige (STI) Ziele

ESG-Ziele 2021

Environment	Environment	2021 – 2024	Reduzierung der CO_2-Emissionen um 10 % innerhalb von 4 Jahren[1]	LTI
		2021	Energetische Sanierung von mindestens 3 % der Wohneinheiten[1]	STI
Social	Social	2021 – 2024	Erhalt der hohen Mitarbeiterzufriedenheit (66 % Trust Index)	LTI
		2021	Reduzierung der Wiederholungsanrufe von Mietern um 15 %	STI
Governance	Governance	2021	Stabiles Sustainalytics-Rating bei 10,4	STI

ESG-Ziele 2022

Environment	Environment	2022 – 2025	Reduzierung der CO_2-Emissionen um 10 % auf CO_2e/m^2 Basis	LTI
		2022	Reduzierung der CO_2-Emissionen um 4000 Tonnen aus Modernisierung	STI
Social	Social	2022 – 2025	Verbesserung des Customer Satisfaction Index (CSI) auf 70 %	LTI
		2022	Erhalt der hohen Mitarbeiterzufriedenheit (66 % Trust Index)	STI
Governance	Governance	2022	Erhalt des Sustainalytics-Ratings in der Risikokategorie „Unwesentlich“ (< 10)	STI

[1] Stand Einheiten: 12/19

Environment – auf dem Weg zur Klimaneutralität

Im Bereich **Environment** haben wir uns die Erreichung der Klimaneutralität unseres Unternehmens bis zum Jahr 2045 vorgenommen und den Weg dorthin skizziert. Bis 2024 wollen wir somit die CO_2-Emissionen um 10 % reduzieren. Zur Erreichung dieses Ziels plant die LEG, bis zu 500 Mio. Euro in energetische Modernisierungen zu investieren. Das Unternehmen geht bezüglich seiner CO_2-Emissionen von einer Startbasis von 36,7 kg CO_2e/m^2 (Stand 2020) aus und plant die Reduktion auf 33 kg CO_2e/m^2 im Jahr 2024. Basierend auf dem Reduktionspfad für Klimaschutz plant die LEG, für das Jahr 2030 einen Korridor von lediglich 22 bis 23 kg CO_2e/m^2 zu erreichen und im Jahr 2045 nur noch etwa 3 kg CO_2e/m^2 zu emittieren.

Unsere Klimastrategie steht auf einer belastbaren Datenbasis. Die Energie- und Wärmewende, d. h. die Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energieträger als auch die energetische Modernisierung unserer Immobilienbestände, stehen im Fokus unseres Handelns. Zusätzlich werden auch die Mieter durch ein geändertes Verbrauchsverhalten einen Beitrag leisten müssen.

Einen weiteren wichtigen Baustein unserer Bemühungen im Handlungsfeld Umwelt stellt das LEG-eigene Biomasse-Heizkraftwerk Siegerland dar, das bei voller Anrechnung den CO_2-Fußabdruck der LEG um 18 % senken würde. Es speist grünen Strom ins allgemeine Netz ein, der dem jährlichen Bedarf von rund 45.000 LEG-Wohneinheiten entspricht.

Wesentliche Beiträge zur CO_2-Reduktion sollen leisten:

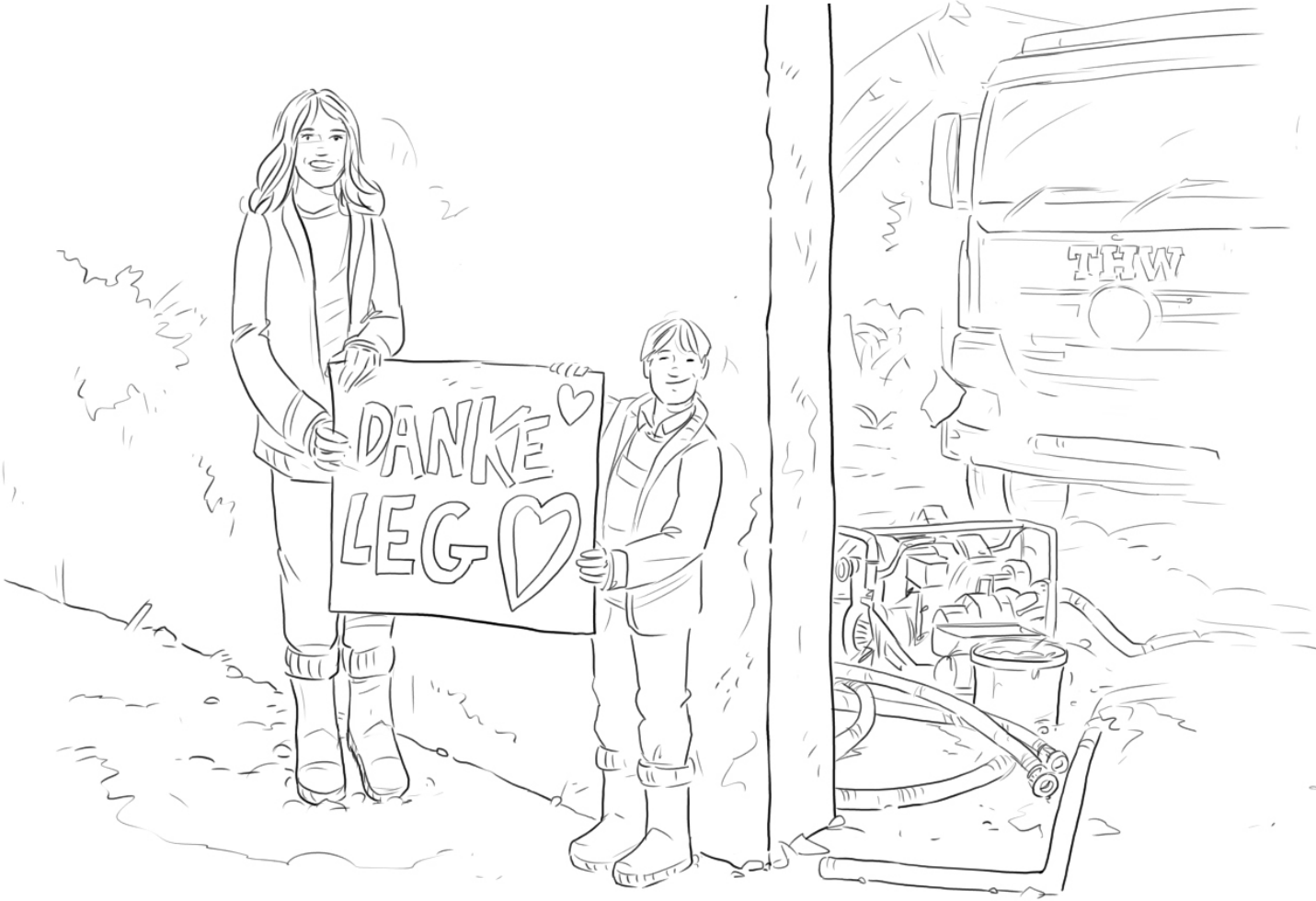
- **25 bis 30 % Einsparung durch energetische Modernisierung:** Wir möchten in der energetischen Sanierung deutlich effizienter, kostengünstiger und schneller werden, um diesen entscheidenden Hebel zur CO_2-Reduktion besser nutzen zu können. Es ist daher unser Anspruch, die Ansätze der LEG-Modernisierungsmaßnahmen umfassender und einheitlicher zu planen. Wir wollen serielles Sanieren für die Gesamtbranche voranbringen. Dazu erproben wir ein neuartiges Sanierungskonzept nach dem niederländischen Energiesprong-Prinzip in unserem Pilotprojekt LEG-Zukunftshaus in Mönchengladbach-Hardt. In diesem LEG-Quartier erhalten 16 Gebäude eine effiziente, vorgefertigte Gebäudehülle und werden mit moderner Heiz- und Lüftungstechnik ausgestattet. Dies ist das bislang größte Projekt seiner Art in ganz Deutschland, in dem vier Baupartner unterschiedliche Lösungen umsetzen. Die Gebäude werden sich nach der Modernisierung sowohl optisch als auch technisch unterscheiden. Wir erhoffen uns aus der Erforschung der unterschiedlichen Lösungen Aufschluss über bestmögliche Konzepte der energetischen Sanierung.

- **65 bis 70 % Einsparung durch die Energie- und Wärmewende:** Hier ist unsere Ausgangslage im Branchenvergleich sehr gut, denn in der Eigenversorgung überwiegen moderne Gasheizungen, und rund 30 % unserer Quartiere sind bereits an Fernwärmenetze angeschlossen mit zukünftigem Ausbaupotenzial. Wir verhandeln mit den Versorgern über grüne Fernwärme und beobachten, wo diese entsteht. Ein Wärmepumpenprogramm ist aufgesetzt und gelangt ab dem Jahr 2022 zur Umsetzung. Darüber hinaus überprüfen wir zurzeit, wo wir aufgrund der geänderten Regulierung Angebote für Mieterstrom machen können. In der autofreien Siedlung Weißenburg in Münster haben wir dazu bereits ein Projekt umgesetzt: Mit einer Fotovoltaikanlage erzeugen wir dort seit Ende 2021 grünen Strom, den die Kunden über einen eigenen Mieterstrom-Tarif beziehen können. Der sogenannte „Weißenburg-Sonnenstrom“ ist CO_2-neutral.

- **Bis zu 5 % Einsparung durch geändertes Mieterverhalten:** Hierzu arbeiten wir zurzeit an einem Pilotprojekt. Um die Effizienzgewinne aus den Modernisierungen vollumfänglich durchholen zu können, sind wir auch auf die Unterstützung sowie auf ein angepasstes Verbraucherverhalten unserer Mieter angewiesen.

Social – gesellschaftliche Verantwortung im Fokus

Bezahlbarer Wohnraum und die Verantwortung für Kunden und Mitarbeiter prägen die LEG-Ziele im Bereich Social. Mit 22 % Sozialwohnungen und einer durchschnittlichen Miete im Gesamtportfolio von 6,13 Euro pro Quadratmeter bieten wir breiten Bevölkerungsschichten ein Zuhause. 2022 führte das Unternehmen als langfristiges Social-Ziel einen Kundenzufriedenheitsindex (CSI) ein. Bis 2025 soll der CSI auf 70 % verbessert werden.





Als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum bewegen wir uns zudem immer im Spannungsfeld von Klimaschutz, Kundenorientierung und Wirtschaftlichkeit. Dort, wo wir unsere Quartiere modernisieren, gelten stets einheitliche Standards für Härtefallregelungen, die wir mit einer Reihe weiterer Wohnungsunternehmen und im konstruktiven Austausch mit dem Deutschen Mieterbund e. V. abgestimmt haben. Damit möchten wir gewährleisten, dass Mieter, die sich eine Mietanpassung aufgrund von Modernisierung nicht leisten können, in ihrem angestammten Quartier wohnen bleiben können. So möchten wir gewachsene stabile Quartiersstrukturen wahren, Gentrifizierung vermeiden und die Akzeptanz für notwendige Klimaschutzinvestitionen erhöhen.

Die LEG setzt zudem auf den weiteren Ausbau ihrer Stiftungsarbeit. Die „Stiftung – Dein Zuhause hilft" unterstützt genau dort, wo Hilfe benötigt wird. 2020 lag der Fokus auf Corona-Hilfsprojekten, die wir aufgrund der Fortdauer der Pandemie teilweise weitergeführt haben. 2021 konzentrierte sich die Stiftung zudem auf den Aufbau nachhaltiger Sozialarbeit mit eigenen Sozialarbeitern und erfahrenen Partnern in den Wohnquartieren. Als Ad-hoc-Maßnahme haben die LEG-Stiftungen „Dein Zuhause hilft" und die „LEG NRW Mieter-Stiftung" im Juli 2021 ihre Kräfte gebündelt und einen 250.000-Euro-Nothilfefonds zur finanziellen Unterstützung von Mietern aufgelegt, die durch das Hochwasser ihr Hab und Gut verloren haben. Auch jenseits der Stiftungsarbeit hat die LEG betroffene Mieter tatkräftig unterstützt – von der umgehenden Unterbringung in Ersatzwohnungen über die Kostenübernahme für Entrümpelungen bis hin zur Verpflegung von Menschen im Hochwassergebiet über Foodtrucks. Betroffene Mitarbeiter wurden ebenfalls finanziell unterstützt und für zwei Wochen von der Arbeit freigestellt.

In puncto Mitarbeiterzufriedenheit erreichte die LEG im Geschäftsjahr 2020 in der „Great Place to Work"-Mitarbeiterbefragung einen Trust Index von 66 % und 2021 gemeinsam mit fünf weiteren Unternehmen die Auszeichnung „Beste Arbeitgeber NRW". Was uns in der anhaltenden Coronapandemie wichtig war: ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld, Mitarbeiterentwicklung und Gesundheitsfürsorge. Ein Gesundheitsaspekt lag uns im zurückliegenden Geschäftsjahr besonders am Herzen: Unseren Mitarbeitern haben wir Impfungen gegen COVID-19 angeboten.

Auch das Thema Personalentwicklung hatte bei der LEG 2021 Priorität. Wir sehen die Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitsplatzkultur als Erfolgsfaktor an und gestalten sie im Unternehmen dementsprechend nachhaltig, systematisch und empathisch. Unsere Aus- und Weiterbildungsstrategie ist darauf ausgerichtet, jedem Kollegen das notwendige Rüstzeug für seine originäre Aufgabe und die Weiterentwicklung seiner Persönlichkeit zu bieten. Darüber hinaus beinhaltet das LEG-Weiterbildungsangebot diverse fachliche Seminarangebote, beispielsweise zum aktuellen Mietrecht, zur Verkehrssicherung oder zum Bauprojektmanagement, Führungskräftetrainings sowie Angebote zur Entwicklung persönlicher Kompetenzen. Alle neuen Mitarbeiter erhielten zudem digitale Compliance-Schulungen. Im Berichtsjahr haben wir die LEG-Akademie, eine digitale Weiterbildungsplattform über SAP Success Factors, vorbereitet und haben diese Anfang 2022 eingeführt.

Home-Office und mobiles Arbeiten sind zu integralen Bestandteilen von Führungsarbeit geworden. Der Austausch und die Wissensvermittlung erfolgten 2020 größtenteils und 2021 teilweise über digitale Medien wie MS-Teams. Und auch auf dieses Format sind wir stolz: Der Mitarbeiter-Dialog ist ein wesentliches Instrument der Kommunikation zwischen den LEG-Mitarbeitern und -Führungskräften. Er ermöglicht einen Austausch über Erwartungen und Anforderungen, eine Einschätzung sowohl über die Leistung des Mitarbeiters als auch über die Qualität der Führung und die Zusammenarbeit. Die regelmäßige Teilnahme am „Great Place to Work"-Wettbewerb unterstreicht den Anspruch der LEG an Qualität und langfristigem gemeinschaftlichen Erfolg. Die Umfrage 2020 ergab, dass die Zufriedenheit der Mitarbeiter auch in diesem von der Pandemie geprägten Jahr sehr hoch war.

Gute Unternehmensführung mit hoher Transparenz

Als Indikator für eine gute **Corporate Governance** strebt die LEG weiterhin ein starkes ESG-Risk-Rating durch die Experten der unabhängigen Nachhaltigkeitsagentur Sustainalytics an. Die LEG erhielt im Jahr 2021 ein ESG-Risiko-Rating von 7,8 und ist somit der niedrigsten Risikokategorie „Unwesentlich/Negligible" zugeordnet. Unser Anspruch ist es, über alle Nachhaltigkeitsagenturen hinweg ein konstantes Rating zu halten, beziehungsweise dieses weiter zu verbessern. Daher haben wir uns für 2022 das kurzfristige Ziel gesetzt, das Sustainalytics ESG-Rating in der Risikokategorie „Unwesentlich" zu bestätigen.

Unsere veröffentlichten Richtlinien haben wir im Geschäftsjahr um die Richtlinie „Nachhaltige Beschaffung" sowie „Richtlinie Aus- und Weiterbildung" erweitert – darüber hinaus haben wir alle weiteren Richtlinien auf ihre Aktualität geprüft und die Gültigkeit auf unserer Website bestätigt. Bestätigt wurde 2021 auch die Zertifizierung des LEG-Compliance-Managementsystems durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. Die Zertifizierung ist nun bis 2024 gültig. Ab der Hauptversammlung 2022 soll zudem ein Drittel des Aufsichtsrats weiblich besetzt sein – aktuell gehört dem Aufsichtsrat eine Frau an.

Insgesamt haben wir unsere Transparenz in der öffentlichen ESG-Darstellung gesteigert: Im Geschäftsjahr 2021 sind wir dem UN Global Compact beigetreten und haben uns auch der Initiative Science Based Targets (SBTi) angeschlossen. Unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung 2020 wurde mit EPRA Gold ausgezeichnet. Ein ausgewogener Fokus sowohl auf verpflichtende Berichtsanforderungen sowie freiwillige Aktivitäten im Bereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung ist uns wichtig, um Vergleichbarkeit und Aussagekraft für unsere Investoren zu schaffen.

Neben der Teilnahme an diversen Ratings und Initiativen, beispielsweise der IW.2050, der Veränderung der Berichtsstrukturen seit 2020 mit einem mit begrenzter Sicherheit geprüften nichtfinanziellen Bericht als Bestandteil des Geschäftsberichts und einem umfangreicheren Nachhaltigkeitsbericht, tragen wir den gestiegenen Berichtsanforderungen sowie den Transparenz-Anforderungen unserer Stakeholder Rechnung.

Sustainable Development Goals

Unsere strategischen Nachhaltigkeitsziele referenzieren nicht ausschließlich, aber vornehmlich auf folgenden Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen:

Sustainable Development Goals



Unser Whistleblower-System haben wir im Berichtsjahr weiter optimiert. Ein digitales Hinweisgeberportal für die Meldung von Verstößen ermöglicht es Mitarbeitern, Kunden und Dritten, potenzielle wirtschaftskriminelle Straftaten und unternehmensschädigendes Verhalten rund um die Uhr an sieben Tagen der Woche zu melden. Darüber hinaus haben wir 2021 die Vorbereitungen getroffen, um unsere Compliance-Schulungen auszuweiten. Seit Anfang 2022 finden jährlich sowohl Compliance-, Datenschutz- als auch IT-Sicherheitsschulungen für alle Mitarbeiter statt. Dazu kann ein neues E-Learning-Tool genutzt werden.

Finanzielle und nichtfinanzielle Aspekte auf Augenhöhe

Finanzielle und nichtfinanzielle Aspekte auf Augenhöhe – beide zusammen bilden das Fundament unserer Unternehmensstrategie. Dies spiegelt sich zunehmend auch in unseren internen Prozessen wider. Ein Beispiel dafür ist der sogenannte ESG-Cube, in dem die nichtfinanziellen Kennzahlen parallel zu den Finanzdaten in einem System erfasst und ausgewertet werden. Die Zusammenführung von nichtfinanziellen sowie finanziellen KPIs wird auch an unserem „Sustainable Finance Framework" und der Begebung unserer ersten nachhaltigen Anleihe deutlich. All dies veranschaulicht: Die Balance und Vereinbarkeit von ESG-Themen mit unserem Kerngeschäft bildet den Rahmen unserer Unternehmensstrategie.

Optimierung des Kerngeschäfts

An der Optimierung unseres Kerngeschäfts arbeiten wir stetig und mit höchster Motivation. Zuverlässigkeit und Kompetenz sind genauso wichtig für unsere Mieter wie Wirtschaftlichkeit und Rentabilität für unsere Aktionäre oder die Schaffung eines klimaneutralen Bestands bis 2045 für uns alle. Deshalb sind dies die strategischen Eckpunkte, um unseren Kunden attraktiven, bezahlbaren Wohnraum anzubieten und unseren Investoren eine angemessene Verzinsung ihres Kapitals zu gewährleisten. Die gestiegenen Erwartungen der Kunden an ihre Wohnung – an die örtliche und zeitliche

Flexibilität in der Ansprache des Vermieters, die Schnelligkeit und Verlässlichkeit in jeder Kommunikation mit uns sowie die Fokussierung auf eine umfängliche Lösung – können wir erfüllen, und wir optimieren diese kontinuierlich weiter. Die Coronapandemie hat uns vor Augen geführt, dass die von uns zuvor schon angestoßenen Digitalisierungsprozesse nicht nur zu mehr Effizienz, sondern auch zu mehr Sicherheit führen – allen voran die kontaktlose Vermietung, durch die sich Wohnungsinteressenten die Mietobjekte vor Ort selbstständig anschauen können. Unsere digitalen Lösungen in der Kundenkommunikation sind mittlerweile etabliert, und wir arbeiten in Abstimmung mit unseren Kunden daran, diese Kanäle mit weiteren Funktionen anzureichern. Beispiele sind unsere Mieter-App, das Mieter-Portal, der digitale Mietvertrag, die digitalen Mietkautionsbürgschaften sowie die Kooperation mit Amazon Key, die unseren Kunden eine kontaktlose Zustellung von Paketen ermöglicht.

Neben unseren Objekt- und Kundenbetreuern, Vermietern, Handwerkern und Monteuren, die in den Quartieren unterwegs sind, arbeiten viele Hundert Kollegen hinter den Kulissen, um unseren Kunden jeden Tag ein gutes, funktionsfähiges Produkt zur Verfügung zu stellen. Allein fast 90 Immobilienexperten sind im Zentralen Kundenservice (ZKS) erste Anlaufstelle für alle Mieteranliegen. Unsichtbar für den Kunden, aber ausgesprochen hilfreich in der Wirkung, sind unsere mittlerweile 27 RPA-Lösungen mit 53 Robots und Cobots, die täglich effizient einfache, aber teils fehleranfällige Prozesse bearbeiten und unsere Fachexperten im operativen Geschäft und in den Querschnittsfunktionen zugunsten komplexerer Aufgaben und Kundenanliegen entlasten. In der Regel sind das kleine Programme, die die Kollegen, die für den Prozess zuständig sind, selber entwerfen, zum Beispiel unser TiZu-System, welches Kundenanfragen entlang bestimmter Stichwörter direkt dem besten Experten für das Thema zuweist. Auch im technischen Bereich, etwa beim Budgetieren von freigegebenen Modernisierungsprojekten in SAP, hilft nun der Buchungsroboter ProBu, wo bisher rund 1.300 bearbeitete Freigaben pro Jahr manuell in SAP übertragen werden mussten.

Das Feedback unserer Kunden ist sehr wertvoll für uns. Deshalb haben wir unsere regulären Kundenzufriedenheitsanalysen seit 2021 um digitale Kontaktkundenbefragungen ergänzt. Nach einem Telefonat mit dem ZKS sowie den Abteilungen Mietenmanagement, Betriebskosten und Forderungsmanagement bitten wir unsere Kunden per E-Mail um eine Einschätzung unserer Servicequalität. Die Erweiterung auf weitere Bereiche streben wir in den kommenden Monaten an. Die Bewertungen sind Lohn und Ansporn zugleich, uns stetig zu verbessern. Gutes Feedback erhalten wir z. B. zu den neuen Schließanlagen unserer Wohngebäude, die wir 2021 deutlich optimiert haben, um den Zugang für Mieter, Objektbetreuer und Handwerker zu vereinfachen. 90 % der Schließanlagen sind bereits umgerüstet; 2022 wollen wir das Projekt abschließen.



Auch das Feedback zu unseren Aufräumarbeiten nach der Flutkatastrophe im Ahrtal war positiv und verdeutlicht die hohe operative Nähe zu den betroffenen Mietern und Objekten. Viele der Wohnobjekte konnten – nach erfolgreichen Reinigungs-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten im Allgemeinbereich – bereits wiederhergestellt werden. Dass wir an den richtigen Stellschrauben drehen, zeigt, dass die LEG 2021 ihr bisher bestes Vermietungsergebnis erreicht hat. Dies liegt sicherlich auch daran, dass wir unsere Investitionsstrategie für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestands in Bezug auf Wertsteigerung, Energieeffizienz und Klimaschutz bekräftigt haben: Für 2022 planen wir mit Investitionen von 46 bis 48 Euro pro Quadratmeter.

Ausbau der Wertschöpfungskette

Auch im Jahr 2021 hatten wir den Anspruch neben unserem Kerngeschäft, der Vermietung, unsere wohnungsnahen Services im Sinne der Kundennachfrage weiter auszubauen.

Unser Engagement im Bereich des Neubaus haben wir in diesem Geschäftsjahr trotz anhaltender Coronapandemie fortgesetzt und neuen, sowohl frei finanzierten als auch öffentlich geförderten Wohnraum geschaffen: 2021 haben wir Projektentwicklungen mit rund 740 Wohneinheiten angekauft, die teilweise öffentlich gefördert sind. Zudem konnten wir im Frühjahr 28 eigene Neubauwohnungen einen Monat früher als geplant fertigstellen und im Anschluss vermieten. Weiterhin haben wir im Jahr 2021 mit dem Bau von 151 frei finanzierten Wohneinheiten auf eigenen Grundstücken begonnen und darüber hinaus ein Grundstück für die Errichtung von 250 weiteren Wohnungen angekauft.

Künftig heben wir unser Neubauprogramm auf ein neues Niveau: Das bisher geplante Volumen von jährlich 500 neuen, fertiggestellten Wohnungen ab 2023 soll sich ab dem Jahr 2026 auf 1.000 Einheiten verdoppeln, die sämtlich einen modernen Wohnkomfort und hohe energetische Standards bieten. Damit leistet die LEG einen Beitrag zur sukzessiven Ausweitung des Angebots genau dort, wo bezahlbarer Wohnraum benötigt wird, ohne die wirtschaftliche Tragbarkeit für den Mieter aus dem Blick zu verlieren. Die LEG wird das Neubauprogramm ab 2022 teilweise in Zusammenarbeit mit dem Bauunternehmen Goldbeck umsetzen, welches in Europa der Marktführer für serielles und modulares Bauen ist.



„GEMEINSAM MIT DER LEG SCHAFFEN WIR NEUEN BEZAHLBAREN WOHNRAUM: SERIELLES BAUEN IST DER SCHLÜSSEL DAZU."

HANS WALTER KLEIN, GESCHÄFTSFÜHRER GOLDBECK-WEST

Unsere Energieservices haben wir ebenfalls weiterentwickelt: Durch den Aufbau von Kooperationen mit Solarteuren, Stadtwerken und Mieterstromanbietern hat die EnergieServicePlus (ESP) zusammen mit der LEG den Grundstein dafür gelegt, den Bereich Mieterstrom aus Fotovoltaikanlagen weiterzuentwickeln. Neben dem Bau von mehreren Hundert kWp an Fotovoltaikleistung und dem Grünstrom „direkt vom Dach" bieten wir unseren Mietern gemeinsam mit Partnern aus der Energiebranche an nahezu allen LEG-Standorten attraktive Öko-Strom-Tarife an. Nicht zuletzt erfreut sich unser gemeinsames Angebot mit unserem Partner Vodafone, über das rund 80 % unserer Kunden direkt ab Einzug TV, Telefon und Internet nutzen können, gerade in Zeiten von immer mehr Home-Office großer Beliebtheit.

Nach dem Erwerb des erfahrenen Projektsteuerers im Bereich der Leerwohnungssanierung, Fischbach Service GmbH im Vorjahr, ist die Integration als neue LEG-Tochter LWS Plus 2021 einwandfrei gelungen. Das Unternehmen übernimmt sukzessive weitere Leerwohnungssanierungen und entwickelt sich auch in weitere Geschäftsfelder, wie die Sanierung der Gewerbeobjekte, Ersteinbau von Heizungen, Zählerzentralisierungen, Bearbeitung von Versicherungsschäden sowie den Einbau von Pflegekassenbädern.

Für die Zuverlässigkeit bei der Behebung von kleineren Reparaturen und Schadensfällen in unseren Beständen steht seit 2017 unsere Handwerkstochter TSP: Auf die mittlerweile über 400 eigenen Mitarbeiter des TSP-Teams war auch in Zeiten des anhaltenden Corona-Lockdowns zum Jahresbeginn jederzeit Verlass – in Notfällen auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten und am Wochenende.

Des Weiteren beschäftigt sich die LEG aktiv mit der Frage, wie gesteigerte Dienstleistungsqualitäten zu erzielen sind. Im Fokus dieser Betrachtungen steht hier ganz klar der Mieter mit seinen Bedürfnissen und Wünschen an das Wohnumfeld. Ziel ist es, langfristig das Dienstleistermanagement digital zu gestalten und den Mieter zu befähigen, selbst über zu vergebende Aufträge zu entscheiden, die er mit seinen Betriebskosten ohnehin bezahlt.

Gezieltes Portfoliomanagement

Im Berichtsjahr hat die LEG den größten Ankauf ihrer Unternehmensgeschichte getätigt. Insgesamt hat sich unser Immobilienbestand um rund 22.000 Wohnungen vergrößert. Wir haben vor allem die Marktpositionen außerhalb unseres Stammlandes Nordrhein-Westfalen ausgebaut – rund 20 % unserer Wohnungen liegen jetzt in anderen Bundesländern. Damit hat sich die LEG endgültig als einer der größten deutschen Bestandshalter etabliert.

Der Erwerb von rund 15.400 Wohnungen im Dezember 2021 mit regionalen Schwerpunkten in Norddeutschland setzte den beeindruckenden Schlusspunkt unter ein sehr erfolgreiches Jahr für unser Ankaufteam. Bereits zuvor hatten wir mit mehreren mittelgroßen Ankäufen außerhalb unseres Stammlandes NRW den 2019 begonnenen Weg fortgesetzt, auch in weiteren westdeutschen Bundesländern gutes Wohnen zu fairen Preisen anzubieten. Auch hier waren bereits norddeutsche Standorte vertreten, u. a. in Bremen und Kiel. Aber auch im Südwesten Deutschlands haben wir 2021 unsere Marktpräsenz weiter auf- bzw. ausgebaut. Im Rahmen einer Reihe kleinteiliger Ankäufe konnten wir zudem auch in Nordrhein-Westfalen weiter zulegen. Insgesamt hat die LEG ihren Bestand um 15 % auf rund 166.000 Einheiten erweitert.

Innerhalb von drei Jahren haben wir unseren Bestand außerhalb unseres Heimatmarktes von vormals drei auf 20 % gesteigert – stets unter Einhaltung unserer strengen Ankaufkriterien. Hierzu zählen unter anderem:

- ein angemessener Kaufpreis und solide finanzielle Eckdaten
- eine Verortung der Ankaufbestände im Marktsegment „bezahlbares Wohnen"
- eine ausgeprägte regionale Nähe zu unserem Bestandsportfolio mit einer Größenordnung, die den Aufbau lokaler Teams rechtfertigt.

Aufgrund der konzentrierten Lage eines Großteils der 2021 erworbenen Bestände haben wir uns dabei erstmals dazu entschieden, nicht nur einzelne Mieterbüros, sondern eine neue Niederlassung außerhalb Nordrhein-Westfalens zu eröffnen, und zwar in Bremen.

Zur Portfolio-Optimierung gehört auch, sich von Beständen zu trennen, die nicht oder nicht mehr zu uns passen. 2021 haben wir keine nennenswerten Verkäufe getätigt. 2022 planen wir, unter anderem rund 1.300 Einheiten aus dem großen Dezember-Ankauf zu veräußern, da diese sich kleinteilig auf eine Vielzahl von Standorten in Ostdeutschland verteilen und somit nicht unserer Expansionsstrategie entsprechen. Die Anzahl der Veräußerungen wird 2022 damit deutlich über der des Jahres 2021 liegen.

Mit dem ebenfalls im Dezember erfolgten Erwerb von 32 % an Brack Capital Properties (BCP) und einer Call-Option auf weitere 63 % haben wir außerdem den Grundstein für eine erfolgreiche Fortsetzung unserer Expansionsstrategie im Jahr 2022 gelegt. BCP verfügt über ein Portfolio von rund 12.100 Wohnungen in Deutschland. Wie in den Vorjahren wollen wir 2022 in jedem Fall erneut mindestens 7.000 Wohneinheiten erwerben.

Finanzielle Stabilität

Finanzielle Stabilität bildet das Fundament unserer Unternehmensstrategie. Kunden, Mitarbeiter, Investoren und Geschäftspartner können sich hierauf verlassen. Unsere konservative Finanzierungsstrategie und unsere langfristige, zinsgünstige Finanzierungsstruktur sind dabei gerade in Zeiten steigender Zinsen ein wichtiger Wettbewerbsvorteil. Wir adressieren das große Marktinteresse an nachhaltigen Finanzierungen mit unserem Regelwerk „Sustainable Finance Framework", das wir 2021 bereits für eine erste Anleiheemission genutzt haben.





2021 war für den Finanzbereich der LEG ein gleichermaßen herausforderndes und erfolgreiches Jahr. Unter anderem …

- … platzierte die LEG am 16. März 2021 erfolgreich eine unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe im Nominalwert von 500 Mio. Euro, vorwiegend zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten und für allgemeine Unternehmenszwecke. Mit einem Coupon von 0,875 % bei zwölf Jahren Laufzeit wirkte sich die Anleihe positiv auf die Durchschnittslaufzeit und die durchschnittlichen Zinskosten aus.
- … haben wir am 23. Juni 2021 als erstes börsennotiertes Wohnungsunternehmen eine nachhaltige Anleihe begeben, die der Finanzierung sowohl grüner als auch sozialer Projekte dient, z. B. der Finanzierung von Sozialwohnungen und energieeffizienten Wohnungen sowie der Kapitalisierung der LEG-Unternehmens-Stiftungen. Die Anleihe hat einen Nominalwert von 600 Mio. Euro, einen Coupon von 0,75 % und eine Laufzeit von zehn Jahren.
- … wurde Ende 2021 für den Erwerb von rund 15.400 Wohneinheiten von der Adler Group, den bis dato größten einzelnen Portfolioankauf der Unternehmensgeschichte, eine Brückenfinanzierung abgeschlossen, deren Refinanzierung bereits wenige Tage nach dem Jahreswechsel mit einer 1,5-Mrd.-Euro-Anleihe in mehreren Tranchen stattgefunden hat. Der geplante Verkauf von Wohnungen außerhalb unserer Kernmärkte wird sich positiv auf unsere Finanzierungsstruktur auswirken.

Alle Emissionen trafen auf ein hohes Investoreninteresse und waren mehrfach überzeichnet – ein Beleg für das große Vertrauen in das stabile Geschäftsmodell der LEG am Kapitalmarkt.

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten lagen am 31. Dezember 2021 trotz des Anstiegs des allgemeinen Zinsniveaus zum Jahresende bei nur 1,06 %. Die Durchschnittslaufzeit unserer Verbindlichkeiten betrug zum Stichtag 6,47 Jahre. Ohne Berücksichtigung der sehr kurzfristigen Brückenfinanzierung für den Ankauf eines Portfolios der Adler Group hätte die durchschnittliche Verzinsung bei 1,21 % und die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten bei 7,5 Jahren gelegen. Die Finanzierung der LEG ist entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 94 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Unter Berücksichtigung der Brückenfinanzierung beläuft sich der gesicherte Anteil auf ca. 79 %. Diese Werte tragen zu einem hohen Maß an Sicherheit für ein mittelfristig stabiles Gewinn- und Dividendenwachstum bei.

Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils hat die LEG festgelegt, dass der Verschuldungsgrad LTV (Loan-to-Value) mittelfristig einen Maximalwert von 43 % nicht übersteigen soll. Diese Zielsetzung wurde mit einem LTV von 42,8 % zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 eingehalten.

Seit 2015 stellen wir uns der Beurteilung durch die unabhängige externe Ratingagentur Moody's. Sie hat uns im Mai 2015 ein Langfrist-Rating von „Baa1" erteilt und dieses seitdem kontinuierlich bestätigt. Dieses Investment-Grade-Rating würdigt die Robustheit unseres Geschäftsmodells auch in herausfordernden Zeiten. Es ermöglicht uns zudem den Zugang zu den unterschiedlichsten Finanzierungsinstrumenten.

Equity Story

Deutschlandweiter Pure Play im Wohnimmobiliensektor

Die LEG fokussiert sich auf die Anlageklasse bezahlbaren Wohnens in Deutschland und ist mit rund 166.200 Einheiten das zweitgrößte deutsche Wohnungsunternehmen. Der Heimatmarkt der LEG ist Nordrhein-Westfalen. Mittlerweile liegen bereits 20 % der Wohnungen in angrenzenden Bundesländern. Diese regionale Expansion wird seit 2019 verstärkt vorangetrieben, erfolgt aber bedacht und zielgerichtet. Durch den Fokus auf eine Anlageklasse und damit eine homogene Kundengruppe kann die LEG sowohl einheitliche Prozesse implementieren als auch Investitionen bündeln und zielgerichtet einsetzen.

Nachhaltiges Handeln und soziale Verantwortung

Im Juni 2021 hat die LEG aus ihrer Unternehmensstrategie eine detaillierte ESG-Strategie abgeleitet, die als Leitlinie aller unternehmerischen Entscheidungen in Bezug auf die drei Treiber Umwelt (E: Environment), Soziales (S: Social) und Unternehmensführung (G: Governance) dient. ESG-Ziele werden gleichberechtigt neben die Finanzziele gestellt und veröffentlicht. Diese fließen dabei bereits seit Beginn des Geschäftsjahres 2021 auch in die Vergütung des Vorstandes mit ein. Den rund 500.000 Mietern bietet die LEG in einem angespannten Wohnungsmarkt bezahlbaren Wohnraum mit einer Durchschnittsmiete von 6,13 Euro pro qm. Rund ein Viertel der Wohnungen stellen geförderten Wohnraum dar, der berechtigten Mietern nachhaltig niedrige Mieten gewährleistet. Um einen Beitrag zur Minderung der Wohnungsknappheit in Deutschland zu leisten, wird die LEG ab 2023 rund 500 und ab 2026 rund 1.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen.

Für ihr nachhaltiges Handeln wurde die LEG im November durch das renommierte, auf Nachhaltigkeit-Ratings spezialisierte Unternehmen Systainalytics mit einem Platz unter den besten 1 Prozent von mehr als 14.000 bewerteten börsennotierten Unternehmen ausgezeichnet. Mit ausschlaggebend für dieses starke Ergebnis ist, dass LEG sich früh der ökologischen und sozialen Verantwortung gestellt und sich ganz explizit zur CO_2-Neutralität bis 2045 bekannt hat.

Aktives Ergreifen von Wachstumsmöglichkeiten

In 2021 hat die LEG ihr Wohnungsportfolio um rund 22.000 Einheiten ausgebaut. Neben etwa 7.000 Einheiten aus kleinen und mittleren Ankäufen hat dazu eine sehr große Transaktion mit mehr als 15.000 Einheiten beigetragen. Die regionale Expansion in angrenzende Bundesländer erlaubt es, in neuen Zielmärkten zu wachsen und den adressierbaren Markt signifikant zu erweitern. Die Einheiten außerhalb NRWs repräsentieren zum Ende des Jahres 20 % (Vorjahr: 8 %). Gleichzeitig können den Mietern in den neuen Beständen mehrwertstiftende Servicedienstleistungen angeboten werden. Dieses externe Wachstum in Verbindung mit der Zielsetzung, die Mieten über das Portfolio um durchschnittlich 3,0 % zu steigern, sind die wesentlichen Treiber für die angestrebte Verbesserung des FFO I von 423 Mio. Euro auf 475 bis 490 Mio. Euro im Jahr 2022. Nicht mit eingerechnet ist die Ambition, auch im aktuellen Geschäftsjahr Zukäufe im Umfang von rund 7.000 Einheiten zu tätigen.

Attraktive Renditen in Niedrigzinsumfeld

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 lag die Bruttorendite, also das Verhältnis von Nettokaltmiete zum Bruttovermögenswert, bei 4,2 %. Angesichts des robusten Geschäftsmodells und eines, trotz leicht gestiegener Zinsen, immer noch durch niedrige bis negative Zinsen geprägten Kapitalmarktumfelds erzielt die LEG damit unverändert attraktive Renditen. Dazu tragen auch seit dem Börsengang stetig steigende Dividenden bei. Für das Geschäftsjahr 2020 hat LEG wiederum rund 70 % des FFO I ausgeschüttet, was einer Dividende von 3,78 Euro pro Aktie bzw. einer Rendite von 3,1 % auf den Aktienkurs am Tag der Hauptversammlung entsprach.

Starke Bilanz erlaubt Wachstum

Die starke Kapitalbasis hat es der LEG ermöglicht, in 2021 signifikante Wachstumschancen zu nutzen und trotz eines hohen Akquisitionstempos innerhalb ihrer Verschuldungsgrenzen von maximal 43 % für den LTV (Loan-to-value = Verhältnis Finanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen) zu bleiben. Eine starke Kapitalbasis wird auch weiterhin einer der Eckpfeiler für das Handeln der LEG sein.



Aktie

Trotz weiterer hoher Inzidenzen im Zusammenhang mit der Coronapandemie in 2021 konnte der DAX das Jahr mit einem deutlichen Plus von 16 % abschließen und profitierte zeitweise von der zwischenzeitlichen Wirtschaftsbelebung. Die Aktie der LEG entwickelte sich aufgrund des stabilen und deutlich weniger zyklischen Geschäftsmodells nicht in gleichem Maße. Steigende Zinsen erwiesen sich dabei als erheblicher Belastungsfaktor für den Immobiliensektor. Inklusive der gezahlten Dividende erzielten Anleger in 2021 mit der LEG-Aktie eine Rendite von 0 %. Die Aktie entwickelte sich damit aber deutlich besser als der Vergleichsindex deutscher Immobilientitel, welcher eine Entwicklung von –7 % verzeichnete.

Das Börsenjahr 2021 war weiterhin gekennzeichnet durch die Coronapandemie. Die Versorgung der Märkte mit günstiger Liquidität durch die Notenbanken und die weltweiten Impfkampagnen wirkten sich konjunkturunterstützend aus. Probleme in den Lieferketten, neue Coronavirusvarianten und eine stark steigende Inflation in Verbindung mit Signalen der Notenbanken, die Liquiditätszufuhr zurückzunehmen, bremsten dagegen die Euphorie an den Aktienmärkten. Insgesamt aber waren die Tendenzen positiv. Die Erholung bzw. die Rekordjagd nach dem starken Einbruch zu Beginn des Jahres 2020 setzte sich stetig bis ins dritte Quartal des Jahres 2021 fort, ehe sich die Volatilität noch einmal erhöhte. Das Jahreshoch von 16.251 Punkten erreichte der DAX am 17. November. Mit dem Aufkommen der Coronavariante Omikron kam es anschließend zu einer Korrektur. Nach einer kurzen Jahresendrally beendete der DAX das Handelsjahr 2021 mit 15.885 Punkten, was einem Zuwachs auf Jahressicht von +16 % entsprach. Die internationalen Indizes wie der MSCI World zeigten einen ähnlichen Verlauf.

Die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe notierte auch in 2021 durchweg im negativen Bereich. Sie bewegte sich in einem Korridor zwischen –0,61 % und –0,1 %. Im Durchschnitt lag sie bei –0,3 %.

LEG-Aktie übertrifft EPRA-Index

Auf einen starken Jahresauftakt für die LEG-Aktie erfolgte eine stärkere Korrektur bis Anfang März auf das Jahrestief von 110,92 Euro. Grund für diese Entwicklung waren wieder steigende Zinsen und die Erwartung eines weiteren schnellen Zinsanstiegs. Aber bereits Ende März setzte mit guten Zahlen zum Geschäftsjahr 2020, einem positiven Ausblick sowie unterstützende Nachrichten aus dem Wohnimmobilienmarkt eine Trendumkehr ein. Bis Mitte August stieg die Aktie kontinuierlich auf ihr Jahreshoch von 139,10 Euro, was einer Marktkapitalisierung von über 10 Mrd. Euro entsprach. Anschließend nahm die Volatilität bedingt durch Befürchtungen einer für den Immobiliensektor nachteilig ausgehenden Bundestagswahl, was nicht eintrat, wiederum steigende Zinsen sowie schlussendlich das Aufkommen der Coronavariante Omikron zu. Letztlich beendete die LEG-Aktie das Börsenjahr mit einem Kurs von 122,70 Euro und damit 3 % niedriger im Vergleich zu Ende 2020. Inklusive der in 2021 gezahlten Dividende von 3,78 Euro pro Aktie lag die Rendite bei 0 %. Im gleichen Zeitraum verbuchte der Vergleichsindex deutscher Immobilienaktien (EPRA Germany) ein Minus von 7 %. Diese im Vergleich zum DAX unterdurchschnittliche Entwicklung deutscher Immobilienaktien ist im Wesentlichen auf eine höhere Affinität für zyklischere Aktien seitens der Investoren sowie den Anstieg der Zinsen zurückzuführen. Im Berichtsjahr konnten die LEG-Aktionäre wiederum zwischen einer Aktiendividende und einer Bardividende wählen. Bei rund 32 % der Aktien haben sich die Investoren für die Gewährung der Dividende in Aktien entschieden.

T3

Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien (31. Dezember 2021)	72.839.625
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX , FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes, Stoxx® Europe 600, S&P EUROPE 350, GPR IPCM LFFS Sustainable GRES Index, DAX 50 ESG, MSCI Europe ex UK, MSCI World ex USA, MSCI World Custom ESG Climate Series
Stichtagskurs (31. Dezember 2021)	122,70 €
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2021)	8.937 Mio. €
Streubesitz (31. Dezember 2021)	100 %
Gewichtung im MDAX (31. Dezember 2021)	4,79 %
Gewichtung im EPRA Europe (31. Dezember 2021)	3,19 %
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (2021)	150.750 Stück
Höchstkurs (16. August 2021)	139,10 €
Tiefstkurs (10. März 2021)	110,92 €

Kommunikation über virtuelle Formate

Eine aktive und transparente Kommunikation mit den Kapitalmarktteilnehmern ist der Mittelpunkt der Investor-Relations-Aktivitäten der LEG. Hierzu zählt insbesondere auch der persönliche Dialog mit Aktionären. Das Interesse seitens internationaler und nationaler Investoren an der LEG-Aktie war auch im Geschäftsjahr 2021 besonders hoch. An 47 Tagen führte die LEG Roadshows durch bzw. nahm an Investorenkonferenzen teil, die coronabedingt mit einer Ausnahme virtuell stattfanden. Hinzu kamen zahlreiche Gespräche mit Investoren außerhalb dieser Formate. Ein Highlight in 2021 war die Veröffentlichung der ESG-Strategie, die durch ihren hohen Informationsgehalt sehr großes Interesse auf sich gezogen hat.

Auch die Hauptversammlung wurde im Berichtsjahr vor dem Hintergrund der Coronapandemie wiederum virtuell durchgeführt und fand am 27. Mai 2021 statt. Die Übertragung der gesamten Veranstaltung erfolgte über ein hierfür eingerichtetes Portal, zu dem nur die Aktionäre Zugang hatten.

Erfolgreiche Kapitalmarkttransaktionen

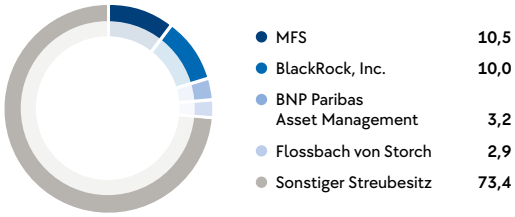
In 2021 hat die LEG ihr Portfolio um rund 21.700 Wohneinheiten erweitert. Außerdem wurde ein Anteil von rund 32 % an der börsennotierten Gesellschaft Brack Capital Properties mit einem Portfolio von rund 12.100 Einheiten erworben sowie eine Option zum Erwerb weiterer 63 % gesichert. Zur Finanzierung der Expansion wurden drei Anleihen unter großer Nachfrage mit einem Gesamtvolumen von 1,7 Mrd. Euro platziert. Die Laufzeiten der Anleihen lagen bei zehn, elf und zwölf Jahren, die Zinssätze bei 0,75 %, 1,0 % und 0,875 %. Bei einer Anleihe handelte es sich um eine Premiere: Es war die erste Anleihe eines börsennotierten deutschen Wohnungsunternehmens, die der Finanzierung sozialer und grüner Projekte dient.

Top-Platzierungen bei renommierten Nachhaltigkeits-Ratings

EPRA – der europäische Verband börsennotierter Immobilienunternehmen – hat die Qualität der Finanzberichterstattung der LEG in 2021 erneut mit einem Gold Award ausgezeichnet. Nachdem die LEG im Vorjahr erstmals mit dem Gold Award von EPRA für das Nachhaltigkeits-Reporting ausgezeichnet wurde, konnte dieser Erfolg in 2021 wiederholt werden. Bei der auf das Thema ESG spezialisierten Ratingagentur Sustainalytics verbesserte sich das Rating weiter. Unter mehr als 14.000 bewerteten börsennotierten Unternehmen hat die LEG einen Platz unter den besten 1 % erreicht. Unter den mehr als 1.000 bewerteten Immobilienunternehmen rangiert LEG unter den besten 2 %. Damit wird die LEG in die Risikokategorie „unwesentlich" eingestuft. Die LEG-Aktie wird darüber hinaus in mehreren Nachhaltigkeitsindizes, wie z. B. im DAX 50 ESG, abgebildet.

G2

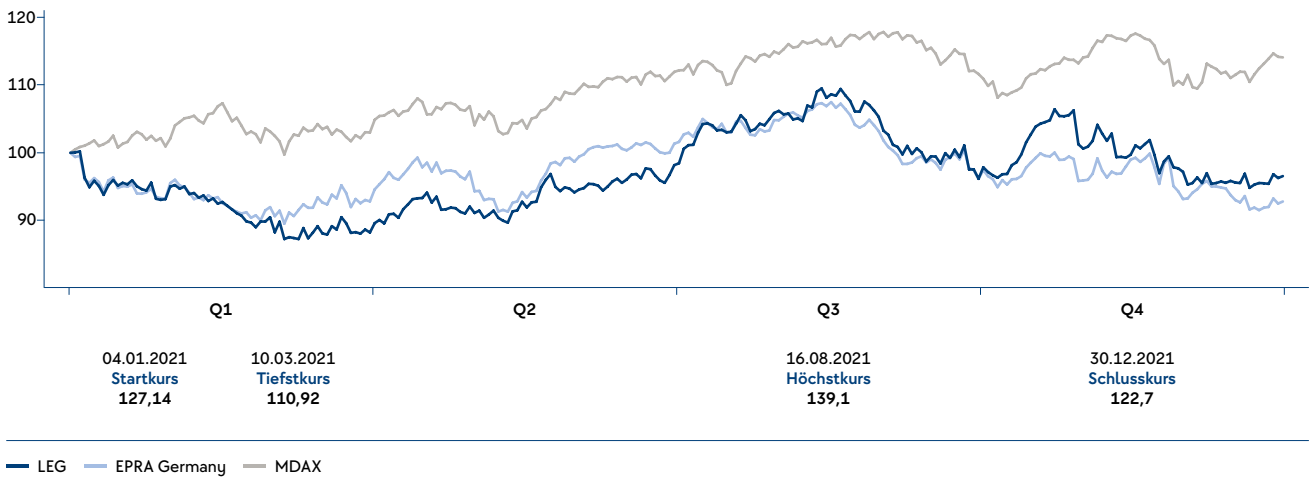
Aktionärsstruktur (in %)



Auf der Sell-Side bewerten derzeit 17 Analysten namhafter Research-Häuser die Aktie. Unter https://ir.leg-se.com/investor-relations/aktie steht eine aktuelle Übersicht der Analystenempfehlungen und Kursziele zur Verfügung. Das durchschnittliche Kursziel lag am 28. Februar 2022 bei 154,00 Euro, bei überwiegend positiven Anlageempfehlungen.

G3

Aktienkursentwicklung



Aktienkurs 2021 auf 100 indiziert

EPRA-Kennzahlen

Mit mehr als 280 Mitgliedern, darunter die LEG Immobilien SE, vertritt EPRA (European Public Real Estate Association) den börsennotierten Immobiliensektor in Europa. Durch die Einführung von Best Practice Empfehlungen zielt EPRA darauf, Investoren eine hohe Informationsqualität zu bieten.

Finanzkennzahlen

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

Nachhaltigkeit

Zum Nachhaltigkeits-Reporting nach den EPRA sBPR wird auf die Website verwiesen.

T4

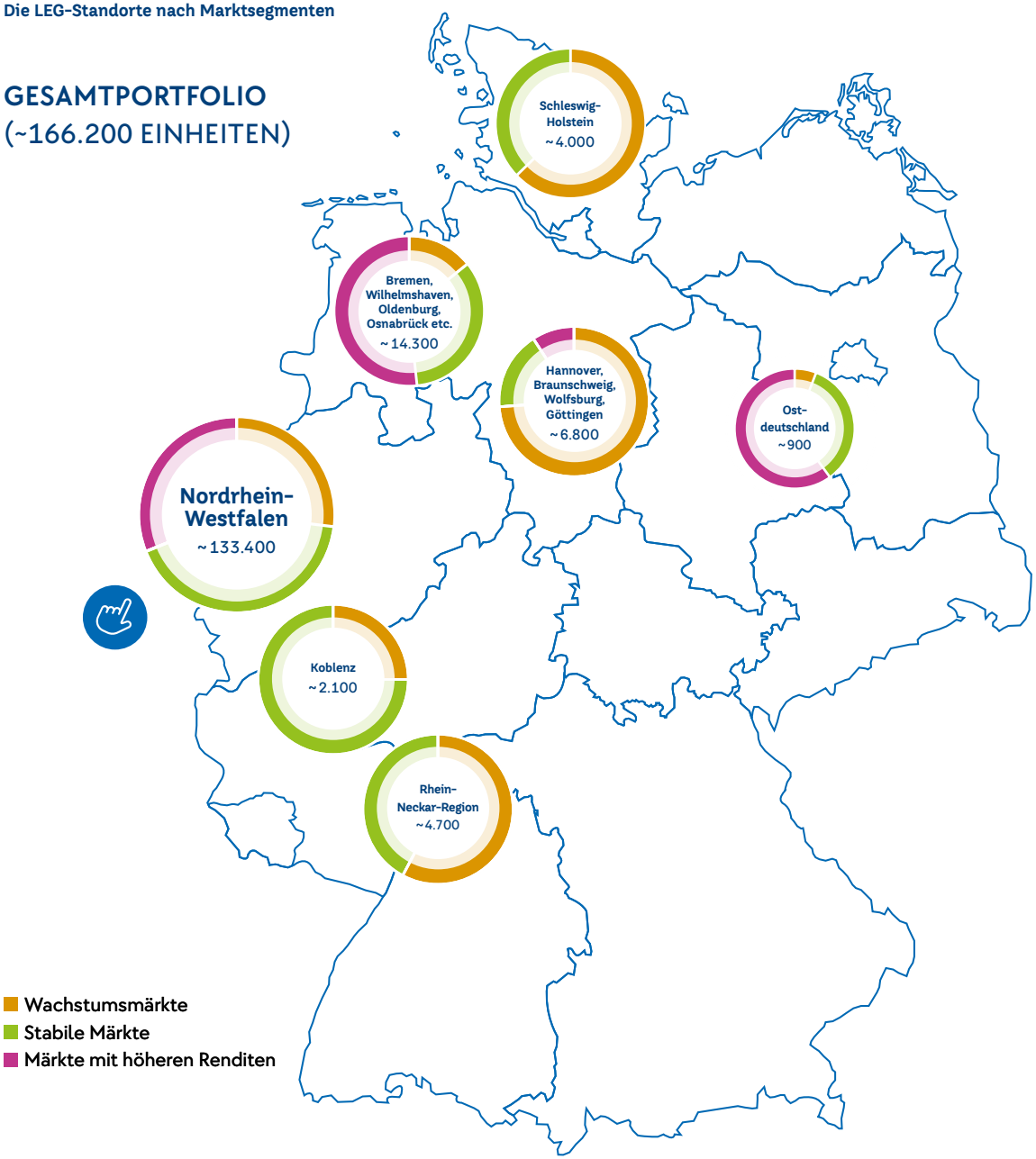
EPRA-Kennzahlen

		2021	2020	Detaillierte Darstellung
EPRA Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	%	3,2	3,6	Vergleiche Seite 59
EPRA „topped-up" Net Initial Yield (Nettoanfangsrendite)	%	3,3	3,6	Vergleiche Seite 59
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) inkl. direkte Leerstandskosten	%	24,5	25,0	Vergleiche Seite 58
EPRA Cost Ratio (Kostenquote) exkl. direkte Leerstandskosten	%	22,8	23,1	Vergleiche Seite 58
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung, inkl. direkte Leerstandskosten	%	14,9	15,0	Vergleiche Seite 58
EPRA Cost Ratio (Kostenquote), angepasst um Instandhaltung, exkl. direkte Leerstandskosten	%	13,2	13,1	Vergleiche Seite 58
EPRA Leerstandsquote (like-for-like)	%	2,3	2,7	Vergleiche Seite 56
EPRA Earnings per Share (Ergebnis je Aktie, verwässert)	€	2,82	6,32	Vergleiche Seite 191
EPRA Capex	Mio. €	1.348,7	1.375,1	Vergleiche Seite 57
EPRA NRV	Mio. €	13.111,9	10.729,7	Vergleiche Seite 64
EPRA NRV je Aktie	€	171,82	142,05	Vergleiche Seite 64
EPRA NTA	Mio. €	11.149,1	9.247,6	Vergleiche Seite 64
EPRA NTA je Aktie	€	146,10	122,43	Vergleiche Seite 64
EPRA NDV	Mio. €	8.765,0	7.374,5	Vergleiche Seite 64
EPRA NDV je Aktie	€	114,86	97,63	Vergleiche Seite 64

Portfolio

G4

Die LEG-Standorte nach Marktsegmenten



Nach den Zukäufen im Geschäftsjahr 2021 erstreckt sich das Immobilienportfolio der LEG auf mittlerweile rund 270 Standorte, überwiegend in unserem Stammland Nordrhein-Westfalen sowie auf Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg. Die 166.189 Wohneinheiten im Bestand verteilen sich im Durchschnitt über sieben Wohneinheiten pro Gebäude und weisen eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 63 qm auf. Zudem bewirtschaftet die LEG 1.576 Gewerbeeinheiten und 45.438 Stellplätze in ihrem Bestand.

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

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

Operative Entwicklung

Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag die Ist-Miete am 31. Dezember 2021 bei 6,13 Euro je qm. Dies ist – bezogen auf den Vorjahresstichtag – ein Anstieg von 3,2 % (Vorjahr: 5,94 Euro je qm).

Der frei finanzierte Bestand bildet, bezogen auf die Anzahl der Einheiten, rund 78 % des Bestands zum 31. Dezember 2021. Die Ist-Miete der frei finanzierten Bestände stieg like-for-like um 3,9 % auf 6,54 Euro je qm (Vorjahr: 6,30 Euro je qm). Hierzu haben alle Marktsegmente beigetragen: Die Wachstumsmärkte verzeichneten ein Plus von 3,9 % auf 7,52 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten erhöhte sich das Mietniveau deutlich um durchschnittlich 4,3 % auf 6,25 Euro je qm (like-for-like). In den Märkten mit höheren Renditen konnte ein Anstieg von 3,3 % auf 5,93 Euro je qm (like-for-like) realisiert werden.

Die durchschnittlich erzielte Miete der preisgebundenen Wohnungen erhöhte sich zum 31. Dezember 2021 um 0,5 % auf 4,96 Euro je qm (like-for-like). Im Jahr 2021 fand keine Anpassung der für die Mehrzahl der preisgebundenen Objekte mietrelevanten zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) statt.

Zum Jahresende 2021 lag die EPRA-Leerstandsquote für den Wohnungsbestand auf vergleichbarer Fläche bei 2,3 % und damit unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 2,7 %). Die Bestände in den Wachstumsmärkten waren mit einer Vermietungsquote von 98,5 % (like-for-like) zum Jahresende 2021 nahezu vollständig vermietet. In den stabilen Märkten erreichte die Vermietungsquote 97,8 % (like-for-like), während in den Märkten mit höheren Renditen eine Vermietungsquote von 96,5 % (like-for-like) erzielt werden konnte. Die annualisierte Fluktuationsquote blieb mit 9,2 % (like-for-like; Vorjahr: 9,7 %) weiterhin niedrig.

Wertentwicklung

> Tabelle T7 zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Wohnportfolios auf Basis von annualisierten Ist-Mieten liegt bei 4,2 %. Das entspricht einem Mietenfaktor von 23,9. Die Bewertung des Wohnportfolios entspricht einer anfänglichen Nettorendite gemäß EPRA-Definition (Net Initial Yield) von 3,2 %.

Investitionstätigkeit

Die Investitionen des Jahres 2021 waren geprägt von einer kontinuierlichen Verbesserung der Wohnungs- und Gebäudequalität zur Steigerung der Mieterzufriedenheit sowie der energetischen Optimierung des Bestands. Die Gesamtinvestitionen in den Bestand beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 406,8 Mio. Euro. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 36,5 Mio. Euro bzw. 9,9 %. Der Anteil der wertverbessernden und somit aktivierbaren Maßnahmen lag bereinigt bei 73,4 % (Vorjahr: 74,7 %). Die durchschnittlichen Investitionen pro qm Wohn- und Nutzfläche wurden im Vorjahresvergleich um rund 1,50 Euro erhöht und beliefen sich in 2021 auf 42,50 Euro. Um die CO_2-Emissionen des Bestands in den kommenden Jahren konsequent weiter zu reduzieren, gehen wir von einem steigenden Investitionsniveau für die kommenden Jahre aus.

Investitionsschwerpunkte für Großinstandhaltungen und Modernisierungen waren im gesamten Tätigkeitsgebiet der LEG verteilt. So wurden in Münster 20 Mio. Euro, in Dortmund 18 Mio. Euro, in Unna 13 Mio. Euro, in Gelsenkirchen ebenfalls rund 13 Mio. Euro und in Essen 12 Mio. Euro investiert. Schwerpunkt der Investitionstätigkeiten bildeten die Gewerke Außenwände (vor allem die Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen), Dächer (insbesondere Dachsanierungen in Verbindung mit Geschossdeckendämmungen) und Balkone (Sanierung und Neuerrichtung von Balkonen).

T5

Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte

	31.12.2021					31.12.2020					Veränderung auf vergleichbarer Fläche	
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete € je qm	EPRA-Leerstandsquote in %	Ist-Miete in % like-for-like	Leerstandsquote (Basispunkte) like-for-like
Wachstumsmärkte	**49.227**	**29,6**	**3.237.319**	**6,89**	**2,1**	**41.915**	**29,0**	**2.793.778**	**6,70**	**1,8**	**3,2**	**–20**
Kreis Mettmann	8.523	5,1	592.007	7,25	1,5	8.495	5,9	590.651	6,91	1,5	4,9	10
Münster	6.197	3,7	412.075	6,90	0,9	6.197	4,3	412.093	6,78	0,9	1,7	0
Düsseldorf	5.705	3,4	371.824	8,19	1,2	5.421	3,8	352.400	8,02	2,2	2,2	–90
Köln	4.235	2,5	286.809	7,51	2,1	3.970	2,7	266.114	7,20	1,3	2,5	40
Aachen	2.431	1,5	164.313	5,41	2,6	2.300	1,6	153.886	5,23	3,4	2,4	–90
Sonstige Standorte	22.136	13,3	1.410.292	6,43	2,8	15.532	10,7	1.018.634	6,18	2,2	3,4	–20
Stabile Märkte	**66.420**	**40,0**	**4.234.615**	**5,90**	**2,6**	**60.543**	**41,9**	**3.856.023**	**5,69**	**2,8**	**3,4**	**–50**
Dortmund	13.752	8,3	898.960	5,69	2,2	13.717	9,5	896.520	5,49	2,8	3,5	–60
Kreis Unna	6.809	4,1	424.264	5,35	2,5	6.845	4,7	427.255	5,23	2,7	2,2	0
Mönchengladbach	6.440	3,9	408.077	6,26	1,4	6.441	4,5	408.146	6,05	1,8	3,3	–50
Essen	3.447	2,1	222.756	5,85	3,6	3.372	2,3	217.538	5,68	2,6	2,7	90
Bielefeld	3.234	1,9	201.168	6,59	2,0	3.205	2,2	199.286	6,35	1,4	3,3	30
Sonstige Standorte	32.738	19,7	2.079.389	5,97	2,9	28.266	19,6	1.786.142	5,76	2,9	3,8	–40
Märkte mit höheren Renditen	**50.542**	**30,4**	**3.054.764**	**5,63**	**4,0**	**42.072**	**29,1**	**2.555.421**	**5,48**	**4,2**	**2,8**	**–50**
Kreis Recklinghausen	9.029	5,4	549.303	5,49	2,6	9.022	6,2	548.869	5,39	3,0	1,9	–30
Gelsenkirchen	7.252	4,4	414.360	5,75	7,2	7.261	5,0	414.951	5,60	8,7	2,6	–150
Wilhelmshaven	6.858	4,1	397.657	5,62	6,4	0	0,0	0	0,00	0,0	0,0	0
Duisburg	6.327	3,8	382.844	6,05	2,8	6.323	4,4	382.644	5,86	2,1	3,3	80
Hamm	4.818	2,9	288.365	5,60	2,0	4.817	3,3	288.314	5,33	2,7	5,0	–60
Sonstige Standorte	16.258	9,8	1.022.236	5,53	3,1	14.649	10,1	920.642	5,38	3,3	2,7	–20
Gesamt	**166.189**	**100,0**	**10.526.699**	**6,13**	**2,8**	**144.530**	**100,0**	**9.205.221**	**5,94**	**2,8**	**3,2**	**–40**

T6

Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte		Stabile Märkte		Märkte mit höheren Renditen		Gesamt	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Wohnungen preisgebunden									
Anzahl		11.916	11.913	15.888	15.900	8.082	8.142	35.886	35.955
Fläche	qm	814.490	817.827	1.077.493	1.079.254	530.412	534.763	2.422.395	2.431.844
Ist-Miete	€/qm	5,38	5,25	4,93	4,88	4,57	4,54	5,00	4,93
EPRA-Leerstandsquote	%	1,1	0,9	2,1	2,1	1,7	2,1	1,7	1,7
Wohnungen frei finanziert									
Anzahl		37.311	30.002	50.532	44.643	42.460	33.930	130.303	108.575
Fläche	qm	2.422.828	1.975.950	3.157.123	2.776.768	2.524.352	2.020.658	8.104.303	6.773.376
Ist-Miete	€/qm	7,40	7,31	6,23	6,00	5,87	5,74	6,47	6,31
EPRA-Leerstandsquote	%	2,3	2,1	2,7	2,9	4,4	4,5	3,0	3,1
Wohnungen gesamt									
Anzahl		49.227	41.915	66.420	60.543	50.542	42.072	166.189	144.530
Fläche	qm	3.237.319	2.793.778	4.234.615	3.856.023	3.054.764	2.555.421	10.526.699	9.205.221
Ist-Miete	€/qm	6,89	6,70	5,90	5,69	5,63	5,48	6,13	5,94
EPRA-Leerstandsquote	%	2,1	1,8	2,6	2,8	4,0	4,2	2,8	2,8
Gewerbe gesamt									
Anzahl								1.576	1.346
Fläche	qm							254.164	226.357
Garagen und Stellplätze gesamt									
Anzahl								45.438	39.205
Sonstiges Gesamt									
Anzahl								3.123	2.814

T7

Marktsegmente

31.12.2021	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen in Mio. €[1]	Anteil am Vermögenswert Wohnen in %	Wert/qm in €	Multiplikator Ist-Nettokaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. in Mio. €[2]	Gesamtvermögenswert in Mio. €
Wachstumsmärkte	**49.227**	**7.825**	**44**	**2.410**	**29,8x**	**333**	**8.158**
Kreis Mettmann	8.523	1.498	8	2.532	29,5x	73	1.571
Münster	6.197	1.097	6	2.658	32,3x	55	1.152
Düsseldorf	5.705	1.181	7	3.135	32,3x	54	1.234
Köln	4.235	900	5	3.117	35,2x	30	930
Aachen	2.431	292	2	1.767	28,1x	7	299
Sonstige Standorte	22.136	2.857	16	2.023	27,1x	114	2.971
Stabile Märkte	**66.420**	**6.618**	**37**	**1.562**	**22,6x**	**230**	**6.848**
Dortmund	13.752	1.544	9	1.709	25,5x	58	1.602
Kreis Unna	6.809	510	3	1.210	19,2x	20	530
Mönchengladbach	6.440	679	4	1.658	22,3x	16	695
Essen	3.447	331	2	1.478	21,9x	12	343
Bielefeld	3.234	392	2	1.936	25,0x	11	403
Sonstige Standorte	32.738	3.163	18	1.523	22,0x	112	3.275
Märkte mit höheren Renditen	**50.542**	**3.535**	**20**	**1.156**	**18,0x**	**115**	**3.650**
Kreis Recklinghausen	9.029	674	4	1.216	18,9x	20	694
Gelsenkirchen	7.252	450	3	1.078	16,8x	10	460
Wilhelmshaven	6.858	364	2	913	14,5x	21	385
Duisburg	6.327	545	3	1.427	20,1x	30	575
Hamm	4.818	352	2	1.218	18,5x	5	358
Sonstige Standorte	16.037	1.151	6	1.132	18,2x	28	1.180
Gesamtportfolio	**166.189**	**17.978**	**100**	**1.706**	**23,9x**	**677**	**18.656**
Erbbaurechte und unbebaute Fläche							239
Gesamt-Immobilienbewertung (IAS 40)							**18.895**
Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Baukosten							23
Immobilien im Bau (IAS 40)							173
Vorräte (IAS 2)							0
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)							28
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5)							37
Gesamtbilanz							**19.157**

[1] Davon ausgenommen sind 472 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 731 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.
[2] Davon ausgenommen sind 731 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 472 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze.

Bericht des Aufsichtsrats



MICHAEL ZIMMER
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

seit dem Börsengang 2013 hat die LEG jährlich ihre Dividende steigern können. So auch 2021. Zudem hat das Unternehmen seine wesentlichen Kennzahlen auf einem bereits durchaus ambitionierten Niveau weiterhin verbessern können. Kontinuität, angemessene soziale Fürsorge und ständige ökologisch orientierte Verbesserung im Sinne der Klimaschutzziele ist das Credo der LEG. Hieran ständig zu arbeiten erfüllt die Mitarbeiter, den Vorstand und den Aufsichtsrat mit Stolz und Freude. Diesen Erfolgsweg kontinuierlich fortzusetzen ist unser Ziel. Im letzten Jahr haben wir zudem darauf hingewiesen, dass Größenvorteile in bewegten Zeiten mit Blick auf Kosteneffizienz und optimaler Kapitalallokation immer bedeutender werden, und die LEG bestens aufgestellt ist, um Marktopportunitäten zu nutzen. Das hat die Gesellschaft 2021 durch bedeutende Zukäufe bewiesen und damit ihren Bestand in, aber auch über NRW hinaus ausgeweitet.

2021 steht für Wachstum durch Ankäufe und ein optimiertes Portfolio
Wesentlicher strategischer Wachstumstreiber der LEG sind unverändert die Portfolioankäufe. Mit dem Zuwachs von 21.659 Wohnungen hat die LEG ihren Bestand um rund 15 % auf 166.189 Einheiten in einem schwierigen, hart umkämpften Marktumfeld ausbauen können. Wesentlich dazu beigetragen hat der Erwerb eines Portfolios von der Adler Group mit rund 15.400 Einheiten. Außerdem wurde ein Anteil von rund 32 % an der börsennotierten Gesellschaft Brack Capital Properties (BCP) mit einem Portfolio von rund 12.100 Einheiten erworben sowie eine Option zum Erwerb weiterer 63 % gesichert. Bei Ausübung der Option sichert sich die LEG das zusätzliche Wachstumspotenzial über diese 12.100 Einheiten. Die Adler- und die BCP-Transaktion sind für die LEG ein weiterer Meilenstein und werden zum zukünftigen Wachstum erheblich beitragen.

Das Portfoliowachstum eröffnet der LEG operative Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten auch außerhalb ihres Heimatmarktes NRW. Auf Grundlage der bewährten Ankaufsstrategie hat die LEG-Gruppe 2021 neben den vorgenannten Erwerben weitere Portfolios im Rahmen von großvolumigen, als auch von kleinteiligen Ankäufen zur Portfoliostärkung beurkunden können. Die konzentrierte Lage eines Großteils der neu hinzugekommenen Bestände ermöglichte die Eröffnung der ersten Niederlassung außerhalb Nordrhein-Westfalens in Bremen. Entsprechend unserer Strategie fokussiert sich das Ankaufteam ausschließlich auf das Marktsegment „bezahlbares Wohnen“ in Deutschland. Der opportunistische Erwerb von Portfolios im Ausland wird dabei aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen, ist jedoch nicht Bestandteil der Strategie. Bei sich anbietenden wirtschaftlichen Vorteilen, insbesondere der Nutzung von Bewirtschaftungssynergien, prüft die LEG ebenfalls den maßvollen Zukauf von Studentenwohnheimen und Gewerbeimmobilien.

Am Markt wird die LEG als seriöser und verlässlicher Partner nicht nur aufgrund der bestehenden Bewirtschaftungsplattform und des vorhandenen Bewirtschaftungs-Know-hows sondern auch wegen ihrer sozialen und nachhaltigen Strukturen geschätzt.

Unverändert tritt die LEG als Netto-Käufer am Markt auf. Dies spiegelt sich in der Verkaufsplanung wider. Die im Geschäftsjahr 2021 beurkundeten Verkäufe von 307 Einheiten erfolgten vor dem Hintergrund einer effizienten Bestandsarrondierung und wurden durch die getätigten Ankäufe deutlich überkompensiert.

2021 steht für finanzielle Stabilität und eine starke Bilanz
Ein stabiles finanzielles Fundament ist die Grundvoraussetzung für weiteres Wachstum der LEG. 2021 hat die LEG durch gezielte Finanzierungs- und Kapitalmaßnahmen ihr finanzielles Fundament am Kapitalmarkt weiter ausgebaut und konnte so ihre gute Reputation weiter festigen. 2021 steht dabei zum einen für die Begebung der ersten nachhaltigen Anleihe der LEG. Es handelt sich dabei gleichzeitig um die erste nachhaltige Anleihe eines börsennotierten Wohnungsunternehmens in Deutschland, die der Finanzierung von sowohl grünen als auch sozialen Projekten dient. Das Berichtsjahr steht auch für die konsequente Nutzung von Wachstumspotenzialen. Der vorhandene LTV ließ problemlos die Umsetzung der beschriebenen Transaktionen, wie z. B. den Erwerb des Portfolios von der Adler Group, zu.

2021 wurden drei Anleihen unter großer Nachfrage mit einem Gesamtvolumen von 1,7 Mrd. Euro platziert. Die Laufzeiten der Anleihen lagen bei zehn, elf und zwölf Jahren, die Zinssätze bei 0,75 %, 1,0 % und 0,875 %. Die Mittel wurden zur Refinanzierung, für das externe Wachstum und für allgemeine Unternehmenszwecke eingesetzt.

Der Kapitalmarkt begegnet der LEG vertrauensvoll und konstruktiv unterstützend. Hierzu trägt die attraktive und kontinuierlich steigende Dividendenrendite bei.

Mit Blick auf das Börsenjahr 2021 ist festzuhalten, dass die oben bezeichneten Erfolge derzeit noch nicht im Kurs der Aktie reflektiert sind. Jedoch schneidet die LEG-Aktie mit einer Durchschnittsrendite von 0 % besser ab als der Branchenindex EPRA, der ein Minus von 7 % ausweist.

2021 steht für einen FFO I, der im Vergleich zum Vorjahr um 10,4 % auf über 423 Mio. Euro angestiegen ist. Der EPRA-NTA zum 31. Dezember 2021 liegt bei 146,10 Euro pro Aktie und damit mehr als 19 % gegenüber dem Vorjahrsstichtag 31. Dezember 2020. Die Gesellschaft hat somit ihre veröffentlichten Zielvorgaben für 2021 übertroffen.

2021 steht für Wachstum durch Neubauaktivitäten

2021 hat die LEG mit der LEG Bauen GmbH ihre Projektpipeline erfolgreich weiterentwickelt. Die LEG Bauen GmbH bündelt Kapazitäten und Know-how für den Ausbau der Wertschöpfung durch eigene Projektentwicklungen. Die LEG wird zukünftig Neubau nicht nur auf eigenen Grundstücken oder durch den Ankauf schlüsselfertiger Projektentwicklungen betreiben, sondern auch angekaufte Grundstücke selbst entwickeln. So soll sich bis zum Jahr 2026 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen von den bisher ab 2023 geplanten 500 auf 1.000 Einheiten pro Jahr erhöhen. Dabei werden wir mit renommierten Partnern arbeiten, die, wie zum Beispiel das Familienunternehmen Goldbeck, Spezialisten für serielles und modulares Bauen sind. Diese Weiterentwicklung der Projektentwicklungssparte unterstützt auch die Erreichung unserer ESG-Ziele. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum liegt in der sozialen Verantwortung der LEG. Die politischen Rahmenbedingungen zum Wohnungsneubau leisten hierzu einen bedeutenden Beitrag.

2021 steht für Mehrwertservices

Der Ausbau der Wertschöpfungskette ist eine wesentliche Strategiesäule der LEG. Neben dem bereits erwähnten, ausgeweiteten Neubauprogramm zahlen darauf auch Mehrwertservices für die Mieterinnen und Mieter der Gesellschaft ein. 2021 hat die LEG mit der LWS Plus GmbH, unserer Gesellschaft für Leerwohnungssanierung, der TSP-TechnikServicePlus GmbH, unserer Gesellschaft für Handwerkerdienstleistungen, und der EnergieServicePlus GmbH, unserer Gesellschaft für Energiedienstleistungen, den Ausbau der Mehrwertdienstleistungen im Konzernverbund erfolgreich gestaltet. Die Gesellschaft bietet ihren Mietern zudem mit ihrem Partner Vodafone weiterhin Netzdienstleistungen wie Kabelfernsehen und Internet an.

2021 steht für die weitere Optimierung des Kerngeschäfts

Die weitere Optimierung des Kerngeschäfts ist für die LEG wesentlich und zählt zu unseren täglichen Aufgaben. 2021 hat die LEG Fokusthemen wie die Optimierung des Mietwachstums, die Verbesserung der Kundenzufriedenheit und die Steigerung der Prozess- und Kosteneffizienz unverändert mit großem Engagement vorangetrieben. Als wesentliche Maßnahmen sind hier z. B. Maßnahmen zur Reduktion der Leerstandsdauern durch den effizienten Aufbau der LWS Plus GmbH oder die Weiterentwicklung von Quartieren und sozialem Quartiermanagement zur Stärkung der Kundenzufriedenheit und einer nachhaltigen Vermietbarkeit zu nennen. Die Maßnahmen greifen nachweislich. So steht das Jahr 2021 für die historisch beste Leerstandsquote der LEG.

Die Steigerung der Kundenzufriedenheit ist ein wesentliches Anliegen der LEG. So steht 2021 für die Einführung des sogenannten Customer Satisfaction Index (CSI), der die Kundenbewertung zu unserem Service, unseren Produkten, unserem Image und unserem Preis-Leistungs-Verhältnis widerspiegelt und benchmarkfähig darstellt. Die LEG wird diese Kennzahl regelmäßig erheben und aus den erhaltenen Anregungen der Kunden Maßnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit ableiten.

Blickt man auf die wesentlichen Kennzahlen, wie z. B. die Entwicklung der Nettokaltmiete oder der Vermietungsquote, ist erkennbar, dass die Optimierung des Kerngeschäftes weiterhin erfolgreich ist. Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche legte im Berichtszeitraum 2021 um 3,2 % auf durchschnittlich 6,13 Euro pro Quadratmeter zu und bestätigt damit unseren prognostizierten Kurs für unsere Zielvorgabe von 3 % für das Gesamtjahr 2021. Ebenso erfreulich ist unsere Leerstandsquote zum 31. Dezember 2021. Diese liegt bezogen auf vergleichbare Fläche bei sehr niedrigen 2,3 % nach 2,7 % im Vorjahr. Ein besonderer Erfolg für unser operatives Team.

Leider stand das Jahr 2021 erneut im Zeichen der Covid-19-Pandemie. Wir schätzen uns glücklich, dass für die LEG im Berichtsjahr keine wesentlichen Risiken aus der Pandemie ableitbar waren.

2021 steht für ein qualitätsvolles strategisches Investitionsprogramm

Unverändert ist die Wertsteigerung unseres Portfolios eine wesentliche Aufgabe der LEG, dies umso mehr vor dem Ziel der Erreichung der Klimaneutralität unserer Bestände bis zum Jahr 2045. Das Portfoliomanagement der LEG definiert ein jährliches Investitionsprogramm. Betrachtet man das Investitionsbudget 2021 in Höhe von 406,8 Mio. Euro (42,50 Euro/qm), ist erkennbar, welche hohe Bedeutung die Bestandsoptimierung für die LEG hat. Die LEG investiert nahezu sieben Monatsmieten, um die Bestände in einem guten funktionalen Zustand zu erhalten und energetisch zu modernisieren. Der Erfolg des Investitionsprogramms spiegelt sich in unterschiedlichen Kennzahlen wider, wie zum Beispiel der Aktivierungsquote, der Immobilienbewertung oder der CO_2-Reduktion.

2021 steht für Nachhaltigkeit und Umsetzung der LEG ESG-Ziele
Die ESG-Strategie der LEG liegt dem Vorstand und dem Aufsichtsrat besonders am Herzen. Um diesem Anliegen angemessenen Ausdruck zu verleihen, hat sich die LEG das zweite Jahr in Folge ambitionierte, nichtfinanzielle Ziele für Umwelt (Environment), Soziales (Social) und gute Unternehmensführung (Governance) gesteckt, die auch in den Vergütungssystemen des Vorstands und des Managements unseres Unternehmens verankert sind.

2021 steht insbesondere für die ESG-Zielerreichung. Der Vorstand hat seine für 2021 geplanten Ziele wie folgt erreicht: Das Teilziel „Environmental" wurde zu 150 % und das Teilziel „Social" wurde zu 77 % erreicht. Das Teilziel „Governance" wurde deutlich übererfüllt.

Lassen Sie mich nachstehend die wesentlichen vom Aufsichtsrat verabschiedeten Ziele 2022 für den Vorstand beschreiben:

Bis 2025 will die LEG ihre CO_2-Emissionen um 10 % reduzieren. Kurzfristiges Ziel für 2022 ist die Reduktion um 4.000 Tonnen CO_2 allein durch unsere eigenen Modernisierungsmaßnahmen. Das wollen wir unter anderem mit dem Einsatz serieller Modernisierung schaffen. Die LEG hat eine Reihe von Pilotprojekten zur Reduzierung der CO_2-Emissionen im Bestand gestartet. Dazu zählen wesentlich Projekte zur Dekarbonisierung in den Quartieren.

Im Bereich Soziales plant die LEG bis 2025 den Customer Satisfaction Index (CSI) von 70 % in der Kundenzufriedenheitsanalyse zu erreichen, der heute bei 56,4 % liegt. Die LEG steht ebenso unverändert für Mitarbeiterzufriedenheit und Mitarbeiterbindung. So steht 2022 die nächste „Great Place to Work"-Mitarbeiterbefragung an. Ziel ist es, die hohe Zufriedenheit von 66 % im sogenannten Trust Index aus der letzten Befragung zu halten.

Als geeignetes Ziel zur Bemessung der Governance soll analog zu 2021 das Sustainalytics-Rating, welches die Prüfung umfassender Governance-Aspekte bei Unternehmen umfasst, wieder herangezogen werden. 2021 erhielt die LEG ein außerordentlich gutes Sustainalytics-Rating. Die LEG steht international an achter Stelle aller 1.043 durch Sustainalytics bewerteten Immobilienunternehmen und gehört in diesem Segment zu den nachhaltigsten zwei Prozent. Bei den Immobilienbestandshaltern hat die LEG Platz zwei von 154 analysierten Unternehmen erreicht. Zudem hat sich die LEG unter den Top ein Prozent von rund 14.600 bewerteten Unternehmen verschiedener Branchen weltweit positioniert. Wir freuen uns sehr über diese Anerkennung unseres breiten ESG-Engagements.

2021 steht für Herausforderungen der Energiewende
Aufgrund der hohen Bedeutung aus den Herausforderungen der Energiewende für die LEG hat die Gesellschaft im Berichtsjahr 2021 drei wesentliche Handlungsfelder identifiziert und entsprechende Projekte aufgesetzt, um die CO_2-Reduktion voranzutreiben und damit die Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen. Es handelt sich um Projekte zur Umsetzung der Energieträgertransformation, zur energetischen Sanierung sowie zur Anpassung des Nutzerverhaltens. Konkrete Konzepte z. B. zur Reduktion des Wärmeverlustes der Gebäude und zur Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energieträger befinden sich bereits in der Umsetzung. Beispielsweise sollen mit dem Ausbau der seriellen, energetischen Sanierung Kosten der Modernisierung bei gleichzeitiger CO_2-Einsparung gesenkt werden.

Die LEG hat die notwendige Transformation früh erkannt und steuert durch ihre ESG-Strategie mit konkreten Initiativen aktiv auf die Erreichung Klimaneutralität im Jahr 2045 zu. Vor diesem Hintergrund hat die LEG für diese Themen ihre Kapazitäten ausgebaut und diese weiter qualifiziert. Die LEG wird in Zukunftstechnologien investieren, um ein eigenes Kompetenzzentrum aufzubauen, sich im Wettbewerb klar zu differenzieren und neue Geschäftsbereiche zu erschließen.

2021 steht für fortschreitende Digitalisierung
Die konzerneigene IT-Gesellschaft der LEG, die LCS Consulting und Service GmbH, stellt der LEG ein solides Digitalisierungsfundament zur Verfügung. Als die fünf tragenden Säulen dieses Fundaments kommen ausschließlich Industrie- und Branchenstandards, wie die Collaborationplattform Microsoft 365, ERP-Anwendungen über SAP, Sicherstellung des mobilen Arbeitens über Apple-Produkte, BI-Produkte von Microsoft und Power Automate von Microsoft, zum Einsatz, da diese eine funktionale und technologische Weiterentwicklung garantieren und somit auch langfristig die strategische Ausrichtung des Konzerns unterstützen. 2021 steht für einen störungsfreien IT-Support und eine kontinuierliche fortschreitende Digitalisierung der Gesellschaft. Alle Programme sind auf dem neuesten Stand. Mittels dieser fünf Basistechnologien unterstützt die IT die Umsetzung der Strategieelemente „Optimierung Kerngeschäft", „Ausbau Wertschöpfungskette" und „Portfolio-Wachstum".

Auf dieser Basis konnten Anfang 2022 in kürzester Zeit die neuen Kolleginnen und Kollegen aus der Adler-Transaktion auf den LEG-IT-Standard gebracht und im LEG-System arbeitsfähig ausgestattet werden.

2021 steht für politische Veränderungen
Nach den Bundestagswahlen im September 2021 war erstmals ein Dreierbündnis von Bundestagsfraktionen erforderlich, um eine Regierung zu bilden. Aus Sicht der LEG ist es von großer Bedeutung, dass eine Strategie für gutes Wohnen ein wichtiges Thema der Politik und der Bundesregierung ist. Dies zeigt unter anderem der Koalitionsvertrag, dessen wesentliche Eckpunkte im Ressort Wohnen das Neubauprogramm mit angekündigten Kostensenkungen durch Unterstützung des seriellen Bauens, durch Digitalisierung, durch Entbürokratisierung und durch Standardisierung, das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, die Prüfung einer neuen Wohngemeinnützigkeit und einer weitgehenden Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergie sind. Der Koalitionsvertrag bietet einerseits Chancen für die LEG, zeigt aber auch Entwicklungsbedarf. Auf Basis des LEG-Positionspapiers „Ein gutes Zuhause für alle – sicher, klimafreundlich und bezahlbar" wird die LEG zusammen mit der Politik Lösungen für die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft finden.

2021 steht für Hochwasserhilfe
2021 steht leider auch für das Jahrhunderthochwasser, welches Tausenden von Menschen in den Hochwasserregionen Schäden an Leib und Leben zugefügt hat und ihnen ihr Zuhause, ihre unmittelbare Heimat genommen hat. Auch bei der LEG waren Mieter und Mitarbeiter betroffen, denen direkte unbürokratische Hilfe durch

die Gesellschaft zugekommen ist. Darüber hinaus hat die „Stiftung – Dein Zuhause hilft" gemeinsam mit der „LEG NRW Mieter-Stiftung" einen Nothilfefonds gegründet, aus dem unkompliziert die betroffenen LEG-Mieter finanzielle Unterstützung durch Soforthilfen erhalten haben.

2021 steht für intensive Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

In einer Vielzahl von Sitzungen und Strategieklausuren haben sich Vorstand und Aufsichtsrat kontinuierlich mit den Herausforderungen, denen sich der Wohnimmobiliensektor und die LEG stellen muss, und den sich daraus ergebenden Chancen auseinandergesetzt. Dem Aufsichtsrat ist bewusst, dass die aktuellen Rahmenbedingen eine kontinuierliche Fortschreibung der LEG-Strategie fordern. Nichts ist kontinuierlicher als die Veränderung. Es gilt die Energiewende, Mieterzufriedenheit und Investorenanforderungen zum Wohl der LEG in Einklang zu bringen. Diese Herausforderungen bringen aber auch neue Impulse für eine Gesellschaft und eröffnen neue Blickrichtungen. Der Aufsichtsrat versteht sich nicht nur als Kontrollorgan, sondern insbesondere als Sparringspartner des Vorstands. Er unterstützt die Wachstumsstrategie des Vorstands, die neben der Optimierung des Kerngeschäfts und dem Ausbau der Wertschöpfungskette die dritte tragende Strategiesäule der LEG-Strategie ist. Die LEG-Strategie bildet die LEG der Zukunft. Der Vorstand hat gegenüber dem Aufsichtsrat zu jeder Zeit sichergestellt, dass das Gremium nicht nur über eine hohe Transparenz aller wesentlichen strategischen Entwicklungen verfügt, sondern er hat aktiv die Einbindung des Aufsichtsrats gesucht. So hat der Aufsichtsrat sich, wie auch regelmäßig immer in den Vorjahren, aktiv in die Strategiefindung eingebracht. Eine der wesentlichen Funktionen des Aufsichtsrats, die er mit besonderer Freude erfüllt.

Gerade bei der Transaktion mit der Adler Group hat der Aufsichtsrat durch konstruktiv-kritische Erörterungen mit dem Vorstand eine für die LEG zukunftsträchtige Entscheidung getroffen. Der Aufsichtsrat erhält selbstverständlich auch nach Erwerb regelmäßigen Report über die im Ankaufsplan festgelegten Ziele.

Der Aufsichtsrat konnte sich stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. Die LEG steht für ein solidarisches, verantwortungsvolles, starkes und vor allem krisenresistentes Unternehmen mit überaus positiver Zukunft.

Die LEG steht für gutes Wohnen zu fairen Preisen in Deutschland – made in NRW.

Dass das Geschäftsjahr 2021 für die LEG so erfolgreich war, ist das Ergebnis hervorragender Teamarbeit. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aller LEG-Gesellschaften haben hierzu beigetragen. Die rasante Entwicklung der LEG hat die Mitarbeiterschaft mit vollem Elan unterstützt und ihre Freude über die aufgelegten Projekte zum Ausdruck gebracht. Trotz der zahlreichen Projekte und der Bewältigung der Coronapandemie im Tagesgeschäft hat die Gesellschaft nie die Anliegen der einzelnen Mieterin und des einzelnen Mieters aus den Augen verloren. Im Gegenteil gilt gerade in der Pandemiezeit die Solidarität mit unseren Kunden. Dabei ist zu bemerken, dass es für die Mitarbeiter/-innen nicht immer einfach ist, auf der einen Seite die eigene Gesundheit zu schützen und andererseits im Tagesgeschäft Gefährdungen durch eine erhöhte Ansteckungsgefahr ausgesetzt zu sein. An dieser Stelle gilt es der Mitarbeiterschaft für das Engagement, die Motivation und die Leistungen 2021 von ganzem Herzen zu danken.

Nicht nur für die Mitarbeiterschaft hat die LEG alle notwendigen Fürsorgemaßnahmen zum Schutz der Gesundheit in der Coronapandemie umgesetzt. Auch haben wir im Umgang mit unseren Aktionärinnen und Aktionären diese Fürsorge walten lassen. Wie bereits im Jahr 2020 haben wir auch unsere Hauptversammlung 2021 als virtuelle Sitzung unter Achtung und Wahrung der Aktionärsrechte durchgeführt. Gemäß bei der LEG praktizierter üblicher Praxis wurde jede eingereichte Aktionärsfrage detailliert beantwortet. Dabei haben 2021 eine Vielzahl von Aktionären die Möglichkeit der angebotenen Aktiendividende wahrgenommen, womit 743.682 neue Aktien geschaffen wurden. Ein Treuebeweis zur LEG.

Die erfolgreich geübte Gremienlogistik und die effizienten Gremiensitzungen der letzten Jahre wurden auch im Berichtsjahr fortgeführt. Die enge Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist Grundlage der Aufsichtsratsarbeit. Diese Zusammenarbeit zeichnet sich unverändert durch einen umfassenden und kontinuierlichen Austausch zu strategischen, wirtschaftlichen und finanziellen Sachverhalten sowie zu aktuellen Geschäftsentwicklungen aus. Neben den ordentlichen satzungsgemäß vorgegebenen Sitzungen haben die Gremien bei Bedarf in außerordentlichen Gremiensitzungen bzw. Video- oder Telefonkonferenzen die umfangreichen Transaktionen der LEG erörtert. Unabhängig von der Art der Sitzungsdurchführung war jederzeit die Unterstützung des Vorstands und dessen Kontrolle durch den Aufsichtsrat gegeben. Entschuldigte Abwesenheiten an Gremiensitzungen sind unverändert Einzelfälle.

Die intensive Vorbereitung der Gremiensitzungen und sonstigen Meetings des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse durch die Gesellschaft sind die wesentliche Grundlage einer effizienten Gremienarbeit. In den Sitzungen erfolgen ergänzende Berichterstattungen zu wesentlichen Themen durch den Vorstand. Es ist festzuhalten, dass der Vorstand seinen Informationspflichten stets in angemessener Tiefe zeitgerecht nachgekommen ist.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden vier turnusmäßige und vier erforderliche außerordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Der Vorstand nimmt grundsätzlich an den Sitzungen teil. Bei Bedarf, z. B. der Erörterung von den Vorstand unmittelbar betreffenden Personalangelegenheiten, tagt der Aufsichtsrat ohne den Vorstand. Dementsprechend haben im Berichtsjahr Aufsichtsrat und Präsidium im Rahmen ihrer Sitzungen temporär ohne Anwesenheit des Vorstands getagt.

Neben dem Aufsichtsrat und dem Vorstand ist die Teilnahme von Sachverständigen aus dem Haus, wie zum Beispiel dem Leiter Accounting & Tax oder dem General Counsel, geübte Praxis. In den Fachdiskussionen erhalten die Führungskräfte der Gesellschaft ein tiefergehendes Verständnis für die Anregungen des Aufsichtsrats. Bei Bedarf hat der Aufsichtsrat auch externe Auskunftspersonen zu den Gremiensitzungen eingeladen. Beispielhaft sei hier neben der verpflichtenden Teilnahme des Abschlussprüfers an der Sitzung zur Feststellung des Jahresabschlusses, die Teilnahme des Immobilienbewerters CBRE genannt. Der Aufsichtsrat wird zudem, soweit notwendig, von einer eigens mandatierten Rechtsanwaltskanzlei beraten. Der Aufsichtsrat wird so bei größeren wirtschaftlichen oder auch personellen Entscheidungen unabhängig kontinuierlich beraten.

2021 hat der Aufsichtsrat mit Blick auf die Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex 2020 („DCGK") der Umwandlung der LEG Immobilien AG in eine SE und der zukünftigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats sowie der Erwartungen des Kapitalmarktes an die Entwicklung und Umsetzung von ESG-Kriterien durch börsennotierte Unternehmen seine Zielsetzungen, sein Kompetenzprofil und sein Diversitätskonzept fortgeschrieben.

Die unten stehende Kompetenzmatrix zeigt, dass der Aufsichtsrat professionell aufgestellt ist. Jedes Aufsichtsratsmitglied verfügt nachweislich über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und speziellen Erfahrungen. Jedes einzelne Aufsichtsratsmitglied verfügt über besondere Kompetenzen, die es der Gesellschaft bei der Ausübung seiner Tätigkeit mit großer Motivation und Engagement zur Verfügung stellt. Die Hauptversammlung 2021 hat am 27. Mai 2021 Frau Dr. Sylvia Eichelberg zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Frau Dr. Sylvia Eichelberg ergänzt den Aufsichtsrat mit ihren Fähigkeiten und Kompetenzen sehr gut.

T8

Kompetenzprofil

	Kompetenzen						
	Unternehmensleitung	Wohnungswirtschaft	Immobilientransaktionen	Banken- und Kapitalmarktfinanzierung	Finanzen, Rechnungslegung und Abschlussprüfung	Verwaltung und Regulierung	Nachhaltigkeit
Michael Zimmer (Vors.)	●●	●●	●●	●	●	●	●
Stefan Jütte (stellv. Vors.)	●●	●	●●	●●	●	●	●
Dr. Sylvia Eichelberg	●●	●	●	●	●	●●	●●
Dr. Johannes Ludewig	●●	●	●	●	●	●●	●●
Dr. Claus Nolting	●●	●	●●	●●	●●	●●	●
Dr. Jochen Scharpe	●●	●●	●●	●	●●	●	●
Martin Wiesmann	●	●	●●	●●	●	●	●●

●● = Expertenkenntnisse; ● = Allgemeine Kenntnisse

Sitzungen des Gesamtaufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2021 fand sich der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und vier außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammen.

Weiter wurden sechzehn Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Die zu beschließenden Sachverhalte wurden zuvor in den Aufsichtsratssitzungen eingehend erörtert, waren aber zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht entscheidungsreif. Es bestand Einvernehmen im Aufsichtsrat, die entsprechenden Beschlüsse per Umlaufverfahren zu fassen. Hier handelte es sich im Wesentlichen um Ankaufsentscheidungen in Verbindung mit Finanzierungsmaßnahmen, die im Vorfeld sowohl im Präsidium als auch im Aufsichtsrat intensiv erörtert wurden. Ebenfalls zählen Corona-bedingte Beschlüsse im Umlaufverfahren dazu, wie zum Beispiel Entscheidungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Hauptversammlung 2021.

T9

Teilnahme Gremientermine 2021

	Aufsichtsrat	Risiko- und Prüfungsausschuss	Präsidium/ Nominierungsausschuss
Anzahl der Sitzungen 2021	8	4	4
Mitglied			
Michael Zimmer (Vorsitzender)	7/8	–	4/4
Stefan Jütte[1]	7/8	1/1	4/4
Dr. Johannes Ludewig	7/8	–	4/4
Dr. Jochen Scharpe	7/8	4/4	–
Dr. Claus Nolting	7/8	4/4	–
Martin Wiesmann[2]	8/8	3/3	
Dr. Sylvia Eichelberg[3]	5/5	–	–

[1] nicht mehr Mitglied des Risiko- und Prüfungsausschusses seit 9. März 2021
[2] Mitglied des Risiko- und Prüfungsausschusses seit 10. März 2021
[3] Mitglied des Aufsichtsrats seit 27. Mai 2021

Am 8. März 2021 fasste der Aufsichtsrat in seiner konstituierenden außerordentlichen Sitzung die konstituierenden Beschlüsse für die LEG Immobilien SE. Dazu zählten die Wahl des Aufsichtsratsvorsitzenden sowie seines Stellvertreters, die Bestellung des Vorstands, die Neufassung der Satzung infolge einer Sachkapitalerhöhung, die Verabschiedung der Geschäftsordnungen für Vorstand, Aufsichtsrat sowie den Risiko- und Prüfungsausschuss, die Wahlen zu den Ausschüssen sowie die Beschlussempfehlung an die Hauptversammlung 2021 zur Wahl von Frau Dr. Sylvia Eichelberg zum Mitglied des Aufsichtsrats.

Wesentliche Tagesordnungspunkte der Sitzung des Aufsichtsrats am 9. März 2021:

- Erörterung des Vergütungssystems und der Vergütungshöhe für den Aufsichtsrat sowie die zukünftige Struktur des Aufsichtsrats.
- Vorbereitung der Wirksamkeitsbeurteilung des Aufsichtsrats.
- Die Feststellung des Jahresabschlusses 2020 inklusive Lagebericht sowie des Konzernabschlusses inklusive Konzernlagebericht 2020 erfolgte nach eingehender Prüfung und auf Empfehlung des Risiko- und Prüfungsausschusses durch den Aufsichtsrat.
- Der vom Vorstand aufgestellte und von PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) geprüfte gesonderte nichtfinanzielle Bericht 2020 wurde erörtert. Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE stimmte diesem auf Empfehlung des Risiko- und Prüfungsausschusses inhaltlich zu. Der Aufsichtsrat beauftragte den Vorsitzenden des Risiko- und Prüfungsausschusses mit der Koordination, der Vorbereitung und der Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts 2021.
- Das Short Term Incentive und das Long Term Incentive und somit die Zielerreichung des Vorstands im Geschäftsjahr 2020 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und festgelegt. Der Prüfung lag die Bestätigung von PwC zur rechnerischen Richtigkeit der Berechnungen für das Short Term Incentive und ein versicherungsmathematisches Gutachten von A.ON Hewitt GmbH für das Long Term Incentive Programm zugrunde. Die Tantiemeansprüche wurden zu 98,93 % zzgl. Anrechnung eines vom Aufsichtsrat festgelegten diskretionären Faktors für das Short Term Incentive sowie des Transaktionsbonus erreicht. Ausführlich wird hierzu im Vergütungsbericht der Gesellschaft berichtet.
- Weitere Tagesordnungspunkte waren die Beschlussfassung zur Fortschreibung des Verkaufsprogramms 2021 sowie die Kenntnisnahmen zum Update Finanzierung, zum Status Akquisition/ Neubau und zu strategischen Opportunitäten.

In der Aufsichtsratssitzung vom 5. Mai 2021 wurden weitere Themen schwerpunktmäßig bearbeitet:

- Der Aufsichtsrat nahm nach ausführlichen Berichten aus den Ausschüssen den Quartalsbericht QI/2021 und das Aufsichtsrats-Reporting zum 31. März 2021 zur Kenntnis.
- Der Aufsichtsrat verabschiedete die Fortschreibung der Treasury Policy.
- Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat über den Sachstand zu Portfolioankäufen und den Sachstand zur Strategie „Neubau/ Projektentwicklung“ und erläuterte dem Aufsichtsrat seine Vorstellungen zur Erweiterung des Geschäftsmodells.
- Der Aufsichtsrat hat auf Empfehlung des Risiko- und Prüfungsausschusses den Nachhaltigkeitsbericht 2021 zur Kenntnis genommen.
- Der Aufsichtsrat erörterte die Ergebnisse der Wirksamkeitsanalyse.
- Der Aufsichtsrat nahm den Bericht zum Streik TSP, das Update zur Hauptversammlung 2021 und die Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsbefragung entgegen.

Folgende Schwerpunkte wurden in der Aufsichtsratssitzung vom 24. August 2021 behandelt:

- Der Quartalsbericht QII/2021 inklusive des Forecast II/2021 und das Aufsichtsrats-Reporting zum 30. Juni 2021 inklusive der Fortschreibung der Liquiditätsplanung wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.
- Dem Aufsichtsrat wurden Sachstandsberichte zur Akquisition/zum Neubau, zur Kundenzufriedenheitsanalyse und zu den Auswirkungen des Hochwassers auf die LEG vorgestellt.
- Der Aufsichtsrat verabschiedete die fortgeschriebenen Geschäftsordnungen für den Vorstand, den Aufsichtsrat und den Risiko- und Prüfungsausschuss für die LEG Immobilien SE.
- Der Aufsichtsrat wählte ein Ersatzmitglied für den Risiko- und Prüfungsausschuss.
- Der Aufsichtsrat beschloss auf Empfehlung des Präsidiums die Fortschreibung der Zielsetzungen, des Kompetenzprofils und Diversitätskonzepts für den Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE.
- Der Aufsichtsrat aktualisierte die Reisekostenrichtlinie für den Vorstand.

In der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 10. Oktober 2021 beschäftigte sich der Aufsichtsrat insbesondere mit Wachstumsopportunitäten für den Wohnimmobiliensektor im Zusammenhang mit dem Portfolio der Adler Group.

Der Aufsichtsrat befasste sich in der letzten ordentlichen Sitzung des Jahres 2021 am 9. November 2021 mit folgenden Tagesordnungspunkten:

- Der Ausschussbericht aus dem Risiko- und Prüfungsausschuss leitete die Sitzung ein.
- Nach Bericht und Empfehlung durch den Risiko- und Prüfungsausschuss nahm der Aufsichtsrat den Quartalsbericht QIII/2021 und das Aufsichtsrats-Reporting zum 30. September 2021 zur Kenntnis und billigte die Wirtschaftsplanung für 2022 bis 2026.
- Der Aufsichtsrat beschäftigte sich mit Updates zur Finanzierung und zur Akquisition und zum Neubauprogramm. Er genehmigte verschiedene Neubauprojekte.
- Die Vorträge zu den rechtlichen Neuerungen in den Bereichen Datenschutz und Compliance sowie deren Umsetzung in der LEG-Gruppe wurden diskutiert und zur Kenntnis genommen.
- Die jährliche Abgabe der Entsprechenserklärung von Aufsichtsrat und Vorstand gemäß § 161 AktG wurde verabschiedet.
- Die variablen Ziele 2022 für den STI und den LTI wurden festgelegt.
- Der Aufsichtsrat nahm die Änderung der umsatzsteuerlichen Behandlung von Aufsichtsratsvergütungen zur Kenntnis.

In den außerordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats am 29. und am 30. November 2021 genehmigte der Aufsichtsrat den Erwerb eines Portfolios von mehr als 15.000 Wohnungen von der Adler Group sowie die Transaktion der BCP.

Strategieklausurtagungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich der Aufsichtsrat in zwei Sitzungen mit der Strategie des Unternehmens auseinandergesetzt. Diese haben unmittelbar vor den Sitzungen des Aufsichtsrats am 24. August 2021 und am 9. November 2021 stattgefunden. Die Diskussionen waren einerseits wesentlich für die zukünftige Ausrichtung der LEG mit Blick auf die Chancen und Herausforderungen der Energiewende und zum anderen für die Vorbereitung der Nutzung von Wachstumsopportunitäten, hier konkret der Transaktion mit der Adler Group.

So beschäftigte sich der Aufsichtsrat in den Sitzungen neben der genannten Transaktion mit den Ergebnissen der Bundestagswahl und deren Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und die LEG. Er diskutierte Konzepte der Energietransformation, zur energetischen Sanierung, zur Beeinflussung des Nutzerverhaltens und zur ESG-Kommunikation. Weiter analysierte er weitergehende Wachstumsoptionen für die LEG.

Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidium

- Das Präsidium setzt sich wie in den Vorjahren aus Herrn Michael Zimmer, Aufsichtsratsvorsitzender, Herrn Stefan Jütte, seinem Stellvertreter, und Herrn Dr. Johannes Ludewig zusammen. Das Vertretungsmitglied im Präsidium ist unverändert Herr Dr. Jochen Scharpe. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender ebenfalls Vorsitzender des Präsidiums. Im Geschäftsjahr 2021 tagte das Präsidium dreimal und der Nominierungsausschuss einmal. Die Anwesenheit der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht auf > Seite 36 des Berichts aufgeführt.
- Bei Bedarf hat sich das Präsidium außerhalb der Sitzungen in einigen Telefonkonferenzen abgestimmt.

- Da im III. und IV. Quartal 2021 zeitnah intensive Strategiesitzungen des Aufsichtsrates stattfanden und der Aufsichtsrat mehrfach ohne Beteiligung des Vorstands tagte, erübrigte sich die Abhaltung einer Präsidiumssitzung im III. Quartal 2021. Im IV. Quartal 2021 tagte der Nominierungsausschuss.

- Das Präsidium hat das/die Aufsichtsratsvergütungssystem und -höhe vor dem Hintergrund des § 113 Abs. 3 AktG n.F. geprüft und dem Aufsichtsrat empfohlen, das bestehende System sowie die Vergütungshöhe unverändert beizubehalten. Die Angemessenheit der Aufsichtsratsvergütung und des zugrunde liegenden Systems wurde vom Vergütungsberater bestätigt.

- Das Präsidium hat die Ausführungen seines Vorsitzenden zur Corporate Governance Roadshow 2021 entgegengenommen.

- Wesentliche Themen, die das Präsidium im Geschäftsjahr 2021 beschäftigt haben, waren neben den strategischen Diskussionen zu Wachstumsopportunitäten die Fortschreibung der Geschäftsordnungen des Vorstands, des Aufsichtsrats und des Risiko- und Prüfungsausschusses, die Schärfung des Kompetenzprofils unter Beachtung der entsprechend einschlägigen Rahmenbedingungen und die Reisekostenrichtlinie. Das Präsidium erteilte entsprechende Beschlussvorschläge an den Aufsichtsrat.

- Das Präsidium hat die Neuausrichtung des Risiko- und Prüfungsausschusses beraten.

- Von besonderer Bedeutung waren die Erarbeitung der neuen Aufsichtsratsstruktur, die das vom Aufsichtsrat verabschiedete Kompetenzprofil und Diversitätskonzept berücksichtigt. Die Implementierung eines Nachhaltigkeitsausschusses ist vorgesehen.

- Im Rahmen der Präsenz- und virtuellen Sitzungen, Telefonkonferenzen und im Umlaufverfahren hat das Präsidium Ankäufe von Wohnungsportfolios und deren Finanzierung, Vorstandsangelegenheiten wie z. B. die Festlegung der Höhe der variablen Vergütung für das Jahr 2020, die Nebentätigkeiten der Vorstände und auch die Organisationsstruktur der LEG beraten. Die Long Term Incentive Ziele 2022 haben das Präsidium ebenfalls beschäftigt. Das Präsidium hat Entscheidungsvorschläge zu den einzelnen erörterten Sachverhalten an den Aufsichtsrat unterbreitet.

- Das Präsidium hat 2021 Entscheidungsvorlagen mit einem Ankaufsvolumen von mehr als 50 Mio. Euro erörtert und dem Aufsichtsrat Entscheidungsvorschläge zu diesen Ankäufen vorgelegt.

- Unverändert zu den Vorjahren ist in den Präsidiumssitzungen die Erörterung der für die LEG relevanten Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt und damit einhergehend die Beratung von Wachstumsopportunitäten, auch unter Einbezug von externen Beratern, fester Bestandteil der Tagesordnung.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss besteht aus den Mitgliedern des Präsidiums und tritt bei Bedarf zusammen. Er schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge zum Aufsichtsrat an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Im Berichtsjahr 2021 hat der Nominierungsausschuss getagt und sich für die Wahl von Frau Dr. Sylvia Eichelberg und Frau Dr. Katrin Suder in den Aufsichtsrat der LEG ausgesprochen.

Risiko- und Prüfungsausschuss

Herr Dr. Claus Nolting, Vorsitzender, Herr Dr. Jochen Scharpe, stellvertretender Vorsitzender, und Herr Martin Wiesmann bilden den Risiko- und Prüfungsausschuss. Herr Stefan Jütte hat sein Mandat im Prüfungsausschuss nach der März-Sitzung des Aufsichtsrats niedergelegt. Der Prüfungsausschuss hat sich in Risiko- und Prüfungsausschuss umbenannt, um dem Aspekt des Risikomanagements für die LEG nochmals mehr Bedeutung zu verleihen.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2021 für vier Sitzungen zusammengefunden. Die Anwesenheit der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht auf > Seite 36 des Berichts aufgeführt.

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

- Der Schwerpunkt der Risiko- und Prüfungsausschusssitzungen lag auf der Erörterung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2020 sowie auf der Erörterung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2020. Die Wirtschaftsplanung 2022 – 2026 gehörte neben der Analyse und Erörterung der Berichte des Vorstands über die Quartalszahlen, der internen Kennzahlen, der Finanzierungsstrategie sowie des Nichtfinanziellen Berichts 2020 und des Nachhaltigkeitsberichts 2020 der LEG-Gruppe zu weiteren Schwerpunkten der Risiko- und Prüfungsausschusssitzungen.

- Darüber hinaus beschäftigte sich der Risiko- und Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen im Wesentlichen mit der Treasury-Policy, der Entwicklung der Mindestliquidität sowie den Updates zur Finanzierung, der Fortschreibung des Verkaufsprogramms 2021, der Revisionsplanung 2021, dem Bericht des Vorstands nach § 107 Abs. 3 AktG, den Auswirkungen des Hochwassers auf die LEG, der Reduzierung von Leerstandsdauern, der Bestandsbewertung sowie dem Internen Kontrollsystem (IKS) der LEG.

- Weiter hat sich der Risiko- und Prüfungsausschuss regelmäßig mit den Risikoberichten und der Risikoinventur der LEG-Gruppe auseinandergesetzt. Insbesondere hat er sich intensiv in mehreren Sitzungen mit dem nach dem neuen gesetzlichen Prüfungsstandard 340 n. F. vorgestellten Risikotragfähigkeitskonzept der LEG beschäftigt.

- Der Risiko- und Prüfungsausschuss hat sich zudem regelmäßig von der Internen Revison sowie dem Compliance-Officer berichten lassen.

- Ebenso hat er im Anschluss an seine Novembersitzung einen intensiven Austausch mit den Ansprechpartnern der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Deloitte) zur anstehenden Jahresabschlussprüfung geführt. Es handelt sich um die Erstprüfung von Deloitte bei der LEG.

Im Rahmen von vier Umlaufverfahren hat der Risiko- und Prüfungsausschuss im Jahr 2021 drei Beschlüsse zu Mandatierungen von Deloitte zur projektbegleitenden Prüfung der EU Sustainable Taxonomie-bezogenen Angaben 2021 und zur Durchführung eines qualitätssichernden Workshops zum Risikotragfähigkeitsmodell sowie einen Beschluss zum Capital Market Monitoring gefasst.

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

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich gemeinsam mit dem Vorstand im November 2021 mit der Fortschreibung der im Vorjahr abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG befasst und hat diese abgegeben. Die fortgeschriebene Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht. www.leg-wohnen.de/fileadmin/dateien/02_Unternehmen/Corporate_Governance/Entsprechenserklaerung_161-AktG-Nov_2021.pdf

Vor dem Hintergrund des zum 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrichtlinie vom 12. Dezember 2019 (ARUG II) sowie der entsprechenden Anpassung des Deutschen Corporate Governance Kodex hat der Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 26. Mai 2021 die Angemessenheit des bestehenden Vergütungssystems einschließlich Vergütungshöhe für den Aufsichtsrat dargestellt.

Gemäß dem Kodex ist eine regelmäßige Wirksamkeitsanalyse der Arbeit des Aufsichtsrats im Wege einer Selbstevaluation durchzuführen. Diese Wirksamkeitsanalyse wurde im Geschäftsjahr 2021 erneut umgesetzt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung im August 2021 die fortgeschriebenen Geschäftsordnungen für den Vorstand, den Aufsichtsrat und den Risiko- und Prüfungsausschuss für die LEG Immobilien SE verabschiedet. Der Aufsichtsrat beschloss auf Empfehlung des Präsidiums mit Blick auf die Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex 2020 („DCGK"), der Umwandlung der LEG Immobilien AG in eine SE und der zukünftigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats sowie der Erwartungen des Kapitalmarktes an die Entwicklung und Umsetzung von ESG-Kriterien durch börsennotierte Unternehmen, die Fortschreibung der Zielsetzungen, des Kompetenzprofils und des Diversitätskonzepts für den Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE.

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

Weiter hat der Aufsichtsrat im Januar 2022 Frauenquoten für den Vorstand und den Aufsichtsrat von 33,3 % bis zum 31. Dezember 2024 beschlossen. Im Vorstand ist diese Quote bereits erreicht. Für den Aufsichtsrat soll die Quote mit der Aufsichtsratswahl im Rahmen der nächsten Hauptversammlung am 19. Mai 2022 erfüllt werden. Der Nominierungsausschuss schlägt hier die Wahl einer Frau bei einem auf sechs Mitglieder reduzierten Aufsichtsrat vor. Damit wäre der Aufsichtsrat mit zwei Frauen und vier Männern besetzt.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der Vorstand hat den Jahresabschluss (Einzelabschluss) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den gemäß § 315a HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 wurde PwC bestellt. PwC hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Geprüfter und testierter Jahresabschluss sowie Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 sind dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt worden. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss unter Berücksichtigung des Berichts des Abschlussprüfers und des Berichts des Risiko- und Prüfungsausschussvorsitzenden über die Vorprüfung geprüft. Dies gilt auch für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie für den Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung.

Die Vertreter des Abschlussprüfers erläuterten in der Sitzung des Risiko- und Prüfungsausschusses am 8. März 2021 sowie in der Sitzung des Aufsichtsrats am 9. März 2021 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen. Der Risiko- und Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben sich in den Gremiensitzungen, die den Einzel- und den Konzernabschluss als Beratungsgegenstand hatten, von den Vertretern des Abschlussprüfers zu deren Unabhängigkeit ausführen lassen und den entsprechenden Unabhängigkeitsbericht zur Kenntnis genommen.

Die Prüfer wiesen ausdrücklich darauf hin, dass keine Umstände vorliegen, die auf eine Befangenheit hinweisen. Auch nach eigener eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen durch den Aufsichtsrat haben sich keine Beanstandungen ergeben. Dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers stimmte der Aufsichtsrat zu.

Am 9. März 2021 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Risiko- und Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2020 (Einzelabschluss) und Lagebericht der Gesellschaft und den

Konzernabschluss und Konzernlagebericht 2020. Der Jahresabschluss 2020 war damit festgestellt und der Konzernabschluss 2020 gebilligt.

Der Aufsichtsrat billigte den Beschlussvorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung 2020. Er schloss sich damit dem Vorschlag des Vorstands an, 272.522.664,54 Euro als Dividende (3,78 Euro/Aktie) auszuschütten. Weiter hatte der Aufsichtsrat zugestimmt, der Hauptversammlung vorzuschlagen, die Dividende nach Wahl der Aktionäre a) in bar oder b) in Form von Aktien der Gesellschaft zu leisten. Der Aktionär konnte sich für einen Teil seiner Aktien für die Dividende in bar und für den anderen Teil seiner Aktien für die Dividende in Form von Aktien entscheiden.

Der verbliebene Bilanzgewinn in Höhe von 29.870.413,40 Euro wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

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

Nachhaltigkeit

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

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben sich dazu entschieden, für das Geschäftsjahr 2021 die nichtfinanzielle Erklärung im Rahmen des Geschäftsberichts 2021 abzugeben.

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

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

Das Thema Corporate Responsibility (CR) hat für die LEG und deren Organe eine hohe Bedeutung. Herr Martin Wiesmann hat nach dem Ausscheiden von Herrn Stefan Jütte aus dem Risiko- und Prüfungsausschuss die Begleitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung aus dem Aufsichtsrat heraus übernommen. Innerhalb der LEG wurde eine Governance-Struktur implementiert, um unter anderem die grundlegenden Gedanken der Nachhaltigkeit im Tagesgeschäft zu verankern. Die Gesamt-Verantwortung für die CR-Aktivitäten liegen beim Gesamtvorstand. Gesteuert werden sie über das LEG Sustainability Committee, dem der Vorstandsvorsitzende vorsteht. Es ist vorgesehen, dass im Zuge der Neuwahlen des Aufsichtsrats ein Nachhaltigkeitsausschuss als Ausschuss des Aufsichtsrats implementiert wird.

Vorstand und Aufsichtsrat

Das Vorstandsteam, bestehend aus Lars von Lackum als Chief Executive Officer, Susanne Schröter-Crossan als Chief Financial Officer und Dr. Volker Wiegel als Chief Operating Officer, hat im Jahr 2021 die LEG Immobilien SE erfolgreich auf neue Wachstumspfade geführt. Mit Ankäufen von 21.742 Einheiten, hervorragenden operativen Zahlen, der Implementierung innovativer nachhaltiger Projekte auf der Basis eines stabilen finanziellen Fundaments hat das Vorstandsteam eine exzellente Performance für die LEG Immobilien SE gezeigt. Davon profitieren sämtliche Stakeholder der LEG Immobilien SE, wie z. B. die Mitarbeiter- und Mieterschaft, die Investoren, die Geschäftspartner und der Kapitalmarkt. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass das Jahr 2021 coronabedingt einer hohen Managementleistung bedurfte.

Der Aufsichtsrat setzt hohes Vertrauen in den Vorstand und unterstützt den vom Vorstand eingeschlagenen strategischen Wachstumspfad. Er zollt der erbrachten Performance im Jahr 2021 höchste Achtung und Wertschätzung. Dieser strategische Wachstumspfad bedeutet aber auch neue zu bewältigende Aufgaben, die strategisches Geschick und hohe Managementkompetenz benötigen. Das Vorstandsteam hat im Jahr 2021 bewiesen, dass es über diese Voraussetzung verfügt. Wir sagen, weiter so!

Der Aufsichtsrat ist in höchstem Maße dem Aktionariat verpflichtet. Die Wahrnehmung der Interessen aller unserer Stakeholder ist dabei die Leitlinie der Arbeit des Aufsichtsrats. Das Aktionariat spiegelt mit seinem dem Unternehmen entgegengebrachten Vertrauen seine Wertschätzung wider. Dafür möchten wir unseren Aktionärinnen und Aktionären unseren herzlichsten Dank aussprechen.

2021 steht für eine sehr gute Performance der LEG. Dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die diese Leistungen erbracht haben, gehört unsere Anerkennung und unser Dank. Wir freuen uns mit Zuversicht auf das kommende Jahr und die weitere Entwicklung der Gesellschaft.

Düsseldorf, 8. März 2022

Im Namen des Aufsichtsrats der LEG Immobilien SE

MICHAEL ZIMMER
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Compliance-Management

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

Grundwerteerklärung

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

Code of Conduct

Der Code of Conduct der LEG konkretisiert die Grundwerteerklärung der LEG und setzt die darin enthaltenen Werte für den Geschäftsalltag in Verhaltensregeln um. 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.

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

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. Alle neuen Mitarbeiter der LEG werden auf den Gebieten Compliance und Datenschutz geschult. Über die Lernplattform der LEG, die „Akademie“, werden alle Mitarbeiter zukünftig zusätzlich jährliche Online-Schulungen auf diesen Gebieten absolvieren. Das LEG Compliance-Management-System verfügt außerdem über ein elektronisches Hinweisgebersystem, über das Mitarbeiter und auch Dritte rund um die Uhr und auf Wunsch anonym Hinweise zu möglichen Compliance-Verstößen geben können. Allen Hinweisen wird sorgfältig nachgegangen und auf festgestellte Verstöße werden angemessene Maßnahmen ergriffen.

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

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

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.



3

KONZERNLAGEBERICHT

43 Grundlagen des Konzerns
- 43 Konzernstruktur und Rechtsform
- 43 Geschäftstätigkeit und Strategie
- 46 Konzernsteuerungssystem

47 Wirtschaftsbericht
- 47 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 48 Wohnungsmarkt
- 50 Transaktionsmarkt
- 51 Mitarbeiter
- 51 Laufende Geschäftstätigkeit
- 53 Finanzierung
- 55 Dividende
- 55 Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

66 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

82 Vergütungsbericht

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

103 Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB

105 Nichtfinanzielle Konzernerklärung nach § 315b HGB

Grundlagen des Konzerns

G5

Übersicht der LEG-Gruppe



Konzernstruktur und Rechtsform

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

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

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

Geschäftstätigkeit und Strategie

Geschäftstätigkeit

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

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

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

- Optimierung des Kerngeschäfts
- Ausbau der Wertschöpfungskette
- Portfoliowachstum

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

Die einzelnen Bestandteile der Unternehmensstrategie werden im Folgenden näher erläutert:

Optimierung des Kerngeschäfts

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

Die Betreuung von Kunden erfolgt über den Zentralen Kundenservice sowie regionale Niederlassungen. Den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anlässen entsprechend, stehen den Kunden verschiedene Kontakt- und Informationswege zur Verfügung: Neben dem digitalen Angebot wie Mieter-Portal, Mieter-App, Chat, Messenger-Dienste und Online-Schadensmeldung bestehen persönliche Kontaktmöglichkeiten z. B. über eine Service-Hotline und einen Reparatur-Notdienst. Mit sogenannten Kontaktpunktbefragungen erhebt die LEG seit Dezember 2020 nach dem Abschluss von Kundenanliegen die Zufriedenheit der Kunden im Hinblick auf den Prozess und die Servicequalität. Diese Ergebnisse fließen in den CSI-Index (Customer Satisfaction Index) ein, der im Jahr 2021 entwickelt wurde und ab dem Geschäftsjahr 2022 zur Messung der Kundenzufriedenheit angewandt wird. Der direkte Austausch wird zudem durch einen Kundenbeirat gefördert, der aktiv in Entscheidungsprozesse zur Quartiersentwicklung und Verbesserung von Services eingebunden ist.

Die LEG erwartet, dass auch zukünftig Potenzial für Mieterhöhungen besteht. Im frei finanzierten Bestand können unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regulierungen Erhöhungen infolge von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (vor allem Mietspiegel), bei der Neuvermietung und im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Im preisgebundenen Portfolio kann die Kostenmiete alle drei Jahre angepasst werden, wobei insbesondere die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes maßgeblich ist. Bis 2028 wird die Mietpreisbindung bei über 23.000 Wohneinheiten des aktuell preisgebundenen Bestands auslaufen. Hieraus ergibt sich weiteres Mietsteigerungspotenzial, da die Ist-Mieten teilweise deutlich unter dem Marktniveau liegen.

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

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

Ausbau der Wertschöpfungskette

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

Im Januar 2016 hatte die EnergieServicePlus die energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien übernommen. Sie initiierte u. a. auch das Vertriebskonzept LEG Ökostrom und Gas, das seit 2019 über die Kooperation mit dem Energieversorger lekker besteht und inzwischen auch mit weiteren Partnern betrieben wird. Zu den ökologischen Maßnahmen zählt ferner die im Jahr 2021 in Betrieb genommene Photovoltaik-Anlage in der autofreien Siedlung Weißenburg in Münster, die den dortigen Bewohnern lokal produzierten, CO_2-neutralen Grünstrom zu einem eigenen Mietertarif anbietet.

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

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

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

Portfoliowachstum

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

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

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

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

Digitalisierung

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

Darüber hinaus setzt die LEG unternehmensweit 27 Robotics-Lösungen (RPA, Robotic Process Automation) ein, u. a. zur Bearbeitung von Kundenanfragen, in der Verbuchung von Zahlungseingängen, bei Modernisierungsprojekten und im Qualitätsmanagement. Pilotversuche mit künstlicher Intelligenz – wie z. B. der Einsatz von Flugdrohnen zum Aufspüren von Gebäudeschäden – sowie der Einsatz von Sensorik und Datenanalyse leisten nach Einschätzung der LEG einen weiteren Beitrag zur Verbesserung von Prozessen.

Finanzierungsstruktur

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

ESG (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung)

Die LEG nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr und hat im Geschäftsjahr 2021 die ESG-Agenda 2024 und ihre Ziele im Hinblick auf Umwelt, Soziales und Unternehmensführung vorgestellt. Die wesentlichen Ziele der ESG-Agenda sind zudem Bestandteil des Vergütungssystems des Vorstands sowie der Leitungsebene unterhalb des Vorstands, wobei für die Vorstandsmitglieder jeweils 20 % der Leistungskriterien des kurzfristigen und langfristigen variablen Vergütungsanteils auf ESG-Ziele entfallen.

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

Mit einem Portfolio im bezahlbaren Mietsegment, das zu 22 % aus preisgebundenen Wohnungen besteht, versteht die LEG sich als sozial orientierter Vermieter, der sowohl die finanziellen Möglichkeiten seiner Kunden als auch ihre allgemeine Zufriedenheit berücksichtigt. Um diese messbar zu machen, führt die LEG ab 2022 einen entsprechenden Index (CSI, Customer Satisfaction Index) ein. Zum sozialen Konzept des Unternehmens zählen zudem die „LEG NRW Mieter-Stiftung" sowie die Stiftung „Dein Zuhause hilft". Die LEG bietet einer großen Vielfalt von Menschen ein Zuhause und fördert auch die Diversität in der LEG-Belegschaft. Seit 2019 ist die LEG Management GmbH Unterzeichner der Charta der Vielfalt. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter insgesamt wird mit dem sogenannten Trust Index der Organisation „Great Place to Work" gemessen. Neben Mietern und Mitarbeitern stellen auch die Kommunen wesentliche Stakeholder für die LEG dar.

Die Achtung der Interessen aller Stakeholder, einschließlich der Aktionäre, Transparenz und Verantwortung bei unternehmerischen Entscheidungen sowie ein angemessener Umgang mit Risiken sind Kernelemente der Corporate Governance und Grundlage des Handelns bei der LEG. Das Unternehmen verfügt über ein zertifiziertes Compliance Management System (CMS), das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien bündelt. Zu den Maßnahmen zählen u. a. auch regelmäßige und anlassbezogene Mitarbeiterschulungen.

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

Konzernsteuerungssystem

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

Ein kennzahlenorientiertes Steuerungskonzept, mit dem Planungsprozess als wesentlichem Instrument, bildet die Grundlage für das Konzernsteuerungssystem. Die Steuerungskennzahlen (Leistungsindikatoren) können in finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen unterteilt werden.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Weitere finanzielle Kennzahlen

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

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

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

Die Kennzahlen werden unter Berücksichtigung aktueller Geschäftsentwicklungen im Rahmen einer mehrfach unterjährig stattfindenden Prognoserechnung („Forecast") sowie einer Mehrjahresplanung, die einen 5-Jahres-Zeitraum abdeckt, ermittelt. Weiterhin erfolgt eine enge Verzahnung von Planung und Forecast mit dem Risikomanagementsystem, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen für erkannte Risiken zeitnah abgeleitet und umgesetzt werden können. Auf wöchentlicher Basis werden Cashflow-Prognosen zur Entwicklung der Liquiditätssituation erstellt, die wiederum mögliche finanzielle Risiken frühzeitig erkennen lassen.

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

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

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

Nichtfinanzielle Kennzahlen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden erstmalig nichtfinanzielle Kennzahlen eingeführt. Hierzu zählen der CO_2-Fußabdruck des Unternehmens gemessen als CO_2e in kg je qm, die Zufriedenheit der Mitarbeiter (Trust Index) und der Kunden (Customer Satisfaction Index) sowie die Ratingklassifikation bei Sustainalytics.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Euroraum waren die Folgen der Pandemie in den einzelnen Volkswirtschaften in Abhängigkeit von der Ausbreitung des Virus und des Umfangs der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie unterschiedlich ausgeprägt. Nach Einschätzung der EU-Kommission ist der Euroraum jedoch auf dem Weg der Erholung und dürfte für das Jahr 2021 einen Anstieg des BIP um 5,0 % aufweisen. Die Prognosen für 2022 und die Folgejahre bleiben unsicher und risikobehaftet – insbesondere hinsichtlich der weiteren

Ausbreitung der Pandemie, steigender Inflationsraten und Störungen in den Lieferketten. In ihrer Herbstprognose geht die EU-Kommission von einem BIP-Wachstum von 4,3 % im Jahr 2022 aus. An diese Erholungsphase sollte sich eine Expansionsphase anschließen, die maßgeblich durch den Aufbauplan NextGenerationEU gefördert wird.

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

Wohnungsmarkt

Demografische Entwicklung

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

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

Bautätigkeit

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

Preisgebundener Wohnungsbestand

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

Entwicklung der Mieten

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

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

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

Auf Ebene der einzelnen Teilmärkte in NRW werden jedoch erhebliche Preisunterschiede und regionale Wachstumsdivergenzen sichtbar. NRWs teuerste Wohnungsmärkte mit durchschnittlichen Mieten von über zehn Euro je qm liegen im Rheinland und in

Münster. So verteuerten sich die Mieten im Median in Köln auf 12,19 Euro je qm (+4,3 % zum Vorjahr), in Düsseldorf auf 11,08 Euro je qm (+0,9 %) und in Bonn auf 10,79 Euro je qm (+4,9 %). Damit wies Düsseldorf das geringste Mietwachstum in NRW auf. In Münster lag der Median bei 10,83 Euro, was einer Mietsteigerung von 6,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

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

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

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

Entwicklung der Kaufpreise

Die Kaufpreise sowohl von Eigentumswohnungen als auch Mehrfamilienhäusern zeigten laut Angaben der Value AG weiterhin eine deutlich dynamischere Entwicklung als die der Mietpreise. Im Bundesland NRW verteuerten sich so die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungen von ca. 2.635 Euro je qm im ersten Quartal 2021 auf 2.950 Euro je qm im vierten Quartal (+11,9 %). Mit einer Steigerung von 10,9 % auf einen Preis von ca. 4.500 Euro je qm entwickelten sich die Kaufpreise für Neubauten ähnlich. Zweistelliges Wachstum wiesen ebenfalls die Bundesländer Niedersachsen (+11,5 %) und Schleswig-Holstein (+15,9 %) auf. In Rheinland-Pfalz (+9,1 %) und in Bremen (+9,3 %) verteuerten sich die Kaufpreise dagegen im einstelligen Prozentbereich.

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

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

Leerstandsentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

Transaktionsmarkt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mitarbeiter

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

T10

Mitarbeiter der LEG-Gruppe zum 31.12.

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

[1] ohne TechnikServicePlus, Biomasse-Heizkraftwerk, LWS Plus

Laufende Geschäftstätigkeit

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

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

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 umfasste der Immobilienbestand der LEG 166.189 Wohneinheiten, 1.576 Gewerbeeinheiten und 45.438 Garagen bzw. Stellplätze. In der > Tabelle T10 sind die wesentlichen Bestandsdaten im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

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

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

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

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

T11

Entwicklung des Immobilienbestands

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	in %
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	166.189	144.530	21.659	15,0
	Gewerbe	1.576	1.346	230	17,1
	Summe Wohnen und Gewerbe	**167.765**	**145.876**	**21.889**	**15,0**
	Parken	45.438	39.205	6.233	15,9
	Gesamtsumme	**213.203**	**185.081**	**28.122**	**15,2**
Vermietbare Fläche in qm	Wohnen	10.526.699	9.205.221	1.321.478	14,4
	Gewerbe	254.164	226.357	27.806	12,3
	Summe Wohnen und Gewerbe	**10.780.862**	**9.431.578**	**1.349.284**	**14,3**
Ist-Miete in €/qm	Wohnen	6,13	5,94	0,19	3,2
	Wohnen (l-f-l)	6,13	5,94	0,19	3,2
	Gewerbe	7,77	7,21	0,56	7,8
	Summe Wohnen und Gewerbe	**6,16**	**5,97**	**0,19**	**3,3**
Anzahl Leerstände	Wohnen	4.987	4.218	769	18,2
	Gewerbe	294	255	39	15,3
	Summe Wohnen und Gewerbe	**5.281**	**4.473**	**808**	**18,1**
EPRA-Leerstand in %	Wohnen	2,8	2,8	2 bps	
	Wohnen (l-f-l)	2,3	2,7	–40 bps	
	Gewerbe	12,7	14,6	–190 bps	
	Summe Wohnen und Gewerbe	**3,0**	**3,1**	**–10 bps**	

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

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

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

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

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

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

Die in den Vorjahren etablierten Servicegesellschaften der LEG, zu denen Handwerksleistungen, Energie- und Wärmelieferungen und auch das Multimedia-Geschäft zählen, konnten im Berichtsjahr weiter entwickelt und ausgebaut werden. Die im vierten Quartal 2020 übernommene Fischbach Service GmbH konnte erfolgreich integriert werden. Als LWS Plus GmbH ergänzt die Gesellschaft nun die Wertschöpfungskette um die Steuerung von Leerwohnungssanierungen und konnte im Berichtsjahr den gesetzten Business Plan bereits übererfüllen. Die der Etablierung der Servicegesellschaften zugrunde liegende Strategie, wohnungs- und mieternahe Dienstleistungen aus einer Hand anbieten zu können, wirkt sich zunehmend positiv auf die Geschäftsentwicklung aus. Der

FFO-Beitrag der Dienstleistungsaktivitäten insgesamt konnte auch in 2021 weiter gesteigert werden und erreichte 39,2 Mio. Euro, was einem Anstieg um 26,7 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Vor dem Hintergrund der positiven Erfahrungen arbeitet die LEG fortwährend an der Entwicklung neuer Mehrwertkonzepte.

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

Finanzierung

Finanzierungsportfolio

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

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

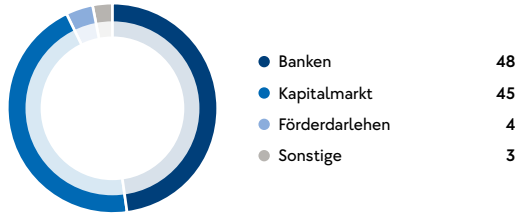
Durch die Finanzierungsmaßnahmen konnte die LEG im Vergleich zum Vorjahresstichtag ihre Durchschnittsverzinsung von 1,33 % auf 1,06 % erneut senken. Die durchschnittliche Laufzeit ihrer Verbindlichkeiten sank von 8,1 Jahren auf 6,47 Jahre. Beide Kennzahlen berücksichtigen die oben genannte kurzlaufende, variable Brückenfinanzierung zur Finanzierung des Portfolioankaufs von der Adler Group. Ohne Berücksichtigung dieser Brückenfinanzierung hätte die durchschnittliche Verzinsung bei 1,21 % und die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten bei 7,5 Jahren gelegen.

Finanzierungsstruktur

Von den gesamten Fremdkapitalia der LEG-Gruppe entfallen zum Stichtag 48 % auf Bankdarlehen, 45 % auf Kapitalmarktfinanzierungen (Anleihen und Wandelschuldverschreibungen) sowie 7 % auf Förderdarlehen und sonstige Verbindlichkeiten. Die Darlehensverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf 15 Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Neben marktgerechten Konditionen ist die Diversifikation des Darlehensportfolios wesentliches Kriterium bei der Auswahl der Finanzierungspartner, sodass im laufenden Jahr auch neue Geschäftsadressen erschlossen werden konnten. Entsprechend der Finanzierungsstrategie der LEG ist der langfristige Anteil eines einzelnen Finanzierungsinstituts am Gesamtdarlehensportfolio auf maximal 20 % begrenzt, um eine zu hohe Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden. Der größte Gläubiger, ohne Berücksichtigung des Konsortiums der Brückenfinanzierung, der LEG-Gruppe hat derzeit einen Anteil von 19 % am Darlehensportfolio der Banken.

G6

Finanzierungsquellen (in %)



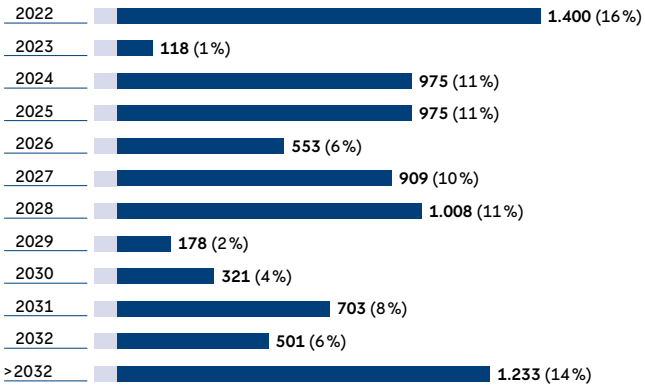
Langfristiges, ausgeglichenes Fälligkeitsprofil

Entsprechend ihrem langfristigen Geschäftsmodell und zur Absicherung eines defensiven Risikoprofils verfügt die LEG über eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Finanzierungsverträge mit Bankpartnern werden auf der Basis von mittel- und langfristigen Vereinbarungen mit Darlehenslaufzeiten von bis zu zwölf Jahren kontrahiert. Die über den Kapitalmarkt eingeworbenen Mittel haben Vertragslaufzeiten von bis zu 15 Jahren, die mit sonstigen Kreditgebern vereinbarten Finanzierungen von bis zu 25 Jahren. Im Durchschnitt ergibt sich über das gesamte Finanzierungsportfolio der LEG-Gruppe inklusive der langfristigen Förderdarlehen (durchschnittliche Laufzeit 22,9 Jahre) eine Laufzeit von etwa 6,47 Jahren inklusive der kurzfristigen Brückenfinanzierung und von 7,5 Jahren ohne deren Berücksichtigung. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 25 % der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden. Zum Jahresende 2021 hat die LEG neben der Brückenfinanzierung nur minimale Verbindlichkeiten mit Fälligkeit innerhalb eines Jahres.

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

G7

Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios[1]
(Kreditvolumen in Mio. €, Anteil an Gesamtverschuldung in %)



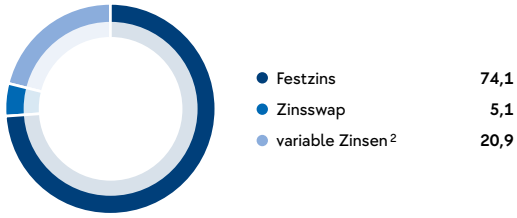
[1] Fälligkeitsprofil durch kurzfristige variable Brückenfinanzierung beeinflusst

Zinssicherung

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

G8

Zinssicherungsinstrumente (in %)



[2] Unter Berücksichtigung der sehr kurzfristigen Brückenfinanzierung

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:

T12

Covenants 1

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

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

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

T13

Covenants 2

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

Im Rahmen der unternehmensweiten Risikosteuerung hat die LEG einen Prozess zur kontinuierlichen Überwachung der Einhaltung der Covenants implementiert. Die Auflagen aus den Covenant-Vereinbarungen hat die LEG in vollem Umfang eingehalten. Verstöße hiergegen werden auch zukünftig nicht erwartet.

Unternehmensratings

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

Dividende

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

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

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

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Ertragslage

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

T14

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	ungeprüft Q4 2021	ungeprüft Q4 2020	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	114,9	64,1	522,1	429,8
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–0,3	–0,4	–1,0	–1,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	743,9	577,0	1.863,7	1.170,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,7	0,9	0,5	–1,5
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,7	–0,2	5,7	4,2
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	–99,6	–33,8	–136,4	–66,4
Andere Erträge	0,0	0,0	0,1	0,1
Operatives Ergebnis	**760,3**	**607,6**	**2.254,7**	**1.535,3**
Zinserträge	1,2	1,8	1,3	1,9
Zinsaufwendungen	–37,2	–31,1	–121,7	–102,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	3,0	1,7	6,4	3,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,3	0,3	0,3
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	–7,8	–0,1	–2,3	–43,8
Finanzergebnis	**–40,5**	**–27,4**	**–116,0**	**–140,3**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**719,8**	**580,2**	**2.138,7**	**1.395,0**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–135,9	128,1	–414,0	–30,5
Periodenergebnis	**583,9**	**708,3**	**1.724,7**	**1.364,5**

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte im Wesentlichen aufgrund gestiegener Nettokaltmieten um 21,5 % auf 522,1 Mio. Euro gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA hat sich um 45,3 Mio. Euro auf 512,2 Mio. Euro erhöht. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 74,9 % ausgeweitet werden (Vorjahr: 74,4 %).

Im Rahmen der Portfoliobewertung zum Jahresende wurde ein Bewertungsgewinn von 1.863,7 Mio. Euro festgestellt (Vorjahr: 1.170,4 Mio. Euro).

Der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen um –70,0 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus Sondereffekten mit Einmalcharakter, insbesondere den Grunderwerbsteueraufwendungen im Zusammenhang mit einem größeren von der Adler Group zum Ende des Jahres erworbenen Immobilienportfolio.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von 3,5 Mio. Euro (Vorjahr: –43,6 Mio. Euro). Gegenläufig wirkte sich die Bewertung eines Derivats für den Erwerb weiterer Anteile an der BCP mit –5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) auf das Ergebnis aus.

Der Steueraufwand entfällt fast vollständig auf latente Steuern.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung
Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzt sich in 2021 wie folgt zusammen:

T15

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	ungeprüft Q4 2021	ungeprüft Q4 2020	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Nettokaltmieten	174,2	162,8	683,9	627,3
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	–1,9	–1,3	–2,4	–2,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	–22,1	–24,9	–65,7	–62,3
Personalaufwand	–26,4	–21,7	–87,9	–75,4
Wertberichtigung Mietforderungen	–4,5	–5,0	–10,3	–10,6
Abschreibungen	–3,2	–48,7	–11,5	–56,2
Sonstiges	–1,2	3,0	16,0	9,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	114,9	**64,2**	522,1	**429,8**
Net Operating Income-Marge (in %)	**66,0**	**39,4**	76,3	**68,5**
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,9	3,8	6,4	7,0
Abschreibungen	3,2	48,7	11,5	56,2
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**120,0**	**116,7**	540,0	**493,0**
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	**68,9**	**71,7**	**79,0**	**78,6**

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokaltmieten im Berichtszeitraum um 56,6 Mio. Euro (+9,0 %) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche je qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 3,2 % zulegen. Im Bereich Sonstiges resultiert der Anstieg um 6,5 Mio. Euro im Wesentlichen aus der Ausweitung der Mehrwertdienstleistungen sowie der Erhöhung der aktivierten Eigenleistungen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 12,5 Mio. Euro aus, die im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl zurückzuführen ist. Der Rückgang der Abschreibungen resultiert aus der Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 45,6 Mio. Euro im Vorjahr.

Das bereinigte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg um 9,5 % überproportional im Vergleich zur Mietentwicklung, sodass die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge im Geschäftsjahr 2021 entsprechend auf 79,0 % (Vorjahr: 78,6 %) gesteigert werden konnte.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse ins Verhältnis zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung auf Basis der Marktmieten zum aktuellen Abschlussstichtag setzt, konnte gegenüber dem Vorjahr in der like-for-like Betrachtung um 40 bps auf 2,3 % reduziert werden.

T16

EPRA-Leerstandsquote

in Mio. €	2021	2020
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	17,1	19,0
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	23,4	20,1
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	743,2	715,1
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	844,8	719,4
EPRA-Leerstandsquote – like-for-like (in %)	**2,3**	**2,7**
EPRA-Leerstandsquote – gesamt (in %)	**2,8**	**2,8**

Die EPRA-Capex Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 14,2 Mio. Euro) und Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (321,4 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 16,8 % auf 335,6 Mio. Euro erhöht. Die Akquisitionen sind im Wesentlichen durch den Portfolioankauf von der Adler Group um 1.204,2 Mio. Euro gestiegen.

T17

EPRA-Capex

in Mio. €	2021	2020
Akquisitionen	2.343,8	1.139,6
Development	14,2	4,8
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	321,4	280,0
Mietflächenerweiterung	5,6	3,1
ohne Mietflächenerweiterung	315,8	276,9
EPRA-Capex	2.679,4	1.424,4
Korrektur Akquisitionen i.S.d. IFRS 3	–1.256,7	–
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	–15,0	–3,3
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten	–59,0	–46,0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**1.348,7**	**1.375,1**

Neben den wertsteigernden Modernisierungen führte der Anstieg der aufwandswirksamen Instandhaltungen um 12,6 Mio. Euro auf 110,9 Mio. Euro zu Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum von 452,1 Mio. Euro (Vorjahr: 388,7 Mio. Euro). Diese beinhalten ebenso den konzernintern erbrachten Erhaltungsaufwand. Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je Quadratmeter sind die Investitionen für Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken, Verkehrssicherungsmaßnahmen bei Portfolioankäufen sowie aktivierte Eigenleistungen aus den Gesamtinvestitionen eliminiert worden. Bereinigt liegen die Gesamtinvestitionen bei 406,8 Mio. Euro und die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen je Quadratmeter bei 42,50 Euro (Vorjahr: 41,00 Euro). Die Aktivierungsquote nach Bereinigungen verringerte sich im Berichtsjahr auf 73,4 % (Vorjahr: 74,7 %).

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

T18

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	ungeprüft Q4 2021	ungeprüft Q4 2020	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Nicht aktivierter Erhaltungsaufwand	40,0	38,2	110,9	98,3
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	39,4	37,5	105,8	95,3
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	103,6	87,7	341,2	290,4
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	101,7	84,1	335,6	284,8
Gesamtinvestition	**143,6**	**125,9**	**452,1**	**388,7**
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	141,1	121,6	441,4	380,1
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	9,94	9,29	9,57	9,03
Bereinigte Gesamtinvestition	**126,8**	**109,1**	**406,8**	**370,3**
Bereinigte durchschnittliche Investitionen je Quadratmeter (€ je qm)	**12,76**	**11,74**	**42,50**	**41,00**

T19

EPRA-Kostenquote

in Mio. €	2021	2020
EBITDA	2.272,8	1.619,5
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–1.863,7	–1.170,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter	102,8	15,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,9	1,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	–0,6	1,5
Bereinigtes EBITDA	–512,2	–466,9
Mieteinnahmen	683,9	627,3
Aufwendungen für Instandhaltung	–65,7	–62,3
Bewirtschaftungskosten	106,0	98,1
Aufwendungen für Instandhaltung	65,7	62,3
Erbbauzinsen	–5,2	–4,9
EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	166,5	155,5
Direkte Leerstandskosten	–11,5	–11,8
EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	155,0	143,7
Mieteinnahmen	683,9	627,3
Erbbauzinsen	–5,2	–4,9
Bruttomieteinnahmen	678,7	622,4
EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	**24,5 %**	**25,0 %**
EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	**22,8 %**	**23,1 %**
Anpassung Instandhaltung	65,7	62,3
Angepasste EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	100,8	93,2
Angepasste EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	89,3	81,4
Angepasste EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	**14,9 %**	**15,0 %**
Angepasste EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	**13,2 %**	**13,1 %**

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

T20

Sondereffekte mit Einmalcharakter

in Mio. €	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	9,4	3,6
Personalbezogene Sachverhalte	5,0	4,9
Ankaufs- und Integrationskosten	80,0	1,2
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A-Aktivitäten	2,5	4,5
Sonstige atypische Sachverhalte	5,8	0,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter	**102,7**	**15,0**

Die Ankaufs- und Integrationskosten in Höhe von 80 Mio. Euro resultieren im Wesentlichen aus dem Ankauf der 13 Gesellschaften der Adler Group. Dieser Ankauf wurde gemäß IFRS 3 als Business Combination erfasst und sämtliche Anschaffungsnebenkosten sind demnach aufwandswirksam zu erfassen, insbesondere die Grunderwerbsteuer in Höhe von 65,3 Mio. Euro. In den sonstigen atypischen Sachverhalten ist die Zustiftung von 5,0 Mio. Euro an die Stiftung „Dein-Zuhause hilft" enthalten, die im Zusammenhang mit dem zuvor genannten Immobilienerwerb geleistet wurde.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich in 2021 wie folgt zusammen:

T21

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	ungeprüft Q4 2021	ungeprüft Q4 2020	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,6	18,1	31,8	48,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–3,6	–18,1	–31,8	–48,4
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–0,3	–0,4	–1,0	–1,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**–0,3**	**–0,4**	**–1,0**	**–1,3**
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne (im Ergebnis aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten)	0,4	0,3	1,6	0,9
Bereinigtes Verkaufsergebnis	**0,1**	**–0,1**	**0,6**	**–0,4**

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

Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 31,8 Mio. Euro (Vorjahr: 48,2 Mio. Euro). Der Rückgang der Veräußerungserlöse resultiert im Wesentlichen aus zwei größeren Blockverkäufen, die im Geschäftsjahr 2020 erfolgt sind.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtsjahr 1.863,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1.170,4 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (14.582,7 Mio. Euro) und unter Berücksichtigung der bewerteten Ankäufe (279,5 Mio. Euro) entspricht dies einem Anstieg von 12,5 % (Vorjahr: 9,4 %).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekten und Ankäufen) liegt zum 31. Dezember 2021 bei 1.706 Euro je qm (Vorjahr: 1.503 Euro je qm) sowie exkl. Ankäufen bei 1.734 Euro je qm (Vorjahr: 1.504 Euro je qm). Der durchschnittliche Portfoliowert steigt im Geschäftsjahr damit um 15,4 % (Vorjahr: 11,2 %).

Die Portfoliowertsteigerung resultiert zum überwiegenden Teil aus der positiven Entwicklung der Mieteinnahmen 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.

T22

EPRA-Nettoanfangsrendite

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestition gehaltene Wohnimmobilien	17.978,5	14.350,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	32,3	21,6
Verkehrswert des Wohnen-Immobilienportfolios (netto)	18.010,8	14.372,3
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	1.765,1	1.401,7
Verkehrswert des Wohnen-Immobilienportfolios (brutto)	19.775,9	15.774,0
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs	743,9	633,1
Cash-Einnahmen aus Betriebs- und Heizkosten	348,9	286,2
Cash-Ausgaben aus Betriebs- und Heizkosten	–360,7	–285,5
Annualisierte Brutto Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs	732,1	633,8
Annulisierter Instandhaltungsaufwand	–80,5	–63,5
Leerstand und nicht umlagefähige Betriebskosten	–7,0	–5,2
Rechts- und Beratungskosten	–3,9	–3,2
Hausverwaltergebühren Wohnungseigentümergemeinschaften	–0,4	–0,4
Annualisierte Objektaufwendungen	–91,8	–72,3
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs	640,3	561,5
Anpassungen für Vermietungsanreize	4,7	4,5
Aufgestockte („topped-up") annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen des Geschäftsjahrs	645,0	566,0
EPRA Netto-Anfangsrendite in %	**3,2**	**3,6**
Topped-up EPRA Netto-Anfangsrendite in %	**3,3**	**3,6**

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beläuft sich das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien auf 0,5 Mio. Euro. Bei dem zum 31. Dezember 2021 im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilienbestand handelt es sich mit 0,2 Mio. Euro um Grundstücke in der Erschließung.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

T23

Sonstige Leistungen

in Mio. €	ungeprüft Q4 2021	ungeprüft Q4 2020	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Erlöse aus sonstigen Leistungen	3,5	2,8	13,6	12,2
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	–2,8	–3,0	–7,9	–8,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	**0,7**	**–0,2**	**5,7**	**4,2**

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 verbessert werden.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

T24

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	ungeprüft Q4 2021	ungeprüft Q4 2020	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–91,2	–3,7	–104,1	–16,0
Personalaufwand	–6,6	–7,6	–26,7	–23,6
Bezogene Leistungen	–0,6	–0,4	–1,5	–1,6
Abschreibungen	–1,2	–22,1	–4,1	–25,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	**–99,6**	**–33,8**	**–136,4**	**–66,4**
Abschreibungen	1,2	22,1	4,1	25,2
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	88,8	1,1	96,2	8,0
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	**–9,6**	**–10,6**	**–36,1**	**–33,2**

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

Daneben war der Anstieg der Personalaufwendungen 2021 u. a. durch Corona-Bonus-Zahlungen, Neueinstellungen und Umstrukturierungen innerhalb des Konzerns sowie den Eintritt eines dritten Vorstandsmitglieds zum 1. Juli 2020 geprägt. Die bereinigten Verwaltungsaufwendungen sind demzufolge gegenüber dem Vorjahr um 2,9 Mio. Euro bzw. 8,7 % gestiegen.

Finanzergebnis

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um –19,5 Mio. Euro auf –121,7 Mio. Euro gestiegen. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der im vierten Quartal 2021 ausgegebenen Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro, der im ersten Quartal 2021 ausgegebenen und im vierten Quartal 2021 um 100,0 Mio. Euro aufgestockten Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von zunächst 500,0 Mio. Euro (Nominalwert nach Aufstockung 600,0 Mio. Euro) und der im zweiten Quartal 2021 ausgegebenen Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro. In den Zinsaufwendungen ist der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation enthalten. Dieser stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um –4,8 Mio. Euro auf –20,4 Mio. Euro. Darin ist im Berichtszeitraum die Bewertung der Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von –16,2 Mio. Euro (Vorjahr: –7,2 Mio. Euro) enthalten.

T25

Finanzergebnis

in Mio. €	ungeprüft Q4 2021	ungeprüft Q4 2020	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Zinserträge	1,2	1,8	1,3	1,9
Zinsaufwendungen	–37,2	–31,1	–121,7	–102,2
Zinsergebnis (netto)	**–36,0**	**–29,3**	**–120,4**	**–100,3**
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	3,0	1,7	6,4	3,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,3	0,3	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	–7,8	–0,1	–2,3	–43,8
Finanzergebnis	**–40,5**	**–27,4**	**–116,0**	**–140,3**

Die Ablösung eines Zinsderivates führt im Berichtszeitraum zu einer Erhöhung der übrigen Zinsaufwendungen um –4,5 Mio. Euro.

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der Kleinstbeteiligungen.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen von eingebetteten Derivaten aus Wandelschuldverschreibungen von 3,5 Mio. Euro (Vorjahr: –43,6 Mio. Euro). Gegenläufig wirkte sich die Bewertung eines Derivats für den Erwerb weiterer Anteile an der BCP mit –5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) auf das Ergebnis aus. Hintergrund ist ein Vertrag zwischen der LEG Grundstücksverwaltung GmbH und der Adler Real Estate AG, dass im Fall eines öffentlichen Erwerbsangebots der LEG Grundstücksverwaltung GmbH für Aktien der BCP die Adler Real Estate AG zur Einlieferung von 63,0 % der Anteile an der BCP verpflichtet ist.

Im Jahresvergleich konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,06 % zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr: 1,33 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 6,5 Jahren erreicht werden (Vorjahr: 7,4 Jahre). Diese Kennzahlen berücksichtigen eine kurzlaufende, variable Brückenfinanzierung zur Vorfinanzierung des Portfolioankaufs von der Adler Group. Ohne Berücksichtigung der Brückenfinanzierung hätte die durchschnittliche Verzinsung bei 1,21 % und die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten bei 7,5 Jahren gelegen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

T26

Ertragsteuern

in Mio. €	ungeprüft Q4 2021	ungeprüft Q4 2020	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Laufende Ertragsteuern	–1,1	0,0	–4,5	–2,9
Latente Steuern	–134,8	128,1	–409,5	–27,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	**–135,9**	**128,1**	**–414,0**	**–30,5**

Zum 31. Dezember 2021 ergibt sich eine tatsächliche effektive Konzernsteuerquote von 19,4 % (Vorjahr: 2,2 %). Die geringe Konzernsteuerquote im Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus dem Einmaleffekt aufgrund der erstmaligen Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bei einer großen bestandshaltenden Konzerngesellschaft.

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

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

Für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich ein Aufwand aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von 4,5 Mio. Euro. Im Vorjahr betrug die laufende Steuerbelastung 2,9 Mio. Euro. Der leichte Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf periodenfremde Effekte zurückzuführen. Die Verrechnung von steuerlichen Verlustvorträgen wirkt sich wie schon im Vorjahr weiterhin steuermindernd aus.

Überleitung zum FFO

Der bedeutsamste finanzielle Leistungsindikator für die Konzernsteuerung ist der FFO I. Die LEG-Gruppe 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). Für weiterführende Erläuterungen wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen.

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 423,1 Mio. Euro um 10,4 % höher als im Vorjahr (383,2 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert aus der Steigerung der Mieterlöse in Verbindung mit der Ausweitung der EBITDA-Marge von 74,4 % im Vorjahr auf 74,9 %.

Trotz gestiegener Zinsaufwendungen ergibt sich ein Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und -erträge) von 580 % im Vorjahr auf 591 % im Berichtszeitraum bei gleichzeitig angewachsenem Nettoverschuldungsgrad (von 37,6 % auf 42,8 %).

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

T27

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	ungeprüft Q4 2021	ungeprüft Q4 2020	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Nettokaltmieten	174,2	162,8	683,9	627,3
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	–1,9	–1,3	–2,4	–2,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	–22,1	–24,9	–65,7	–62,3
Personal	–26,4	–21,7	–87,9	–75,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	–4,5	–5,0	–10,3	–10,6
Sonstiges	–1,2	3,0	16,0	9,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter – V&V	1,9	3,8	6,4	7,0
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**120,0**	**116,7**	**540,0**	**493,0**
Bereinigtes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	**1,2**	**0,5**	**8,3**	**7,1**
Personal	–6,6	–7,6	–26,7	–23,6
Sachaufwand	–91,8	–4,0	–105,6	–17,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	88,8	1,1	96,2	8,0
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	**–9,6**	**–10,5**	**–36,1**	**–33,2**
Bereinigte andere Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Bereinigtes EBITDA	**111,6**	**106,7**	**512,2**	**466,9**
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	–22,6	–20,8	–86,7	–80,5
Zahlungswirksame Ertragssteuern FFO I	0,1	0,6	–0,6	–1,4
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	**89,1**	**86,5**	**424,9**	**385,0**
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	–0,2	0,0	–1,8	–1,8
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	**88,9**	**86,5**	**423,1**	**383,2**
Verkaufsergebnis bereinigt	0,2	–0,1	0,7	–0,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie periodenfremde Ertragsteuern	–1,2	–0,6	–3,9	–1,5
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	**87,9**	**85,8**	**419,9**	**381,3**
CAPEX	–100,9	–87,7	–330,9	–290,4
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	**–12,0**	**–1,2**	**92,2**	**92,8**

Vermögenslage

Verkürzte Bilanz

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

T28

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.067,7	14.582,7
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23,4	43,3
Andere langfristige Vermögenswerte	594,4	221,6
Langfristige Vermögenswerte	19.685,5	14.847,6
Forderungen und andere Vermögenswerte	155,6	77,7
Flüssige Mittel	675,6	335,4
Kurzfristige Vermögenswerte	831,2	413,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	37,0	21,6
Summe Aktiva	**20.553,7**	**15.282,3**
Eigenkapital	8.953,0	7.389,9
Finanzschulden (langfristig)	7.367,0	5.377,7
Andere langfristige Schulden	2.335,0	1.650,5
Langfristiges Fremdkapital	9.702,0	7.028,2
Finanzschulden (kurzfristig)	1.518,1	491,3
Andere kurzfristige Schulden	380,6	372,9
Kurzfristiges Fremdkapital	1.898,7	864,2
Summe Passiva	**20.553,7**	**15.282,3**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen im Wesentlichen aufgrund von Ankäufen (2.310,2 Mio. Euro), des Bewertungsergebnisses (1.863,7 Mio. Euro) sowie von wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen (325,4 Mio. Euro) um 4.485,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr an. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 92,8 %.

In den anderen langfristigen Vermögenswerten zeigt sich im Wesentlichen die Veränderung der Geschäfts- und Firmenwerte. Dort kam es zu einem Zugang von 271,1 Mio. Euro durch den Erwerb der Adler-Gesellschaften. Daneben werden hier erstmalig die Anteile an der BCP mit einem Buchwert von 85,4 Mio. Euro ausgewiesen.

Investitionen in kurzfristige Geldanlagen (+40,0 Mio. Euro) und die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten (+18,6 Mio. Euro) bestimmen maßgeblich die Entwicklung der Forderungen und übrigen Vermögenswerte.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2020 ist im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung mit 86,8 Mio. Euro, das Gesamtperiodenergebnis von 1.750,1 Mio. Euro sowie die Dividendenausschüttung von 272,5 Mio. geprägt.

Die Finanzschulden erhöhten sich durch die ausgegebenen Unternehmensanleihen um 1.693,3 Mio. Euro. Dazu kamen Valutierungen neuer Darlehen in Höhe von 1.498,2 Mio. Euro inklusive einer Brückenfinanzierung zum Erwerb des Portfolios von der Adler Group in Höhe von 1.400 Mio. Euro sowie Tilgungen in Höhe von 238,9 Mio. Euro.

Passive latente Steuern (ausgewiesen in andere langfristige Schulden) stiegen – insbesondere aufgrund des Ergebnisses aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – um 629,4 Mio. Euro auf 1.985,4 Mio. Euro.

Der Anstieg der anderen langfristigen Schulden um 65,6 Mio. Euro ergibt sich insbesondere aus der Veränderung des Fristigkeitenausweises der Derivate für die in 2017 ausgegebene Wandelschuldverschreibung.

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

Die LEG Immo weist zum 31. Dezember 2021 einen EPRA NTA in Höhe von 11.149,1 Mio. Euro bzw. 146,10 Euro pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG-Gruppe entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

T29

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

	31.12.2021			31.12.2020		
in Mio. €	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	**8.927,9**	**8.927,9**	**8.927,9**	**7.365,6**	**7.365,6**	**7.365,6**
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	455,7	455,7	455,7	464,3	464,3	464,3
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	**9.383,6**	**9.383,6**	**9.383,6**	**7.829,9**	**7.829,9**	**7.829,9**
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.056,5	2.044,8	–	1.431,3	1.417,4	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	95,2	95,2	–	102,7	102,7	–
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	–267,3	–267,3	–267,3	–55,9	–55,9	–55,9
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	–	–103,4	–103,4	–	–43,7	–43,7
Immaterielle Vermögenswerte	–	–3,8	–	–	–2,8	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	–307,4	–	–	–443,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	59,5	–	–	87,2
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	–	–	–	–	–	–
Geschätzte Erwerbsnebenkosten[1]	1.843,9	–	–	1.421,7	–	–
NAV	**13.111,9**	**11.149,1**	**8.765,0**	**10.729,7**	**9.247,6**	**7.374,5**
Verwässerte Anzahl Stammaktien	**76.310.308**	**76.310.308**	**76.310.308**	**75.534.292**	**75.534.292**	**75.534.292**
NAV pro Aktie	**171,82**	**146,10**	**114,86**	**142,05**	**122,43**	**97,63**

[1] Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem EPRA-NTA in Höhe von 12.980,1 Mio. Euro bzw. 170,10 Euro pro Aktie führen.

Loan-to-Value-Ratio (LTV)
Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Berichtszeitraum aufgrund der Fremdfinanzierung der Portfolioerwerbe gestiegen.

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

Es ergibt sich ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 42,8 % (Vorjahr: 37,6 %).

T30

Loan-to-Value-Ratio

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Finanzschulden	8.885,1	5.869,0
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	27,4	30,8
Abzüglich flüssige Mittel	675,6	335,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	**8.182,1**	**5.502,8**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.067,7	14.582,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	37,0	21,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23,4	43,3
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	1,8	–
Immobilienvermögen	**19.129,9**	**14.647,6**
Loan-to-Value-Ratio (LTV) in %	**42,8**	**37,6**

Finanzlage

Finanzierungsstruktur
Es wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 1.724,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1.364,5 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 8.953,0 Mio. Euro (Vorjahr: 7.389,9 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 43,6 % (Vorjahr: 48,4 %).

Aus den kumulierten sonstigen Rücklagen wurden im Berichtsjahr 185,6 Mio. Euro als Bardividende ausgeschüttet.

Kapitalflussrechnung
Die Kapitalflussrechnung der LEG Immo stellt sich für 2021 in verkürzter Form wie folgt dar:

T31

Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	353,7	326,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–2.751,9	–1.332,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.738,4	890,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	**340,2**	**–115,8**

Der Bestand des Finanzmittelfonds hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 335,4 Mio. Euro um 340,2 Mio. Euro auf 675,6 Mio. Euro verändert.

Höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten wirken sich positiv auf die Entwicklung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit aus. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit steigt somit im Saldo gegenüber dem Vergleichszeitraum um 27,6 Mio. Euro auf 353,7 Mio. Euro.

Akquisitionen und Modernisierungen des bestehenden Immobilienportfolios führen zu Auszahlungen in Höhe von 1.348,7 Mio. Euro, ausgewiesen im Cashflow aus Investitionstätigkeit. Dazu kommen die Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte von 11,3 Mio. Euro und für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen von 1.283,7 Mio. Euro und sonstigen finanziellen Vermögenswerten von 100,7 Mio. Euro sowie kurzfristig investierter Finanzmittel von 44,7 Mio. Euro. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus veräußerten Immobilien in Höhe von 37,2 Mio. Euro.

Valutierungen neuer Darlehen in Höhe von 1.498,2 Mio. Euro inklusive einer Brückenfinanzierung zum Erwerb des Portfolios von der Adler Group in Höhe von 1.400 Mio. Euro, Tilgungen in Höhe von 238,9 Mio. Euro und die Begebung von Unternehmensanleihen in Höhe von 1.678,0 Mio. Euro tragen zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei. Die Dividendenzahlung stieg in 2021 um 13,2 Mio. Euro auf 185,6 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
- Sicherstellung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit (insbesondere Schutz des Vermögens, einschließlich der Verhinderung und Aufdeckung von Vermögensschädigungen)

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

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

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

Die LEG verfügt über eine klare und transparente Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstruktur. Die Aufgaben im Rechnungslegungsprozess sind eindeutig definiert und expliziten Rollen zugewiesen. Die Selbstkontrolle, das Mehraugenprinzip, die Funktionstrennung und analytische Prüfungshandlungen sind die zentralen Kontrollelemente im Rechnungslegungsprozess.

- Der Rechnungslegungsprozess wird durch Standard-Software unterstützt, indem die IT-Berechtigungen die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse abbilden und somit eine systemseitige Kontrolle gewährleisten.
- Es bestehen eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein zentrales Controlling der wesentlichen Konzerngesellschaften.
- Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

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

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

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

Richtlinien, insbesondere im Hinblick auf Korruption, Menschenrechte und Interessenkonflikte
Zu den konzernweit gültigen Richtlinien gehört insbesondere auch die Richtlinie gegen Korruption und Interessenkonflikte. Sie dient der Förderung der Integrität bei den Mitarbeitern und der Vermeidung von Korruption und Interessenkonflikten. In der Richtlinie werden die Begriffe Integrität und Interessenkonflikte erläutert und es werden bestehende Verbote im Zusammenhang mit Bestechung und Korruption erklärt und festgelegt. Die Richtlinie bezweckt, die Mitarbeiter über die Entstehung und die Gefahren von Situationen, die für Korruption anfällig sind, in allen

Geschäftsbereichen des LEG-Konzerns zu sensibilisieren und die bestehenden Compliance-Anforderungen zu verdeutlichen. Sie dient damit der Korruptionsprävention. Jedem Mitarbeiter und jeder Führungskraft obliegt es, die geltenden rechtlichen Bestimmungen genau einzuhalten. Hier besteht eine Null-Toleranz-Politik. Weitere Richtlinien, die für alle Mitarbeiter und alle Stakeholder verbindlich sind, betreffen die Themen Mitarbeiter und Diversität, Whistleblower, Umwelt und Wasser sowie Achtung der Menschenrechte.

Geschäftspartnerkodex

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

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

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

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

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

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

Risikomanagement

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

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

Das RFS der LEG wurde im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 und Absatz 3 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines RFS in geeigneter Form getroffen hat und dass das RFS geeignet ist, Entwicklungen, welche den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

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

Operativ werden die Ergebnisse der vierteljährlich durchgeführten Risikoinventuren an die Entscheidungs- und Aufsichtsgremien berichtet. Ergänzend werden zwischen dem Vorstand und dem Risikomanagement die Bewertung und Steuerung der erkannten Risiken diskutiert und, sofern notwendig, Änderungen

beschlossen und umgesetzt. Neben den quartalsweisen Risikoberichten an den Vorstand besteht anlassbezogen für Risiken ab einer potenziellen Nettoschadenshöhe von 0,2 Mio. Euro (im Basisszenario) eine sofortige Benachrichtigungspflicht an den Vorstand.

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

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

Bewertungsinhalt/-schema für die interne Risikoberichterstattung

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

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

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

a) Gering: Nettoauswirkung liegt zwischen 0,0 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

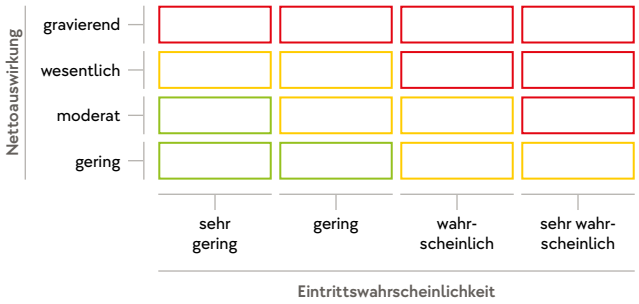
Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

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 eingruppiert:

G9

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, relevanten Risiken in den kommenden zwei Jahren eingegangen (Nettoliquiditätsauswirkung größer 2,25 Mio. Euro, unabhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit, Basisszenario). Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sieht der Vorstand für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 sowie für den gesamten fünfjährigen Planungshorizont/Risikoerfassungszeitraum keine bestandsgefährdenden Risiken für die gesamte LEG-Gruppe.

Im Anschluss an diese Risikoberichterstattung werden die wesentlichen Chancen der LEG-Gruppe aufgeführt und erläutert. Diese sind aus dem Trendradar (Teil des Risikoinventurberichts an den Vorstand) abgeleitet. Erwähnung finden hier die wesentlichen Chancen, die in ihrer Ausgestaltung durch die LEG beeinflussbar sind. Rein gesellschaftliche und/oder politische Chancen bleiben außen vor. Neben den klassischen Wachstums- und Akquisitionschancen sind dies insbesondere die Thematiken Digitalisierung/Robotic Process Automation und Klimaneutralität (u. a. energetische Sanierung, Ausbau und Einsatz grüner Energie). Alle drei Thematiken stehen bereits jetzt im Fokus der LEG, werden aber auch mittel- und langfristig einen hohen Stellenwert haben.

Risikoberichterstattung

Makroökonomische Risiken

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

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

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

Neben dem strukturellen Wandel in bestimmten Industrien wie der Automobilindustrie, die den Wandel zur E-Mobilität vollzieht, treiben insbesondere das Klimaschutzgesetz sowie die Anforderungen an die EU-Taxonomie den strukturellen Wandel in fast allen Bereichen, insbesondere der Energiewirtschaft, der Industrie, dem Verkehrswesen, aber auch der Immobilienwirtschaft voran. Dies wird einen deutlichen Anstieg an Zuwanderung von Arbeitskräften bedeuten müssen, um die bestehenden Ziele erreichen zu können. Dadurch könnte sich ein positiver Effekt auf die Nachfrage nach von der LEG angebotenem bezahlbarem Wohnraum ergeben.

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

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

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

Marktbezogene Risiken

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

Wesentliche Treiber für die Nachfrage nach Wohnraum sind die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in den jeweiligen Regionen. Aufgrund der weiträumigen Verteilung des LEG-Portfolios ergeben sich hier mitunter erhebliche Unterschiede, insbesondere in der Nachfrageverteilung zwischen urban geprägten und eher ländlichen Regionen. Da die Erschwinglichkeit von Wohnraum in den Ballungszentren sowie deren unmittelbaren Umland durch die Preisentwicklung der vergangenen Jahre erheblich gesunken ist, sind weiterhin verstärkt Ausweichbewegungen zu beobachten. Die weiträumige Präsenz der LEG ermöglicht es daher, im Falle sich abschwächender Preis- bzw. Nachfrageentwicklungen an bestimmten Orten, von der Ausweichbewegung hin zu anderen Orten zu profitieren.

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

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

Risiken im Hinblick auf die Wertermittlung des Immobilienvermögens

Die aktuell zweimal jährlich stattfindende Wertermittlung für das Immobilienanlagevermögen fußt auf verschiedenen Input-Faktoren, die auf unabhängig ermittelten Markt- und Prognosedaten beruhen, sofern dies möglich ist. Parameter, für die keine unabhängig ermittelten Daten vorliegen, die zur Verwendung in der

Wertermittlung geeignet sind, unterliegen Schätzungen und damit einhergehenden Ungenauigkeiten. Wesentliche Parameter, die auf Basis von externen Daten hergeleitet werden, sind der Diskontierungszinssatz, die marktüblichen Mieten, Makro- und Mikrolageeinschätzungen, der marktübliche strukturelle Leerstand, die offiziellen Bodenrichtwerte sowie Prognosen zur Inflationsentwicklung.

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

Für die Wertermittlung relevant sind tatsächlich am Markt durchgeführte Transaktionen, die als Vergleichsmaßstab für die eigene Wertermittlung herangezogen werden können. Da es zwischen der notariellen Beurkundung eines Verkaufs, dem Nutzen-/Lastenwechsel und der Veröffentlichung der Transaktionsdaten im Rahmen der offiziellen Marktberichte einen Zeitversatz gibt, kann unter Umständen der Markt bereits in eine deutliche Korrekturphase eingetreten sein, während die veröffentlichten Daten nach wie vor eine Steigerung der Preise aufzeigen. Durch eine permanente Beobachtung des Marktgeschehens und stetigen Austausch mit relevanten Marktakteuren versucht die LEG, das Risiko einer derartigen Fehleinschätzung zu minimieren.

Die Investition in Immobilien als Vermögensanlage steht in Konkurrenz zu Anlagealternativen wie bspw. Aktien und Anleihen, aber auch alternativen Anlageformen wie Kryptowährungen, Edelmetallen oder Venture Capital. Somit kann sich eine in Relation steigende Attraktivität anderer Anlageformen (z. B. aufgrund 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, sodass, je nach Stärke der Korrelation der Preisentwicklung, sowohl stark steigende als auch stark sinkende Preise eine Folge sein können.

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

Risikokategorisierung

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

Als relevant sind Einzelrisiken zu betrachten, die innerhalb der beiden Jahre (2022/2023) bei Risikoeintritt eine potenzielle Nettoliquiditätsauswirkung von über 2,25 Mio. Euro aufweisen würden (unabhängig von ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit). In welchen Risikokategorien es derartige Einzelrisiken gibt, ist nachfolgend tabellarisch dargestellt. Handelt es sich bei den identifizierten Einzelrisiken um rückstellungsrelevante Sachverhalte mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „sehr wahrscheinlich“, so wurde zum 31. Dezember 2021 eine Rückstellung gebildet.

T32

Risikokategorien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ergänzend zu der tabellarischen Darstellung der Einzelrisiken werden unabhängig von den Bewertungshöhen die bestehenden Risikohauptkategorien des LEG-Geschäftsmodells, aufbauend auf der Risikoinventur vom 31. Dezember 2021, nachstehend näher erläutert.

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

Angesichts der globalen Auswirkungen der Coronapandemie auf Wirtschaft und Gesellschaft können zum jetzigen Zeitpunkt sämtliche Prognosen nur unter stark erhöhter Unsicherheit aufgestellt werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der internationalen Verflechtungen und gegenseitigen Wechselwirkungen von Finanzmärkten, Realwirtschaft und politischen Entscheidungen, die jeweils für sich genommen bereits Einfluss auf die ökonomischen Auswirkungen der Pandemie haben, in ihrer Kombination jedoch unmöglich mit Sicherheit ex ante zu beurteilen sind. Eine Einschätzung, wie lange die Coronapandemie noch Einfluss auf den Geschäftsalltag hat, ist nach den Erfahrungen der letzten Zeit nicht seriös abzugeben. Somit wird unverändert zum Berichtsjahr 2020 im Folgenden von der Grundprämisse ausgegangen, dass es sich bei der Coronapandemie um ein temporäres Ereignis handelt.

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

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

Entwicklung Immobilienpreise und -nachfrage

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

Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen

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

Wohnungsleerstand

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

Compliance-Risiken

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

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

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

Immobilienrisiken

Modernisierungs-/Instandhaltungsrisiken

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

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

Insbesondere Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erfordern bei unvorhergesehenen Ereignissen ein kurzfristiges Handeln. In diesem Fall wird unverzüglich eine Gefahreneinschätzung vorgenommen und entsprechende Maßnahmen zur Abwendung von Risiken an Leib und Leben werden eingeleitet. Ursachen für derartige Ereignisse können insbesondere Elementarereignisse (Hochwasser, Fluten, Feuer, Erdbeben, Stürme) sein.

Größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden im Rahmen von Bauprojekten abgewickelt. Entsprechend treten für Projekte typische Risiken, insbesondere hinsichtlich Terminen, Kosten und unvorhergesehenen Ereignissen auf, die zu einer Verschlechterung der ursprünglich geplanten Rentabilität im Falle von Projekten mit geplanten Mieterhöhungen führen können. Auch Fehleinschätzungen, z. B. im Hinblick auf die Tragfähigkeit von geplanten Mieterhöhungen, können zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Eigenschaften eines Projekts führen. Terminliche Verschiebungen führen für sich genommen zunächst zu einer späteren Realisierung von Mieterhöhungen im Vergleich zur Planung, können jedoch auch Implikationen auf die Kosten des Projekts haben, z. B. durch zwischenzeitliche Preiserhöhungen oder zusätzliche Kosten für die Aufrechterhaltung der Baustelle.

Härtefallregelungen oder formale Fehler bei der Umsetzung von Modernisierungsmieterhöhungen können dazu führen, dass im Vergleich zur ursprünglichen Projektplanung geringere Mietsteigerungen realisiert werden. Den erwähnten Risiken wird durch ein intensives Projektcontrolling und regelmäßige Einbeziehung von externen Sachverständigen Rechnung getragen.

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

Bewirtschaftung

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

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

Auch bereits vorhandene Verträge zur Instandhaltung können sich unter Umständen gegenüber marktüblichen Konditionen im Zeitverlauf bzgl. ihres Preis-/Leistungsverhältnisses verschlechtern. Die zwingende Berücksichtigung des Bauordnungsrechts, insbesondere in Bezug auf Verkehrssicherheit und Brandschutz, kann zu erhöhtem Personal- und Instandhaltungsaufwand führen.

Zur Risikominimierung der technischen Bewirtschaftung setzt die LEG weiterhin auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen, Prozessoptimierung und integriertes Dienstleistermanagement.

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

Portfoliosteuerung

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

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

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

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

Mietausfallrisiken

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

Die LEG unterliegt als Wohnungsunternehmen einem Mietausfallrisiko. Vorkehrungen zur Minimierung dieses Risikos werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen bei Vermietungen sowie durch die Identifizierung von problembehafteten Mietverhältnissen im Rahmen eines aktiven Forderungsmanagements getroffen. Damit verbunden ist die Einleitung von angemessenen Gegenmaßnahmen. In Einzelfällen ist das Risiko von Mietausfällen gegeben. Durch die Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe ist dieses Risiko bilanziell berücksichtigt. Als Teil des aktiven Forderungsmanagements hat die LEG im Jahr 2021 die Zusammenarbeit auf kommunaler Ebene mit Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit intensiviert.

Akquisitionsrisiken

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

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

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

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

Vertriebsrisiken

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

Die Vertriebsaktivitäten der LEG umfassen hauptsächlich die nachfolgenden Verkaufsaktivitäten, die Privatisierungen von Einzelwohnungen und den Verkauf von einzelnen Objekten zur Bewirtschaftungs- und Portfoliooptimierung. Vereinzelt kann es auch zu einem Verkauf eines Immobilienportfolios und/oder einer gesamten immobilienhaltenden Gesellschaft kommen. Der bei der LEG angewandte strukturierte Verkaufsprozess gewährleistet, vor allem durch die Einbindung verschiedener interner Abteilungen, die sichere Auswahl der Verkaufsbestände. Zudem ermöglicht der Prozess eine nachhaltige/offene Marktplatzierung der zu verkaufenden Objekte sowie die Auswahl von bonitätsstarken Käufern mit solider Integrität.

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

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

Finanzrisiken

Prolongationsrisiko

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

Das Prolongationsrisiko beschreibt das Risiko, dass Finanzierungen bei Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen verlängert werden können und eine Rückführung der Finanzierung erfolgen muss. Aufgrund der auf Langfristigkeit angelegten Finanzierungsstruktur und der zeitlichen Diversifikation der Fälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum ist dieses Risiko für die LEG-Gruppe begrenzt. Das Prolongationsrisiko ist durch das aktuell weiterhin gute Umfeld im Finanzierungsmarkt zudem sehr gering ausgeprägt.

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

Der LEG steht ein breites Spektrum an Finanzierungsinstrumenten am Banken-, Kapital- und Geldmarkt zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt die LEG über ausreichend liquide Mittel und Kreditlinien, um Refinanzierungsrisiken zu minimieren.

Nichteinhaltung von Financial Covenants

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

Die Nichteinhaltung vertraglich vereinbarter Financial Covenants kann das Risiko einer außerordentlichen Kündigung von Finanzierungsverträgen zur Folge haben. Eine solche Kündigung kann auch andere Gläubiger dazu berechtigen, ihre 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 im Jahr 2021 aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der zugrunde liegenden Immobilienportfolios weiter verringert werden.

Stabilität der Bankpartner (Bankenmarkt)

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

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

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

Liquiditätsrisiko

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

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

Zur Ausweitung der Liquiditätsreserven wurden im Jahr 2020, auch vor dem Hintergrund der Coronakrise, das Volumen kurzfristiger Kreditlinien erhöht und auslaufende Verträge im Jahr 2021 erneuert.

Zinsänderungen

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

Das Zinsänderungsrisiko entsteht im Wesentlichen aus Finanzierungsvereinbarungen ohne langfristige Zinsvereinbarung. Durch den überwiegenden Einsatz von Festzinsen und Zinsswaps sind rund 94 % der Verbindlichkeiten der LEG langfristig abgesichert. Unter Berücksichtigung der sehr kurzfristigen Brückenfinanzierung beläuft sich der gesicherte Anteil vorübergehend auf ca. 79 %. Nach langfristiger, zinsgesicherter Ausfinanzierung der Brückenfinanzierung sollte sich das Zinssicherungsniveau der LEG entsprechend wieder auf einen Bereich oberhalb von 90 % erhöhen, sodass aufgrund der Finanzierungsstruktur kein signifikantes Zinsänderungsrisiko absehbar sein sollte.

Verschuldungsrisiko/Rating Downgrade

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

Die Verschuldungsquote hat eine signifikante Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation der LEG und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Die LEG plant auch zukünftig mit einer konservativen Verschuldungsquote, weiterhin wird eine stabile Ertragslage bei einem weiterhin geringen durchschnittlichen Zinsaufwand erwartet. Die Einschätzungen von Analysten, Banken sowie der Ratingagentur Moody's (Baa1, stabil) bescheinigen der LEG-Gruppe hinsichtlich ihrer Verschuldungsquote eine starke Marktstellung. Eine Verschlechterung dieser Bonitätseinschätzungen wird nicht erwartet.

Rechnungswesen

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

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

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

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

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

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

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

Die SOKA-BAU ist der gemeinsame Name für die Urlaubs- und Lohnausgleichskasse der Bauwirtschaft und der Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes. Die Baubetriebe führen Beiträge in tarifvertraglich bzw. durch das Sozialkassenverfahrensicherungsgesetz (SokaSiG) festgelegter Höhe an SOKA-BAU ab. Diese Beiträge sind so festgelegt, dass die Leistungen von SOKA-BAU daraus finanziert werden können. Die SOKA-BAU fordert von der TechnikServicePlus GmbH (LEG-Tochtergesellschaft mit 51 % Anteilsbesitz) entsprechende Beiträge und hat ein gerichtliches Verfahren eingeleitet.

Dem Personalmanagement werden, durch nicht umkehrbare Megatrends, wie zum Beispiel den demografischen und technologischen Wandel sowie den Wertewandel in den jüngeren Generationen, große strategische Aufgaben gestellt. Die LEG wird diesen Herausforderungen vor allem durch eine lebensphasenorientierte Personalentwicklung und mit an den Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Mitarbeiter ausgerichteten Maßnahmen und Aktionen begegnen, die auf das Employer Branding der LEG und auf einen Work-Life-Ausgleich der Beschäftigten einzahlen. Die LEG hat in diesem Zusammenhang eine Betriebsvereinbarung zur Flexibilisierung der Arbeitszeit und zum mobilen Arbeiten abgeschlossen. Außerdem wurde die LEG nach einer Arbeitnehmerumfrage von „Great Place to Work" als einer der besten Arbeitgeber in NRW ausgezeichnet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Allgemeine rechtliche Risiken sowie sich bei Materialisierung des Risikos ergebende Nachteile für die LEG können insbesondere entstehen, wenn rechtliche Vorgaben nicht oder nicht ausreichend beachtet werden. Zudem können Risiken entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich die Auslegung bestehender Gesetze oder Verordnungen ändert. So können beispielsweise in Bezug auf die technische Ausstattung der Gebäude oder die Gestaltung der Mietverträge Risiken für die Wohnimmobilien der LEG entstehen. Beispiele für neue rechtliche Entwicklungen und Vorgaben sind die Gesetzgebung zur sogenannten Mietpreisbremse oder zum Datenschutz. Die LEG beobachtet diese Entwicklungen durch entsprechend spezialisierte Mitarbeiter, um Risiken rechtzeitig zu erkennen und damit potenzielle Bußgelder und 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 seit dem Jahr 2021 vorsieht. Auf Basis eines im Zeitverlauf steigenden Preises pro Tonne Kohlendioxid sollen die Anstrengungen des Immobiliensektors zur Verringerung der Emissionen gesteigert werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Risikoberichts ist nicht abschließend geklärt, in welchem Umfang die Zusatzkosten auf die Mieter umlegbar sein sollen. Die neue Bundesregierung hat jedoch angekündigt, diese Kosten zwischen Vermieter und Mieter teilen zu wollen. Insofern besteht das Risiko, dass die LEG als Unternehmen einen erheblichen Teil der Zusatzkosten für die Emission von Kohlendioxid allein tragen muss. Durch zusätzliche Fördermaßnahmen plant die Bundesregierung die Anreize zur Energieeinsparung zu steigern, sodass hier die Chance zur Risikominimierung durch Inanspruchnahme der Fördermittel besteht.

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

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

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

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

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

Durch die vertragliche Bindung an Generalunternehmen tritt eine wirtschaftliche Abhängigkeit der jeweiligen Baumaßnahme an ein Unternehmen ein. Fällt der Generalunternehmer vor bzw. während der Baudurchführung aus, müssen neue Unternehmen beauftragt werden. Dies kann einen monetären Aufwand und/oder zeitlichen Verzug zur Folge haben.

Kaufmännische/Technische Projektgeschäftsrisiken aus ehemals gewerblicher Baulandentwicklung

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

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

Kaufmännische/Technische Projektgeschäftsrisiken aus Neubaumaßnahmen

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

Die LEG errichtet in steigendem Umfang Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand unter der Maßgabe einer konsequenten Steuerung und Überwachung zur Vermeidung von Risiken. Weiterhin werden Neubaumaßnahmen von renommierten Projektentwicklern unter strengen technischen und wirtschaftlichen Kriterien angekauft. Die Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen kann durch sich verändernde gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen negativ beeinflusst werden.

Risiken aus dem Halten einer Beteiligung an einem Biomasse-Heizkraftwerk

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

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

Sonstige Projektgeschäftsrisiken

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

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

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

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

Um künftige klimabezogene physische und transitorische Risiken abzufedern, hat die LEG im Jahr 2021 mit der Integration von Risiken im Sinne der Empfehlungen der TCFD in das Risikomanagementsystem begonnen. Die TCFD-Risikobewertung der Gruppe umfasst alle Risiken, die sich aus dem Klimawandel (physische Risiken), sowie Risiken, die sich aus dem Wandel zu einer klimafreundlichen Wirtschaft (transitorische Risiken), ergeben. Das Risikopotenzial wird in monetärer Hinsicht erfasst und im Risikomanagement-Tool R2C dargestellt. Ebenso werden diese im Rahmen der quartärlichen Risikoberichterstattung an den LEG-Vorstand und LEG-Aufsichtsrat berichtet. Die Integration der entsprechenden Risikomaßnahmen wird kontinuierlich ausgebaut.

Betrachtet werden im einzelnen folgende Klimarisiken bzw. -kriterien:

Klimabezogene physische Risiken

Im Hinblick auf die Risiken des Klimawandels geht die LEG davon aus, dass der Klimawandel und die sich ändernden Wetterbedingungen kontinuierlich zu (weiteren) physischen Risiken führen werden. Um künftige Risiken des Klimawandels zu mindern, hat die LEG mit einer systematischen Erfassung und Identifizierung von Gebäudebeständen mit potenziell hoher Gefährdung durch Klimaveränderungen begonnen, was für die langfristige Klimastrategie der LEG von zentraler Bedeutung ist. Die LEG analysierte den Energiebedarf und die damit verbundenen CO_2-Emissionen des LEG-Gebäudeportfolios. In diesem Zusammenhang hat die Gruppe Modernisierungsfahrpläne für bestehende Gebäude entwickelt, die dem Risiko des Klimawandels ausgesetzt sein könnten. Dies wird in den Modernisierungsinvestitionsplänen der Gruppe und deren Umsetzung berücksichtigt. Akute Risiken wie Extremwetter sind in der Regel durch entsprechende Gebäudeversicherungen abgedeckt. Hier besteht das Risiko eher in steigenden Versicherungsprämien, Selbstbehalten und Entschädigungshöchstgrenzen oder einem möglichen Wegfall der Versicherbarkeit einzelner Risiken.

Die LEG wird sich kontinuierlich die physischen Risiken laut TCFD anschauen und deren Entwicklung im Fokus haben. Hierunter fallen insbesondere:

Klimabezogene transitorische Risiken

Die LEG überprüft kontinuierlich grundsätzliche und mögliche transitorische Risiken laut TCFD, um deren Entwicklung im Fokus zu haben. Technologische Risiken können sich aus disruptiver/neuer technologischer Entwicklung ergeben, z. B. durch die Substitution von Öl- und Gasheizungen durch grüne bzw. klimaneutrale Lösungen.

Nachhaltigkeitsrisiken

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

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

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

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

Chancenberichterstattung

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

Der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2021 umfasste 166.189 Wohneinheiten, 1.576 Gewerbeeinheiten sowie 45.438 Garagen und Stellplätze. Die LEG zählt somit zu den führenden börsennotierten 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 die nachhaltige Entwicklung des bestehenden Portfolios, auf den selektiven Ausbau mieternaher Dienstleistungen sowie auf wertsteigernde Akquisitionen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst.

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

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

Gerade die Herausforderungen, die sich für die deutsche Wohnimmobilienwirtschaft aus dem deutschen Klimaschutzgesetz ergeben, bieten auch Chancen für die LEG. Die LEG hat sich bereits früh mit ihrem Klimapfad auseinandergesetzt und im Jahr 2021 einen Klimapfad in Richtung Klimaneutralität im Jahr 2045 – gemäß dem Klimaschutzgesetz – veröffentlicht und drei Treiber dazu identifiziert: die energetische Sanierung, den Ausbau und Einsatz grüner Energie sowie Beiträge der Mieter durch verantwortungsvolles Handeln. Die LEG verfügt dabei bereits heute sowohl über ein Netzwerk von Handwerkern und damit auch über Kapazitäten als auch über das Know-how zur Umsetzung dieser Projekte. Dies wird ein Hauptdifferenzierungsfaktor für Immobilieneigentümer werden. Für die LEG bieten sich hierdurch nicht nur Chancen zur Verbesserung des eigenen Bestands, sondern perspektivisch auch Akquisitionschancen, da nicht alle Immobilienhalter ihre Bestände in die Klimaneutralität führen können.

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

Prognosebericht

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

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

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

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

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

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

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

Ausblick 2022

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

Die LEG geht davon aus, dass auf dem Wohnungsmarkt auch zukünftig ein Nachfrageüberhang im bezahlbaren Segment bestehen wird. Während auf der Angebotsseite weiterhin zu wenig Neubau entsteht, dürfte die Nachfrage nach wie vor durch eine anhaltende Zuwanderung bestimmt werden. Die Bundesbank erwartet einen Anstieg der Nettoeinwanderung auf etwa 300.000 Personen ab dem Jahr 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

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

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

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

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

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

Die LEG geht davon aus, dass die erwartete positive Mietentwicklung sich auch in einer positiven Wertentwicklung des Immobilienportfolios widerspiegelt und diese sich wiederum positiv auf den EPRA-NTA auswirkt.

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

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

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

Vergütungsbericht

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

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

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

Vorbemerkung

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

G10

Vergütungssystem

FIXER VERGÜTUNGSBESTANDTEIL	GRUNDVERGÜTUNG		· Fixe vertraglich vereinbarte Vergütung, die in zwölf gleichen Raten ausgezahlt wird
	NEBENLEISTUNGEN		· Im Wesentlichen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung, für dienstlich veranlasste Fahrten Dienste eines Fahrers nutzbar, verschiedene Versicherungselemente
	VERSORGUNGSZUSAGE		· Erhalt eines fixen, in dem jeweiligen Dienstvertrag festgeschriebenen Betrags in eine rückgedeckte Unterstützungskasse
VARIABLER VERGÜTUNGSBESTANDTEIL	KURZFRISTIGER VARIABLER VERGÜTUNGSANTEIL (STI)	Plantyp	· Tantieme
		Begrenzung/Cap	· 200 % des Zielbetrags
		Leistungskriterien	· 40 %: Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung · 40 %: Funds from Operations I · 20 %: ESG-Ziele · Kriterienbasierter Anpassungsfaktor (0,8–1,2) zur Beurteilung der individuellen und kollektiven Leistung des Vorstands sowie von außerordentlichen Entwicklungen
		Auszahlung	· Nach Abschluss des jeweiligen Geschäftsjahrs
	LANGFRISTIGER VARIABLER VERGÜTUNGSANTEIL (LTI)	Plantyp	· Performance Cash Plan
		Begrenzung/Cap	· 200 % des Zielbetrags
		Leistungskriterien	· 40 %: Entwicklung des absoluten Total Shareholder Returns – TSR · 40 %: Aktienkursentwicklung im Vergleich zum EPRA Germany Index · 20 %: ESG-Ziele
		Laufzeit einer Performance-Periode	· Vier Jahre
		Auszahlung	· Nach der vierjährigen Performance-Periode
TRANSAKTIONSBONUS		Begrenzung/Cap	· 1.256.000 € (Vorstandsvorsitzender) · 866.000 € (Ordentliche Vorstandsmitglieder)
		Leistungskriterien	· Akquise eines signifikanten Immobilienportfolios: · Schwellenwert: 7.500 Wohneinheiten p. a. · Maximalwert: 30.000 Wohneinheiten p. a.
		Auszahlung (mit Deferral)	· 33 % nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahrs · 67 % nach weiteren 2 Geschäftsjahren in Abhängigkeit vom Erreichen eines Businessplans (50 % FFO I, 50 % Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung)
MALUS/CLAWBACK			· Teilweise oder vollständige Reduzierung bzw. Rückforderung der variablen Vergütung möglich
AKTIENHALTEVERPFLICHTUNG			· Verpflichtung zum Erwerb von LEG-Aktien in Höhe eines Bruttogrundgehalts innerhalb von vier Jahren · Verpflichtung zum Halten der erworbenen Aktien für die Dauer der Vorstandstätigkeit
MAXIMALVERGÜTUNG			· Vorstandsvorsitzender: 4.300.000 € · Ordentliche Vorstandsmitglieder: 2.900.000 €

Vergütungssystem des Vorstands

Das Vergütungssystem des Vorstands (siehe auch Grafik vorherige Seite > G 10) unterstützt die drei grundlegenden Kernaktivitäten der LEG Immo: Optimierung des Kerngeschäfts, Ausbau der Wertschöpfungskette sowie Portfolio-Stärkung. In die Ausgestaltung des Vergütungssystems fließen insbesondere folgende Punkte ein:

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

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

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

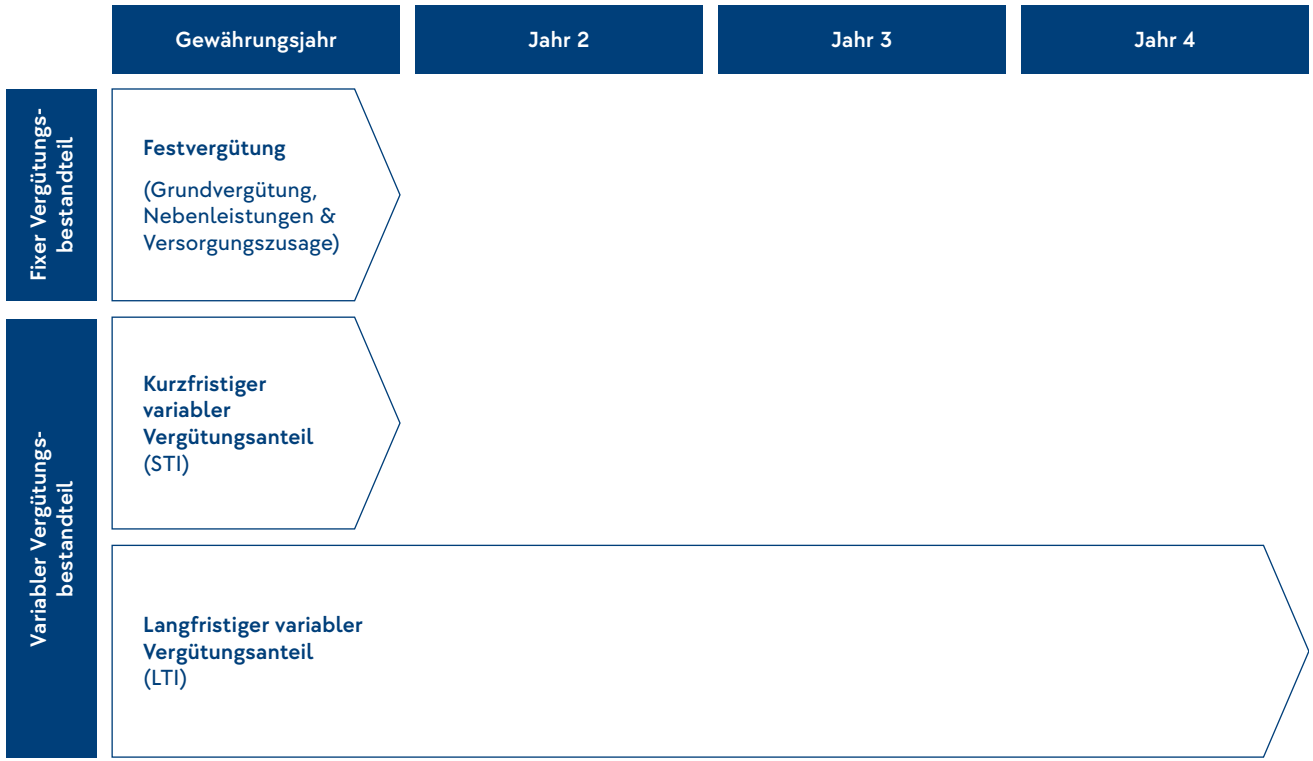
Der variable Vergütungsbestandteil enthält einen kurzfristigen variablen Vergütungsanteil (Short-Term Incentive = STI) sowie einen langfristigen variablen Vergütungsanteil (Long-Term Incentive = LTI).

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

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

G11

Vergütungssystem im zeitlichen Ablauf



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

T33

Vergütungsbestandteile

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

Fixe Vergütungsbestandteile

Grundvergütung

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

Nebenleistungen

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

Soweit die Vorstandsmitglieder freiwillig in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert oder Mitglied eines an die Stelle der gesetzlichen Rentenversicherung tretenden berufsständischen Versorgungswerks sind, erhalten diese 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Diese Regelung gilt auch für arbeitnehmerfinanzierte Versorgungszusagen, bei denen die LEG Immo Vertragspartner ist. Diese sind auf eine jährliche Zahlung von 20 Tsd. Euro für Lars von Lackum und 15 Tsd. Euro für die übrigen Vorstandsmitglieder begrenzt.

Des Weiteren stellt die LEG Immo den Vorstandsmitgliedern jeweils einen angemessenen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung zur Verfügung. Sämtliche Kosten des Unterhaltes und des Gebrauches werden von der Gesellschaft getragen. Zudem können die Vorstandsmitglieder für dienstlich veranlasste Fahrten die Dienste eines Fahrers nutzen. Der geldwerte Vorteil, der durch die private Nutzung veranlasst wird, ist auf einen Gegenwert von 80 Tsd. Euro für jedes Vorstandsmitglied begrenzt. Lohn- und Einkommensteuer auf diese Leistungen sind vom jeweiligen Vorstandsmitglied zu tragen. Zudem werden den Vorstandsmitgliedern entstandene Auslagen und Reisekosten erstattet.

Weiterhin hat die LEG Immo für die Vorstandsmitglieder eine Unfallversicherung, die auch Unfälle im Privatbereich abdeckt, abgeschlossen. Die Leistungen an den Versicherten bzw. seine Erben betragen maximal 500 Tsd. Euro für den Todesfall bzw. 1 Mio. Euro bei Invalidität.

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

Versorgungszusage

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

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

T34

Gewährte betriebliche Altersvorsorge

	Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse mit einem jährlich zu zahlenden fixen Beitrag			Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse bzw. Versorgungswerk		
in €	Betrag pro Jahr	Kapitalabfindung Betrag	Kapitalabfindung im Jahr	Betrag pro Jahr	Kapitalabfindung Betrag	Kapitalabfindung im Jahr
Lars von Lackum	100.000	2.325.000	2042	7.924	183.555	2042
Susanne Schröter-Crossan	50.000	1.245.356	2046	7.924	204.693	2046
Dr. Volker Wiegel	50.000	1.141.667	2043	7.924[1]	[2]	[2]

[1] Die betriebliche Altersversorgung erfolgt für Dr. Volker Wiegel über das Versorgungswerk der Rechtsanwälte.
[2] Eine monatliche Auszahlung erfolgt mit Rentenbeginn.

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive STI)

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

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

Die finanziellen Ziele machen jeweils 40 % und die ESG-Ziele 20 % des Zielbetrags des STI aus. Zudem verfügt der STI über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2. Die Zielerreichung der Erfolgsziele ist jeweils auf 200 % begrenzt.

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

Für das Geschäftsjahr 2021 wurden die folgenden finanziellen Leistungskriterien festgelegt:

T35

Finanzielle Leistungskriterien

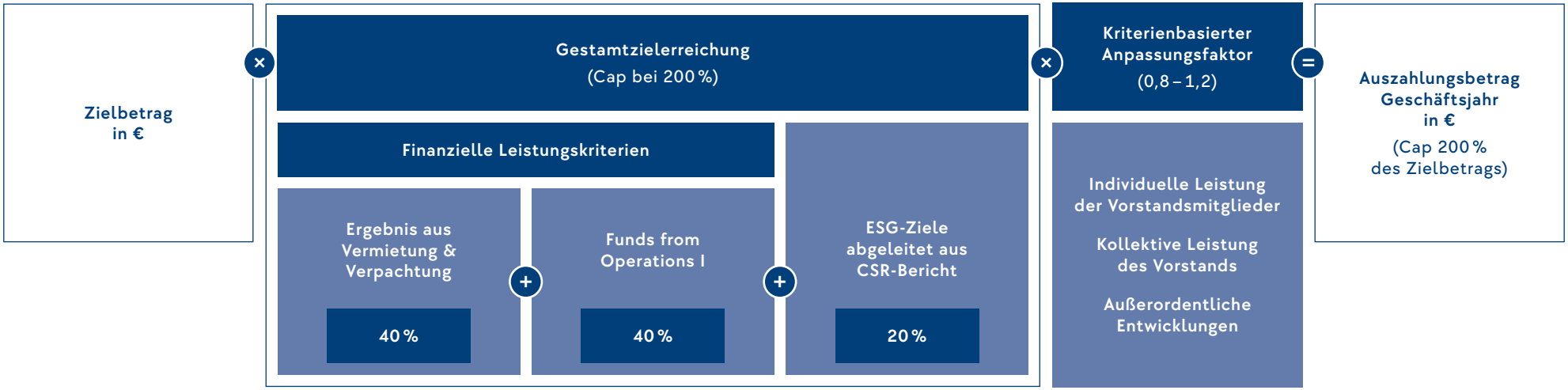
Leistungskriterium	Zielwert
Ergebnis VuV	505,8 Mio. Euro
FFO I	417,9 Mio. Euro

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

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

G12

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil



Die sich aus dem Wirtschaftsplan, der vor Beginn des Geschäftsjahres verabschiedet wird, ergebenden Ziele sind gemäß den in den Vorstandsanstellungsverträgen definierten Regelungen mit Blick auf die Effekte aus nicht im Wirtschaftsplan berücksichtigten An- und Verkäufen sowie aus Änderungen des Konsolidierungskreises zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Adler-Transaktion findet in 2021 noch keine Berücksichtigung, da die Transaktion erst zum 29. Dezember 2021 geclosed wurde und sich daher keine Ergebniseffekte für das Geschäftsjahr 2021 ergaben. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit Blick auf die Ankaufs- und Verkaufstätigkeit in 2021 eine Anpassung zu den Zielen gemäß Wirtschaftsplan 2021 bzgl. Ergebnis VuV und FFO I erforderlich ist, da der vom Aufsichtsrat genehmigte Wirtschaftsplan Ankäufe nicht berücksichtigt.

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

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

T36

STI – Finanzielle Leistungskriterien

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

T37

STI – Zielerreichung

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

Die ESG-Ziele leiten sich aus dem Nachhaltigkeitsbericht der LEG Immo sowie strategischen Überlegungen und zukünftigen Projekten ab. Für die ESG-Ziele werden Kriterien aus den Kategorien Environment, Social und Governance definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Den Zielen sind quantitativ oder qualitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Ziel-/Ist-Vergleich die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung ermöglichen. Die konkreten ESG-Ziele sowie der Minimal- und Maximalwert werden jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres durch den Aufsichtsrat festgelegt und final beschlossen.

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

T38

ESG-Ziele LTI 2021

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

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

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

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

T39

STI – Zielerreichung ESG

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

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

Kriterium zur Beurteilung des kriterienbasierten Anpassungsfaktors:

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

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

Es ergeben sich nachstehende Auszahlungsansprüche:

T40

STI – Zahlungsansprüche

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

Der für das jeweilige Geschäftsjahr zu ermittelnde und ggfs. anzupassende STI ist für Lars von Lackum auf 960 Tsd. Euro, für Susanne Schröter-Crossan auf 650 Tsd. Euro und für Dr. Volker Wiegel auf 650 Tsd. Euro begrenzt. Der nach der vorstehenden Ermittlung zu zahlende STI, wird spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der Gesellschaft abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long Term Incentive LTI)

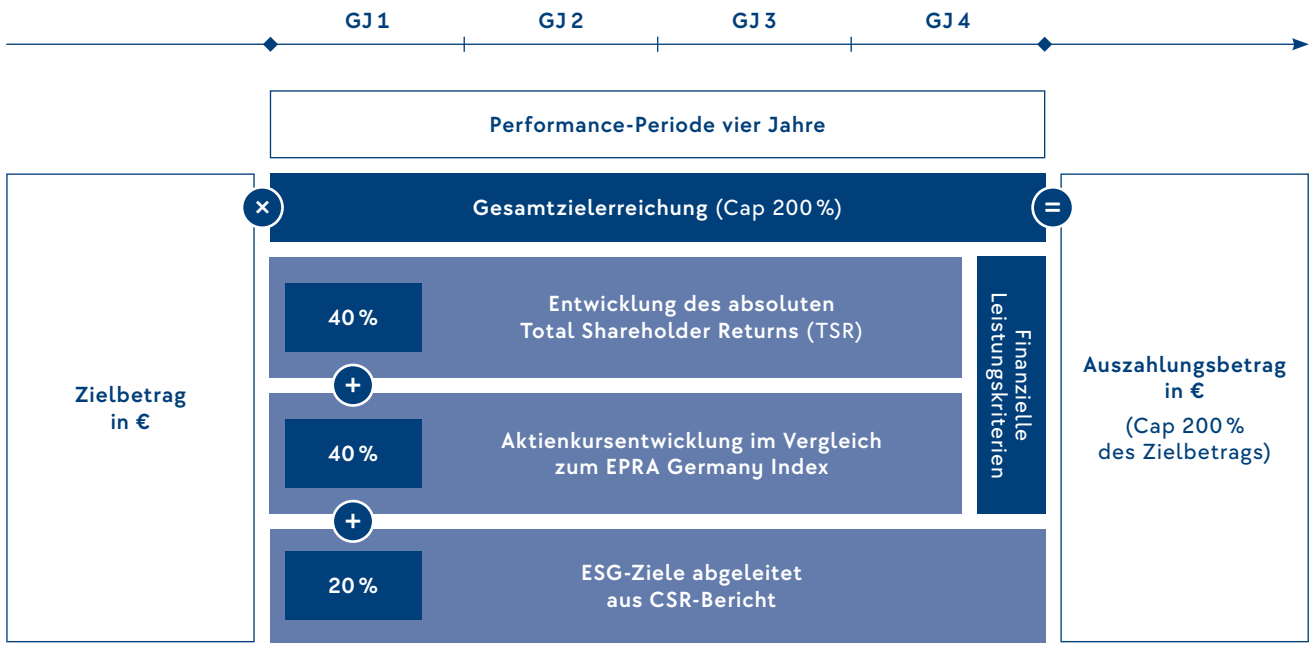
Zusätzlich zu einem STI hat das Vorstandsmitglied Anspruch auf einen an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Dieser LTI wird für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt und ist jeweils auf einen vierjährigen Performance-Zeitraum ausgelegt.

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

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

G13

LTI



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

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

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

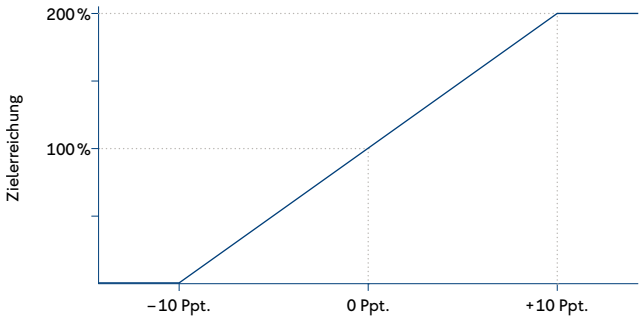
Die im LTI verwendeten finanziellen Leistungskriterien sind die Entwicklung des absoluten TSR sowie die Aktienkursentwicklung der LEG Immo im Vergleich zu der des EPRA Germany Index. Damit sind diese Leistungskriterien auf eine Wertsteigerung aus Sicht der Aktionäre ausgerichtet und incentivieren die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

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

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

G14

Zielerreichungskurve absoluter TSR

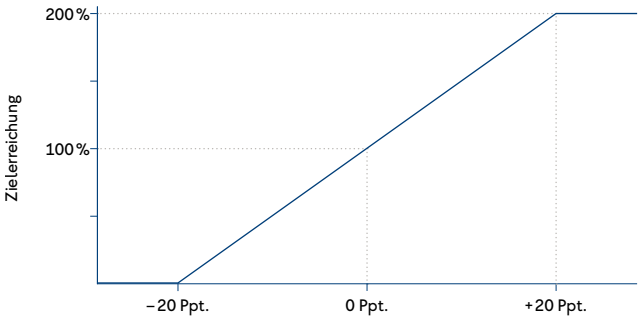


Abweichung des Ø TSR von der Zielvorgabe über vier Jahre

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

G15

Zielerreichungskurve relative Aktienkursperformance



Aktien-Outperformance (ggü. EPRA Germany Index) über vier Jahre

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

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

T41

Zielkorridore LTI

	Zielerreichungsgrad		
in %	0	100	200 (Maximum)
Total Shareholder Return Ø p. a.	5,6	7,0	8,4
Performance ggü. EPRA Germany-Index	**≤80**	**100**	**120**

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

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

T42

ESG-Ziele LTI 2021 – 2024

Environment	Social
Ziel: Minderung des klimabereinigten CO_2-Ausstoßes in kg / qm des Bestandes gegenüber dem Basisjahr 2019 in den kommenden 4 Jahren bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31.12.2019 enthaltenen Bestand.	**Ziel:** Messwert des „Trust Index" für den LEG Konzern, welcher bei der alle zwei Jahre stattfindenden Mitarbeiterbefragung „Great Place to Work" ermittelt wird. Maßgeblich ist die Entwicklung des Mittelwerts der zweimaligen Messung während des vierjährigen LTI Zeitraumes im Vergleich zum Messwert, wie er in der Befragung in 2020 ermittelt wurde.
Zielgrößen: 0 % Minimalwert: – 6 % 100 % Zielerreichung: – 10 % 200 % Maximalwert: – 14 %	**Zielgrößen:** 0 % Minimalwert: 60 % 100 % Zielerreichung: 66 % 200 % Maximalwert: 72 %

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

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

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

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

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

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

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

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

Folgende Zielkonkretisierungen gelten für die LTI Programme 2019 und 2020:

T43

LTI – Shareholder Return

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

In 2021 gewährte und geschuldete LTI

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

T44

Zielerreichung Total Shareholder Return

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

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

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

T45

Zielerreichung EPRA

in %	
Performance ggü. EPRA Germany-Index	123,96

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

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

T46

Zielerreichung Total Shareholder Return

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

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

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

T47

Zielerreichung EPRA

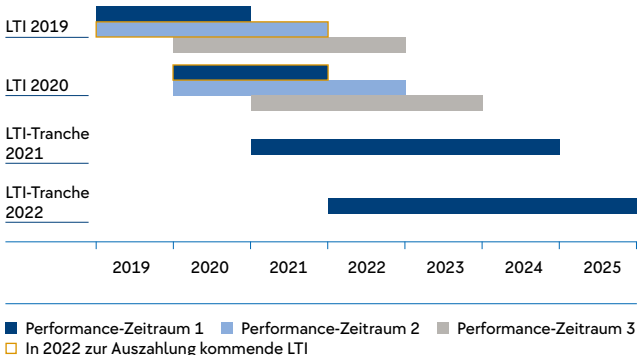
in %	2021
Performance ggü. EPRA Germany-Index	119,16

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

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

G16

Performance-Zeiträume LTI



Transaktionsbonus

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

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

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

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

Malus- und Clawback-Regelungen für die variable Vergütung

Der Aufsichtsrat hat die Möglichkeit, die variablen Vergütungsbestandteile einzubehalten (Malus) oder zurückzufordern (Clawback). Begeht ein Vorstandsmitglied mindestens grob fahrlässig einen schwerwiegenden Verstoß gegen gesetzliche oder dienstvertragliche Pflichten oder gegen unternehmensinterne Verhaltensrichtlinien (Compliance-Verstoß), so hat der Aufsichtsrat das Recht, die noch nicht ausbezahlte variable Vergütung nach pflichtgemäßem Ermessen teilweise oder vollständig herabzusetzen. Zudem kann der Aufsichtsrat den Bruttobetrag einer bereits ausbezahlten variablen Vergütung nach pflichtgemäßem Ermessen teilweise oder vollständig zurückfordern.

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 bestand kein Clawback Tatbestand.

Aktienhalteverpflichtung (Verpflichtung nach Share Ownership Guidelines = SOG)

Jedes Vorstandsmitglied ist seit 1. Januar 2021 verpflichtet, innerhalb einer vierjährigen Aufbauphase LEG-Aktien in Höhe einer Brutto-Jahresvergütung zu erwerben und über die gesamte Laufzeit seines Vorstandsanstellungsvertrages zu halten. Das SOG-Ziel beträgt 100 % des Brutto-Jahresgehalts. Während der Aufbauphase ist jedes Vorstandsmitglied verpflichtet, in jedem der vier Aufbaujahre LEG-Aktien in Höhe von 25 % der jeweils geltenden Brutto-Jahresvergütung zu erwerben. Die Anzahl der im jeweiligen Aufbaujahr zu erwerbenden LEG-Aktien wird ermittelt, indem am Beginn eines jeden Aufbaujahres die gültige Brutto-Jahresvergütung durch den kaufmännisch auf volle Stücke gerundeten Wert dividiert wird, der sich aus der Ermittlung des arithmetischen Mittels der Schlusskurse der LEG-Aktie im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse über die letzten 30 Börsenhandelstage vor dem ersten Tag des jeweiligen Aufbaujahres ergibt. Bereits gehaltene Aktien eines Vorstandsmitglieds werden dabei angerechnet.

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde das SOG-Ziel von den Vorstandsmitgliedern erreicht.

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

T48

Erfüllung der Share Ownership Guidelines

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

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

Gesamtvergütung des Vorstands

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

T49

Gewährte Zuwendungen

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

[1] Beginn der Vorstandstätigkeit zum 1. Juli 2020.
[2] Die Angaben für das Geschäftsjahr 2020 erfolgen freiwillig.

Die fixen Vergütungsbestandteile, die einjährige variable Vergütung (STI 2021) sowie die mehrjährige variable Vergütung (LTI 2019 Tranche 2, LTI 2020 Tranche 1 und Transaktionsbonus 2021-2022) fallen unter „gewährte Vergütung", da die zugrunde liegende Leistung bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 erbracht wurde.

Neben der Höhe der Vergütung ist nach § 162 Abs. 1 Satz 2 Nr.1 AktG der relative Anteil aller festen und variablen Vergütungsbestandteile an der Gesamtvergütung anzugeben. Die angegebenen relativen Anteile beziehen sich auf die im Geschäftsjahr gewährten und geschuldeten Vergütungsbestandteilen gemäß § 162 Abs.1 Satz. 1 AktG. Für eine transparente Berichterstattung wird der Versorgungsaufwand für die betriebliche Altersversorgung zusätzlich angegeben, wenngleich dieser nicht als gewährte und geschuldete Vergütung zu klassifizieren ist.

Den Vorständen wurden von Dritten keine Leistungen gemäß § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG gewährt. Es werden ebenfalls keine solchen Leistungen geschuldet. Vergütungen für Aufsichtsratsmandate der Vorstände in Tochtergesellschaften werden an die LEG NRW GmbH gezahlt.

Maximalvergütung des Vorstands

Die für die Tätigkeit des jeweiligen Vorstandsmitglieds insgesamt gewährte Vergütung für ein Geschäftsjahr – einschließlich Grundvergütung, STI, LTI (zzgl. voller Ausschöpfung möglicher Anpassungen), Sonderzahlung für Transaktionen, betriebliche Altersversorgung und Nebenleistungen – beträgt maximal bei Lars von Lackum 4.300 Tsd. Euro, bei Susanne Schröter-Crossan 2.900 Tsd. Euro und bei Dr. Volker Wiegel 2.900 Tsd. Euro. Sollte die maximale Vergütung für ein Geschäftsjahr überschritten werden, wird der Auszahlungsbetrag der Tranchen des LTI des entsprechenden Geschäftsjahres gekürzt. Die Maximalvergütung wurde im Geschäftsjahr 2021 nicht überschritten und musste demzufolge nicht gekürzt werden.

Vergütung früherer Vorstandsmitglieder

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

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Abfindungen

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

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

Change of Control

Im Falle eines Unternehmenskontrollwechsels haben die Vorstandsmitglieder das Recht, innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten ab dem Kontrollwechsel mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende ihr Amt als Mitglied des Vorstands aus wichtigem Grund niederzulegen und den Vorstands-Dienstvertrag zu kündigen (Sonderkündigungsrecht).

Die im Falle einer Ausübung des Sonderkündigungsrechts geltenden Abfindungsregelungen sehen vor, dass die Zahlung im Zusammenhang mit der Beendigung der Vorstandstätigkeit aufgrund eines Kontrollwechsels zwei Jahresvergütungen, jedoch beschränkt auf den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags, beträgt.

Sterbegeld

Verstirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Vertrags, so wird die Vergütung einschließlich STI und LTI bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrags in Folge des Todes abgerechnet und entsprechend der Regelung des Dienstvertrags an die Erben ausgezahlt. Darüber hinaus haben Witwe und Kinder, soweit diese noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, als Gesamtgläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Bezüge gemäß Dienstvertrag § 2 Abs. 1 für den Rest des Sterbemonats und die drei darauf folgenden Monate, längstens jedoch bis zum – ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes – eingetretenen Ende der Laufzeit dieses Dienstvertrags.

Vergütungssystem Aufsichtsrat

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

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

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

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

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die 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 § 9.11 bis 9.13 der Satzung der LEG Immo:

T50

Regelungen zur Aufsichtsratvergütung

Feste Vergütung	· Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Vergütung in Höhe von 72 Tsd. Euro
Differenzierung	· 2,5 : 1,25 : 1 (ARV, SARV OARM)[1]
Ausschussvergütung	· Mitglieder des Prüfungsausschusses und des Präsidiums des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 20 Tsd. Euro · Der Ausschussvorsitzende erhält jeweils das Doppelte · Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt
Sitzungsgeld	· Für die Teilnhame an einer Präsenzsitzung des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses erhält jedes Mitglied zusätzlich ein Sitzungsgeld in Höhe von 2 Tsd. Euro je Sitzung

[1] ARV = Aufsichtsratsvorsitzender; SARV = Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender; OARM = Ordentliches Aufsichtsratsmitglied

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

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

Aufsichtsratvergütung im Einzelnen

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

T51

Aufsichtsratvergütung im Einzelnen

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

Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 2 Nr.2 AktG

Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 AktG ist die Ertragsentwicklung der Gesellschaft, die jährliche Veränderung der Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die jährliche Veränderung der durchschnittlichen Vergütung der Arbeitnehmer auf Vollzeitäquivalenzbasis über die letzten fünf Geschäftsjahre darzustellen (sog. „Vertikalvergleich"). Die LEG Immo macht von der Übergangserleichterung des § 26j Abs. 2 EGAktG Gebrauch und baut den Vertikalvergleich in den ersten fünf Jahren insoweit sukzessive auf.

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

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wird die im jeweiligen Geschäftsjahr gewährte und geschuldete Vergütung im Sinne des § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG aufgeführt.

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

T52

Ertragsentwicklung

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

[1] Einbezogen werde alle Arbeitnehmer der LEG-Gruppe

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

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

Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben im November 2021 die folgende Erklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet:

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

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

Düsseldorf, im November 2021

Der Vorstand der LEG Immobilien SE
Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE"

Vergütungssystem

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

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen gemeinsamen Vergütungsbericht gem. § 162 Abs. 2 AktG erstellt. Der Bericht richtet sich nach den aktienrechtlichen Vorschriften gemäß ARUG II (Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie) sowie den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Dieser Vergütungsbericht informiert ausführlich über die Ausgestaltung des Vergütungssystems bei der LEG sowie über Höhe und Struktur der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Er wird der ordentlichen Hauptversammlung 2022 zur Billigung gem. § 120 a Abs. 4 AktG vorgelegt werden.

Der Vergütungsbericht und der Vermerk des Abschlussprüfers gem. § 162 AktG, das geltende Vergütungssystem gem. § 87a Abs. 1 und 2 AktG sowie der Vergütungsbeschluss gem. § 113 Abs. 3 AktG können auf der Internetseite der Gesellschaft abgerufen werden.

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

Compliance- und Wertemanagement

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

Der Code of Conduct der LEG Immobilien SE präzisiert das Leitbild und setzt die darin enthaltenen Werte für den Geschäftsalltag in Verhaltensstandards für Mitarbeiter und Führungskräfte um. Einzelheiten zu diesen Verhaltensstandards sind in konzernweit gültigen internen Regelungen und Richtlinien festgelegt. Derartige Richtlinien werden auf der Website des Unternehmens veröffentlicht.

Durch regelmäßige Schulungen und Beratungsangebote werden Führungskräfte und Mitarbeiter für die genannten Themen kontinuierlich sensibilisiert und betreut. Alle neuen Mitarbeiter werden in vier jährlich stattfindenden Terminen auf den Gebieten Compliance und Datenschutz geschult. Auffrischungsschulungen für alle Mitarbeiter werden zukünftig einmal jährlich über ein elektronisches Schulungsprogramm durchgeführt. Ein elektronisches Hinweisgebersystem gibt Mitarbeitern und auch Dritten die Möglichkeit, rund um die Uhr und unter Wahrung der Anonymität Hinweise auf Compliance-Verstöße im Unternehmen zu geben.

Einzelheiten zum Compliance-Management-System der LEG sind im > Risiko-, Chancen- und Prognosebericht dieses Geschäftsberichts, 66f. aufgeführt.

Verantwortung und Nachhaltigkeit

Die LEG hat den Anspruch, nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Nachhaltigkeitsverständnis und Nachhaltigkeitsstrategie werden in ihrem Nachhaltigkeitsleitbild erläutert. Im Zuge einer Wesentlichkeitsanalyse mit allen relevanten Stakeholdern hat die LEG fünf zentrale Handlungsfelder der Nachhaltigkeit identifiziert: Wirtschaften, Mieter, Mitarbeiter, Umwelt und Gesellschaft. Diese decken die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (oder ESG für Environment, Social und Governance) – ab.

Im Jahr 2021 hat die LEG ihre Nachhaltigkeits- und Dekarbonisierungsstrategie deutlich weiterentwickelt, eine Klimabilanz auf Basis von Ist-Daten etabliert und ihren Pfad zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 skizziert und mit Maßnahmen unterlegt. Gleichgewichtig wurden zudem die Vorgaben für soziale Aspekte und gute Unternehmensführung weiterentwickelt. So setzt sich das Unternehmen in allen drei Dimensionen E, S und G jährlich konkrete kurz- wie langfristige Ziele, die zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie beitragen und die kontinuierlich nachverfolgt und überprüft werden. Diese Nachhaltigkeitsziele sind seit dem Geschäftsjahr 2021 Teil der variablen Vorstandsvergütung.

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

Im Nachhaltigkeitsbericht der LEG wird jährlich über Nachhaltigkeitsmanagement sowie über Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit berichtet.

Weitere Angaben zur Corporate Governance

Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Die LEG erfüllt nicht nur sämtliche Empfehlungen des Kodex. Sie erfüllt auch die Anregungen des Kodex, von denen ohne Offenlegung in der Entsprechenserklärung abgewichen werden kann, und zwar mit folgender Ausnahme:

Gemäß Anregung A 5 sollte der Vorstand im Falle eines Übernahmeangebots eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, in der die Aktionäre über das Übernahmeangebot beraten und gegebenenfalls über gesellschaftsrechtliche Maßnahmen beschließen. Aufgrund des organisatorischen Aufwands der Einberufung einer Hauptversammlung scheint es fraglich, ob dieser Aufwand auch dann gerechtfertigt ist, wenn keine gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen beschlossen werden sollen. Der Vorstand behält es sich daher vor, eine außerordentliche Hauptversammlung nur einzuberufen, wenn auch eine Beschlussfassung vorgesehen ist.

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

Die LEG ist Mitglied des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. („ICG"). Das ICG hat einen „Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft" (Stand Oktober 2020, „ICGK") erarbeitet, der den DCGK um branchenspezifische Anmerkungen ergänzt und zu mehr Transparenz, einem verbesserten Ansehen und einer gestärkten Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche führen soll. Aufsichtsrat und Vorstand der LEG Immobilien SE 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 erstmals zertifizieren lassen. Dieses Zertifikat wurde im September 2021 im Rahmen einer Zweitzertifizierung bestätigt. Dieses Zertifikat hat eine Gültigkeit von drei Jahren.

Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen

Die LEG Immobilien SE ist ein Unternehmen in der Rechtsform einer europäischen Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE). Als SE mit Sitz in Deutschland unterliegt die LEG Immobilien SE den europäischen und deutschen SE-Regelungen sowie dem deutschen Aktienrecht. Die LEG Immobilien SE hat ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und -kontrolle klar getrennt.

Geschäftsleitung

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

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus sieben Mitgliedern und überwacht und berät den Vorstand. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft diese ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat hat zuletzt in seiner ordentlichen Sitzung vom 24. August 2021 die Geschäftsordnung aktualisiert. Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig die Wirksamkeit seiner Tätigkeit und der Tätigkeit seiner Ausschüsse, zuletzt im Berichtsjahr 2021. Die Prüfung wurde in Form einer Selbstevaluation anhand eines extern erstellten, anonymisierten Fragebogens durchgeführt.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

Präsidium des Aufsichtsrats

Das Präsidium berät über Schwerpunktthemen und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Insbesondere bereitet das Präsidium die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Ernennung und Widerruf der Ernennung des Vorstandsvorsitzenden;
- Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstands;
- Vergütungssystem für den Vorstand und die Festlegung der konkreten Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder;

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

- Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern nach § 112 AktG;
- Zustimmung zu Geschäften – sofern ihr Gegenstandswert 25.000 Euro übersteigt – zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und einem Vorstandsmitglied oder Personen oder Unternehmungen, die einem Vorstandsmitglied nahestehen, andererseits;
- Aufschub der Offenlegung von Insiderinformationen gemäß Art. 17 Abs. 4 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 vom 16. April 2014 (Marktmissbrauchsverordnung), soweit der Aufsichtsrat für den Gegenstand der Insiderinformation zuständig ist;
- Einwilligung in anderweitige Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG sowie die Zustimmung zu sonstigen Nebentätigkeiten, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns;
- Gewährung von Krediten an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;
- Zustimmung zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG; sowie
- nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand 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. Jochen Scharpe zum Ersatzmitglied (im Vertretungsfall) benannt.

Nominierungsausschuss

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

Risiko- und Prüfungsausschuss

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

- der Prüfung der Rechnungslegung
- der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses
- der gemäß § 289b HGB zu erstellenden nichtfinanziellen Erklärung
- der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionssystems

- der Abschlussprüfung, hier insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Qualität des Abschlussprüfers, der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung; sowie
- der Compliance

Der Risiko- und Prüfungsausschuss befasst sich zudem mit der gemäß § 315d HGB zu erstellenden nichtfinanziellen Konzernerklärung. Er bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) und die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung) vor. Der Risiko- und Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. So hat der Risiko- und Prüfungsausschuss in einer „White List" eine begrenzte Anzahl von Nichtprüfungsleistungen freigegeben, die durch den Abschlussprüfer erbracht werden können. Sollte der Abschlussprüfer mit weiteren Aufgaben beauftragt werden, ist eine Freigabe des Risiko- und Prüfungsausschusses erforderlich. Zudem hat die Gesellschaft im Auftrag des Risiko- und Prüfungsausschusses einen Prozess etabliert, wonach sichergestellt wird, dass keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen an den derzeitigen Abschlussprüfer sowie an mögliche zukünftige Abschlussprüfer vergeben werden. Die Arbeit des Risiko- und Prüfungsausschusses folgt einer eigenen Geschäftsordnung, die zuletzt am 24. August 2021 geändert wurde.

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

Detaillierte Informationen zur Arbeit des Aufsichtsrats und der Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2021 sind im Abschnitt > Bericht des Aufsichtsrats dieses Geschäftsberichts, S. 31ff. zu finden.

Zusammensetzung der Führungsorgane

Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen

Nach § 76 Absatz 4 und § 111 Absatz 5 des Aktiengesetzes sind Aufsichtsrat und Vorstand verpflichtet, Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen (i) im Aufsichtsrat, (ii) im Vorstand sowie (iii) in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen, einen Zeitrahmen, innerhalb dessen das Ziel erreicht werden soll, zu definieren sowie über die Zielerreichung zu berichten, und wenn diese nicht erreicht werden, Angaben zu den Gründen zu machen.

Aufsichtsrat

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

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

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

Vorstand

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

Führungsebenen unterhalb des Vorstands

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

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

Der Anteil Frauen in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands betrug zum 31. Dezember 2021 21,4 %. Das freiwillig festgelegte gruppenweite Ziel von 30 % wurde zum Ablauf der gesetzten Frist damit nicht erreicht. Auch wenn es das Ziel war, einen Anteil von 30 % Frauen in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands zu erreichen, so kann dies doch nur langfristig erreicht

werden. Stellenanzahl und Fluktuation in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands sind gering und es ist das Ziel der LEG, Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden. Ist eine Stelle neu zu besetzen, so gilt zudem ungeachtet der gesetzten Ziele der Vorrang der Qualifikation, sodass allein bei gleicher Qualifikation Frauen bevorzugt eingestellt werden.

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

Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Vorstand (Diversitätskonzept)

Diversitätskonzept des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung Ziele benannt und ein Kompetenzprofil erarbeitet. Ziele und Kompetenzprofil enthalten die nachfolgenden Diversitätsvorgaben und beinhalten damit auch gleichzeitig ein Diversitätskonzept:

- Mit der Zusammensetzung des Aufsichtsrats soll das gesetzte Kompetenzprofil erfüllt werden: Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten Immobilienunternehmen mit Fokus auf Wohnimmobilien wahrzunehmen. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus die Bereiche Unternehmensleitung, Wohnungswirtschaft, Immobilientransaktionen, Banken- und Kapitalmarktfinanzierung, Finanzen, Rechnungslegung und Abschlussprüfung, Verwaltung und Regulierung sowie Nachhaltigkeit als spezielle Kompetenzfelder benannt, die von dem Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit erfüllt werden sollen.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllen.
- Mindestens fünf Mitglieder des Aufsichtsrats, darunter jedenfalls der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses und des Präsidiums, sollen unabhängig im Sinne des DCGK sein.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen im Interesse eines ergänzenden Zusammenwirkens eine hinreichende Vielfalt im Hinblick auf unterschiedliche berufliche Hintergründe, Fachkenntnisse und Erfahrungen haben.
- Der Aufsichtsrat soll zu jeweils mindestens einem Drittel mit Frauen und zu einem Drittel mit Männern besetzt sein.
- Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.

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

Der Aufsichtsrat berücksichtigt bei der Entscheidung über seine Wahlvorschläge neben den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben insbesondere auch die vorstehenden Ziele und das Kompetenzprofil. Das Gleiche gilt für den Nominierungsausschuss, der den Aufsichtsrat bei der Suche nach geeigneten Kandidaten vorbereitend unterstützt. Zuletzt hat der Aufsichtsrat bei seinem Wahlvorschlag für Frau Dr. Sylvia Eichelberg im Zusammenhang mit der Hauptversammlung 2021 die Ziele einschließlich des Kompetenzprofils berücksichtigt.

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

T53

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

	Alter	Mitglied seit[1]	Bestellt bis (HV)	Unabhängigkeit	Ausschussmitgliedschaft: Präsidium[2]	Ausschussmitgliedschaft: Risiko- und Prüfungsausschuss
Michael Zimmer (Vors.)	58	2021 (2013)	2022	X	O	
Stefan Jütte (stellv. Vors.)	75	2021 (2013)	2022	X	X	
Dr. Sylvia Eichelberg	42	2021	2022	X		
Dr. Johannes Ludewig	76	2021 (2013)	2022	X	X	
Dr. Claus Nolting	70	2021 (2016)	2022	X		O
Dr. Jochen Scharpe	62	2021 (2013)	2022	X		X
Martin Wiesmann	56	2021 (2020)	2022	X		X

X = Mitglied/erfüllt; O = Vorsitz
[1] Im Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (in Klammern: im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG)
[2] Besetzung des Nominierungsausschusses entspricht dem Präsidium.

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

T54

Kompetenzprofil

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

●● = Expertenkenntnisse; ● = Allgemeine Kenntnisse

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

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

Diversitätskonzept des Vorstands und Nachfolgeplanung für den Vorstand

Für die Zusammensetzung des Vorstands bestehen die folgenden Zielsetzungen:

- Jedes Mitglied des Vorstands muss nicht nur über eine grundlegende eigene Qualifikation verfügen, sondern für das Unternehmen in seiner konkreten Situation und in Anbetracht künftiger Aufgaben geeignet sein.
- Die Mitglieder des Vorstands sollen sich in Hinblick auf ihre Kompetenz und Kenntnisse ergänzen. Dabei soll der Vorstand derart zusammengesetzt sein, dass er in seiner Gesamtheit nicht nur über unternehmerische und Führungskompetenz, sondern auch über Kompetenz im Immobilienmanagement und über umfassende Kenntnisse der regionalen Wohnungsmärkte verfügt.
- Zudem ist der Vorstand so zusammenzusetzen, dass Finanzmarktkompetenz sowie soziale Kompetenz, beispielsweise im Bereich des Sozial- und Quartiersmanagements, vorhanden ist.
- Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Vorstand eine Quote von 33,3 % festgelegt.

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

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

Übernahmerelevante Angaben zu § 315a HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 72.839.625 Stammaktien ohne Nennbetrag zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Aktien sind Namensaktien und unterscheiden sich nicht hinsichtlich der verbrieften Rechte und Pflichten.

Das Genehmigte Kapital besteht in Höhe von 20.670.268,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 35.689.918,00 Euro.

Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht über 10 %

Zum 31. Dezember 2021 war Massachusetts Financial Services Company (Boston, Massachusetts, USA) mit 10,46 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt. Massachusetts Financial Services Company hat am 15. Oktober 2019 eine entsprechende Meldung nach §§ 33 ff. WpHG an die LEG übermittelt, die von dieser am 16. Oktober 2019 veröffentlicht wurde.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und zu Satzungsänderungen

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

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

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. August 2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 21.413.950 neuen Aktien um insgesamt bis zu 21.413.950,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020).

Das Grundkapital ist um bis zu 35.689.918,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 35.689.918 neuen Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2017/2018/2020). Die bedingte Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzungen für im Jahr 2017 oder im Jahr 2020 ausgegebene Wandlungsrechte oder zukünftig auszugebende Wandlungsrechte ausgeübt werden und durch entsprechende Nutzung des bedingten Kapitals bedient werden.

Durch Beschluss vom 29. Juli 2020 hat der Vorstand im Rahmen einer Selbstverpflichtung erklärt, das Grundkapital der Gesellschaft aus dem Bedingten Kapital 2013/2017/2018/2020 und aus dem Genehmigten Kapital 2020 um insgesamt nicht mehr als 50 % des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals von 71.379.836,00 Euro, das heißt um insgesamt nicht mehr als 35.689.918,00 Euro zu erhöhen.

Der Vorstand hat außerdem erklärt, dass die Summe der Aktien, die auf Grundlage des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 und des Genehmigten Kapitals 2020 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben werden, unter Berücksichtigung sonstiger Aktien, die nach dem 19. August 2020 unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert bzw. ausgegeben werden bzw. aufgrund von nach dem 19. August 2020 unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Schuldverschreibungen auszugeben sind, einen anteiligen Betrag von 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen werden, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 bzw. des Genehmigten Kapitals 2020. Nicht angerechnet werden sollen jedoch diejenigen Aktien, die aufgrund der von der Gesellschaft im September 2017 sowie im Juni 2020 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen auszugeben sind.

Diese Selbstverpflichtung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter https://ir.leg-se.com/fileadmin/user_upload/Investor_Relations/Hauptversammlung/HV_2020/TOP_06_und_07_Selbstverpflichtung_Bedingtes_und_Genehmigtes_Kapital.pdf veröffentlicht und ist dort für die Dauer der Laufzeiten des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 sowie des Genehmigten Kapitals 2020 zugänglich.

Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien

Die Hauptversammlung hat am 17. Mai 2017 den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien, zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum 16. Mai 2022 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, bei denen, sofern nicht der Ausschluss des Andienungsrechtes zugelassen ist, der Gleichbehandlungsgrundsatz der Aktionäre (§ 53a AktG) ebenfalls zu wahren ist, oder mittels der Einräumung von Andienungsrechten.

Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb oder der Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb aufgrund eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre oder aufgrund einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, so darf der an die Aktionäre gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor der Veröffentlichung des Angebots oder, bei einem Erwerb auf andere Weise, vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels Einräumung von Andienungsrechten, darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Durchschnitt der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Tag der Annahme der Verkaufsofferten bzw. dem Tag der Einräumung von Andienungsrechten um nicht mehr als 10 % über- und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Die Ermächtigung kann zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck ausgeübt werden. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf der Grundlage der Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien – nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen – insbesondere wie folgt zu verwenden: (i) zur Einziehung der Aktien, (ii) zur Wiederveräußerung über die Börse, (iii) als Bezugsangebot an die Aktionäre, (iv) zur Veräußerung in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre, wenn die erworbenen Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis nicht wesentlich im Sinne des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet, wobei diese Ermächtigung sich auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien beschränkt, (v) im Rahmen des Zusammenschlusses oder des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, oder von anderen einlagefähigen Wirtschaftsgütern wie Immobilien, Immobilienportfolios und Forderungen gegen die Gesellschaft, sowie (vi) zur Erfüllung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, wobei diese Ermächtigung sich beschränkt auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der LEG zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist in bestimmten Fällen ausgeschlossen bzw. kann bei einem Bezugsangebot an die Aktionäre für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Die LEG hat im August 2017 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 400 Mio. Euro und im Juni 2020 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 550 Mio. Euro ausgegeben. Nach den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen haben die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, im Fall eines Kontrollwechsels eine erhöhte Zahl von Aktien zu einem entsprechend angepassten Wandlungspreis zu erhalten, wenn die Wandlung innerhalb einer bestimmten Frist nach Kontrollwechsel ausgeübt wird. Bereits vor Eintritt des Kontrollwechsels können Inhaber der Wandelschuldverschreibungen bei Veröffentlichung eines entsprechenden Übernahmeangebots die Wandelschuldverschreibungen aufschiebend bedingt auf den Kontrollwechsel zur Wandlung einreichen. Das Ausmaß der Anpassung des Wandlungspreises sinkt dabei während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen und ist näher in den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen geregelt.

Die LEG hat im Januar 2017 eine Unternehmensanleihe im Gesamtnennbetrag von 500 Mio. Euro ausgegeben. Nach den Anleihebedingungen haben die Gläubiger das Recht, im Falle eines Kontrollwechsels die vollständige oder teilweise Rückzahlung, oder, nach Wahl der LEG, den Ankauf ihrer Schuldverschreibungen zu verlangen.

Die LEG hat außerdem im November 2019 unter dem bestehenden Debt Issuance Programm zwei Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro bzw. 500 Mio. Euro ausgegeben. Im März 2021, im Juni 2021 und im November 2021 hat die LEG ebenfalls unter dem bestehenden Debt Issuance Programm drei weitere Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 500 Mio., 600 Mio. und 500 Mio. Euro ausgegeben. Die März-Anleihe wurde zudem im Oktober um 100 Mio. Euro durch ein Tap auf 600 Mio. Euro erhöht.

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

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

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

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

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

Nichtfinanzielle Konzernerklärung nach § 315b HGB

Anstelle einer nichtfinanziellen Konzernerklärung nach § 315b HGB erstellt die LEG Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2021 einen gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht, der im Geschäftsbericht 2021 > Seite 106 veröffentlicht ist. Der Bericht ist zudem ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2021 auf der Internetseite des Unternehmens unter www.leg-wohnen.de/unternehmen/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichte verfügbar.

Düsseldorf, den 7. März 2022

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Der Vorstand

LARS VON LACKUM
SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN
DR. VOLKER WIEGEL



4

NICHTFINANZIELLE INFORMATIONEN

107 EU-Taxonomie

110 Nichtfinanzieller Bericht

110 Erläuterung zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

113 Handlungsfeld Wirtschaften

116 Handlungsfeld Mieter

119 Handlungsfeld Mitarbeiter

123 Handlungsfeld Umwelt

128 Handlungsfeld Gesellschaft

130 GRI-Kennzahlen

142 Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

EU-Taxonomie

Gemäß Anforderungen der EU-Taxonomie (Verordnung EU 2020/852) sind berichtspflichtige Unternehmen gemäß NFRD[1] (in Deutschland gemäß CSR-RUG[2]) gefordert, ihre nichtfinanzielle Berichterstattung um Taxonomie-Angaben zu ergänzen. Hierzu zählt auch die LEG Immobilien SE. Die EU-Taxonomie ist das erste „grüne" Klassifizierungssystem für nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Das wesentliche Ziel der EU-Taxonomie ist, mittels Transparenz im Kapitalmarkt die Ziele aus dem Pariser Klimaschutzabkommen zu erreichen. Hierfür ist eine branchenübergreifende Vergleichbarkeit der Angaben zur Nachhaltigkeit unabdingbar. Unternehmen werden damit einhergehend zukünftig die Anteile ihrer Umsatzerlöse, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebskosten (OpEx) angeben, die sie mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten erzielen bzw. investieren und ausgeben.

Das Vorgehen zur Identifizierung der Wirtschaftsaktivitäten, die im Rahmen der EU-Taxonomie als (potenziell) ökologisch nachhaltig und vereinbar mit den EU-Umweltzielen geltend gemacht werden können, ist nachfolgend beschrieben. Anzuwenden sind dabei bisher die EU-Umweltziele 1 („Klimaschutz") und 2 („Anpassung an den Klimawandel"). Für die Umweltziele 3 bis 6 („Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen", „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft", „Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung" sowie „Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme") läuft derzeit noch die Konsultationsphase der EU.

Die LEG hat sich aufgrund der aktuell noch vorherrschenden uneinheitlichen Interpretationen von Teilaspekten der Taxonomie, wie den technischen Bewertungskriterien des Delegierten Rechtsakts der EU („Technical Screening Criteria") und den fehlenden zugrundeliegenden statistischen Studien sowie Best-Practice-Beispielen anderer Unternehmen, für das aktuelle Berichtsjahr bewusst dazu entschieden, für das Geschäftsjahr 2021 die Taxonomie-Fähigkeit zu veröffentlichen und für das Berichtsjahr 2022 einen Ausweis der Taxonomie-Konformität vorzunehmen. Die genannten Taxonomie-Angaben für berichtspflichtige Unternehmen werden bei der LEG außerhalb des Lageberichts, genauer in diesem Kapitel zu den „Nichtfinanziellen Informationen" innerhalb des gesonderten nichtfinanziellen Berichts, aufgenommen.

Grundsätzlich sind bei der Taxonomie-Fähigkeit die Umsatzerlöse, CapEx und OpEx aller Wirtschaftsaktivitäten ausweisbar, für welche die EU technische Bewertungskriterien vorgegeben hat. Auf unsere Branche bezogen wären dies zum Beispiel alle Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Wohngebäuden, und zwar unabhängig davon, ob es sich um ein Niedrigenergiehaus oder ein Gebäude der ineffizientesten Gebäudeklasse handelt. Zur weiteren Auslegung und Spezifizierung der vorgegebenen Formulierung zur Taxonomie-Fähigkeit haben wir daher die technischen Bewertungskriterien der Umweltziele 1 und 2 auch inhaltlich gewürdigt, ohne diese jedoch im Sinne einer Evaluation der Taxonomie-Konformität als Beurteilungsmaßstab anzulegen. Dies dient auch dazu, keine falsche Erwartungshaltung bei unseren Stakeholdern zu erwecken. Ohne diese Überlegungen würde der Anteil Taxonomie-fähiger Wirtschaftsaktivitäten deutlich höher ausfallen.

Nach Identifizierung der Taxonomie-fähigen Wirtschaftsaktivitäten muss ab dem nächsten Berichtsjahr ebenfalls deren Taxonomie-Konformität ausgewiesen werden. Die Umsatzerlöse, CapEx und OpEx, gelten als Taxonomie-konform sofern die durch die EU definierten, technischen Bewertungskriterien erfüllt werden, unter welchen davon auszugehen ist, dass eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu den ersten beiden Umweltzielen der Taxonomie, (1) Klimaschutz oder (2) Anpassung an den Klimawandel leistet. Ab dem nächsten Berichtsjahr wird die Betrachtung der Wirtschaftsaktivitäten auch auf die weiteren Umweltziele (3-6) ausgeweitet. Neben den technischen Bewertungskriterien muss gewährleistet werden, dass durch diese Wirtschaftsaktivität keine erheblichen Beeinträchtigungen eines der übrigen Umweltziele entstehen („Do No Significant Harm" – DNSH) und gewisse soziale Mindestanforderungen („Minimum Social Safeguards" – MSS), z. B. in Bezug auf Soziales und Menschenrechte, erfüllt werden.

Identifizierung der Taxonomie-fähigen Wirtschaftstätigkeiten

Zur Identifizierung der Wirtschaftsaktivitäten, die im Rahmen der EU-Taxonomie als potenziell nachhaltig und vereinbar mit den ersten beiden EU-Umweltzielen sind (Taxonomie-fähig), wurden parallel ein sogenannter Top-Down- sowie ein Bottom-Up-Ansatz gewählt und durchgeführt. Für den Top-Down-Ansatz wurden in Zusammenarbeit mit einer Branchenarbeitsgruppe aus der Liste der Wirtschaftsaktivitäten im Delegierten Rechtsakt (vgl. Delegierte Verordnung zur Ergänzung der Verordnung EU 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates Annex 1 & 2) jene Wirtschaftsaktivitäten herausgearbeitet, die potenziell auf die deutsche Wohnungswirtschaft zutreffen könnten. Anschließend wurden Arbeitshypothesen je potenzieller Wirtschaftsaktivität entwickelt und diese durch die zuständigen Fachbereiche validiert. Um dem Prinzip der Vollständigkeit gerecht zu werden, wurde parallel, ausgehend von einer nach Kostenstellen ausdifferenzierten Finanzberichterstattung geprüft, ob eine der Wirtschaftstätigkeiten aus dem Delegierten Rechtsakt diesen Kostenstellen zugeordnet werden kann. Auch hierbei wurden die Fachbereiche regelmäßig mit einbezogen.

In diesem Identifikationsprozess haben wir im Wesentlichen sieben Wirtschaftsaktivitäten aus dem Sektor „Baugewerbe und Immobilien" mit der Hauptziffer 7. und zwölf Wirtschaftsaktivitäten aus dem Sektor „Energie" mit der Hauptziffer 4. analysiert. Weitere vereinzelte Wirtschaftsaktivitäten aus den Sektoren „Transport" (Hauptziffer 6.), „Information und Kommunikation" (Hauptziffer 8.) sowie „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen" (Hauptziffer 9.) wurden zusätzlich in den Review-Prozess mit aufgenommen.

Auf Basis der o. a. Erkenntnisse zur Bestimmung der Wirtschaftsaktivitäten konnten neben den Umsätzen CapEx und OpEx herausgearbeitet werden. Hierbei sei angemerkt, dass identifizierte Umsatzerlöse zu einer bestimmten Wirtschaftstätigkeit nicht zwangsläufig auch potenziell nachhaltige OpEx sowie CapEx in

[1] Non-Financial Reporting Directive
[2] CSR-Richtlinien-Umsetzungsgesetz

dieser bedeuten, beziehungsweise auch wenn keine Umsatzerlöse vorhanden sind, relevanter CapEx und/oder OpEx mit einer Wirtschaftsaktivität verbunden sein können.

Grundsätzlich werden alle KPIs entsprechend des im Abschluss angewendeten Regelwerks ermittelt und veröffentlicht: Da der Abschluss der LEG nach IFRS aufgestellt wird, sind auch „ökologisch nachhaltige" Umsatzerlöse sowie CapEx und OpEx nach IFRS zu ermitteln. Dies gilt auch für unsere Tochtergesellschaften, deren eigene Abschlussbilanzen auf LEG-Konzernebene validiert werden konnten.

Durch diesen Prozess wurden für das Berichtsjahr 2021 bei der LEG vier Geschäftsaktivitäten identifiziert, für die technische Bewertungskriterien durch die EU definiert sind und mit denen potenziell ökologisch nachhaltige Umsatzerlöse im Konzern erzielt werden. Dazu gehören im Sektor „Energie" (i) 4.1 Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie, (ii) 4.8 Stromerzeugung aus Bioenergie, (iii) 4.20 Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie sowie (iv) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden im Sektor „Baugewerbe und Immobilien".

Neben den Umsätzen in diesen vier Geschäftsaktivitäten wurden relevante CapEx in den folgenden Geschäftsaktivitäten identifiziert: (i) 7.2 Renovierung bestehender Gebäude, (ii) 7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten, (iii) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden sowie (iv) 4.1 Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie. Hierbei wurden ebenfalls Investitionen berücksichtigt, die zukünftig zu Umsatzerlösen führen können. Im Sinne der EU-Taxonomie entstandene Betriebskosten konnten den folgenden Geschäftsaktivitäten zugewiesen werden: (i) 7.2 Renovierung bestehender Gebäude, (ii) 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden, (iii) 4.1 Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie, (iv) 4.8 Stromerzeugung aus Bioenergie sowie (v) 4.12 Speicherung von Wasserstoff und (vi) 9.1 Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation.

Berücksichtigung der technischen Bewertungskriterien

In unserem aktuellen Ausweis der Taxonomie-Fähigkeit findet sich die Einbeziehung der o. g. technischen Bewertungskriterien wieder – eine tiefere Betrachtung der weiteren zwei Kriterien wurde bisher noch nicht durchgeführt. Die Einbeziehung der technischen Bewertungskriterien betrifft vorwiegend die Wirtschaftsaktivität Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (7.7) mit der nahezu die Gesamtheit der LEG-Konzernerlöse durch Vermietung und Verpachtung generiert werden, hat aber auch Implikationen auf die Angaben weiterer Wirtschaftsaktivitäten.

Das für diese Wirtschaftstätigkeit relevante technische Bewertungskriterium besagt, dass (zukünftig) lediglich die Umsätze ausgewiesen werden können, die mit Gebäuden der Energieeffizienzklasse (EEK) A (+) erzielt werden oder mit denen, die nach PEB2 zu den Top 15 % (Umweltziel: Erheblicher Beitrag zum Klimaschutz) bzw. Top 30 % (Umweltziel: Erheblicher Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel) des regionalen oder nationalen Gebäudebestands gehören.

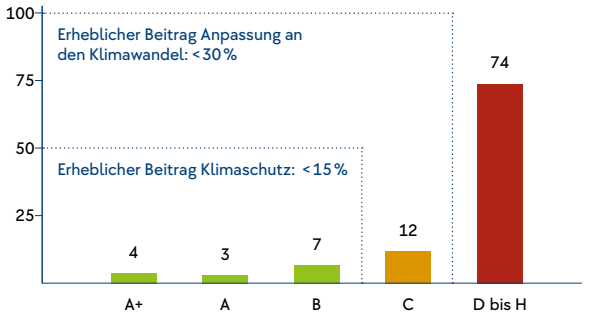
Die ebenfalls angesprochene Interpretationsfähigkeit manifestiert sich in dem geforderten relativen Ausweis zu dem „regionalen Gebäudebestand" ohne weitere Angaben zu einer Datenbank, gegen die dieser durchzuführen sei. Zudem gibt es laut EU-Verordnung keine weitere Definition von „Regionalität" und keine Differenzierung zwischen Wohngebäudetypen (z. B. zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern). Auch die Definitionsschwellen für die einzelnen Energieeffizienzklassen fallen europaweit sehr unterschiedlich aus, was den Erkenntniswert der Taxonomie-Angaben im pan-europäischen Vergleich reduziert. Für den aktuellen Ausweis der Taxonomie-Fähigkeit wählten wir die Studie des Bundesministeriums für Wirtschaft[1] (BMWi) aus dem Jahr 2021.

Die Auswertung des BMWi lässt darauf schließen, dass Gebäude bis EEK C zukünftig den technischen Bewertungskriterien entsprechen werden, da sie zu den effizientesten 30 % des Wohngebäudebestands in Deutschland gehören.

Datenquellen zur Verteilung von Effizienzklassen in Deutschland

G17

Häufigkeitsverteilung der Effizienzklassen von deutschen Wohngebäuden (in %)



Quelle: Sven Bienert/ Irebs, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), 2021

Im Sinne der beschriebenen Anlehnung an die technischen Bewertungskriterien wurden dementsprechend die Taxonomie-fähigen Umsatzerlöse in Hinblick auf die Wirtschaftsaktivität 7.7 („Erwerb von und Eigentum an Gebäuden") ermittelt. Insgesamt lag der Anteil der Konzernumsatzerlöse in den EEK A – C bei rund 17,8 %.

[1] Seit 2022 Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz

Neben den Auswirkungen auf die Umsatzerlöse aus der Wirtschaftsaktivität Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (7.7) hatte diese Integration der technischen Bewertungskriterien sowie deren Auslegung ebenfalls Auswirkungen auf den Ausweis von CapEx und OpEx. So konnten Betriebsausgaben wie Instandhaltungsmaßnahmen von Gebäuden der EEK A bis C grundsätzlich als Taxonomie-fähig deklariert werden, da diese dazu notwendig sind, Gebäude in diesen EEK zu halten – im Gegensatz zu Investitionen in diese Gebäude, da diese bereits unterhalb der technischen Bewertungskriterien fallen. Investitionen in Gebäude der EEK C bis H wurden hingegen grundsätzlich als Taxonomie-fähig eingestuft und ausgewiesen, sofern davon auszugehen ist, dass durch diese Investition (i. d. R. Modernisierungsmaßnahmen) das Gebäude zukünftig innerhalb der von der EU-Taxonomie vorgegebenen Fristen mindestens der EEK C zugeordnet werden kann und somit potenziell Taxonomie-konforme Umsatzerlöse erzielt werden können – sofern auch die weiteren Kriterien (DNSH und MSS) erfüllt werden.

Abschließender Hinweis

Insgesamt lässt die EU-Taxonomie die erforderliche Sektorkopplung zwischen Gebäude- und Energiebereich außer Acht. CO_2-Neutralität im Gebäudesektor ist nur mit einer erfolgreicher Energiewende zu erzielen. Eine Betrachtung der Entwicklung der entsprechenden Betriebskosten wäre für die Fortschrittsbetrachtung im Sinne des Klimaschutzes aus unserer Sicht eine deutlich zielführendere Herangehensweise.

T55

Ökologisch nachhaltige Umsatzerlöse, die mit Taxonomie-fähigen Wirtschaftsaktivitäten verbunden sind – Offenlegung für das Geschäftsjahr 2021

Wirtschaftstätigkeiten	Absoluter Umsatz in T€	Anteil Umsatz (in %)
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten	**135.669,7**	**13,4**
4.1 - Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	40,8	0,0
4.8 - Stromerzeugung aus Bioenergie	12.277,2	1,2
4.20 - Kraft-Wärme/ Kälte-Kopplung mit Bioenergie	86,8	0,0
7.1 - Neubau	in 7.7 enthalten	
7.7 - Erwerb von und Eigentum an Gebäuden[1]	123.265,0	12,1
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten		
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)	879.814,9	86,6
Gesamt (A+B)	**1.015.484,6**	**100**

[1] In Ziffer 7.7 sind ebenfalls Umsätze aus der Wirtschaftstätigkeit „7.1 Neubau" enthalten, da wir unsere Neubauprojekte im Gegensatz zur Formulierung der technischen Bewertungskriterien zu 7.1 nicht zum Weiterverkauf, sondern zur Vermietung entwickeln.

T56

Ökologisch nachhaltige CAPEX, die mit Taxonomie-fähigen Wirtschaftsaktivitäten verbunden sind – Offenlegung für das Geschäftsjahr 2021

Wirtschaftstätigkeiten	Absoluter CAPEX in T€	Anteil CAPEX (in %)
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten	**439.115,5**	**18,7**
4.1 - Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	368,2	0,0
7.1 - Neubau	in 7.7 enthalten	
7.2 - Renovierung bestehender Gebäude	10.392,0	0,4
7.3 - Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	3.892,2	0,2
7.7 - Erwerb von und Eigentum an Gebäuden[1]	424.463,1	18,1
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten		
CAPEX nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)	1.904.728,3	81,3
Gesamt (A+B)	**2.343.843,8**	**100**

[1] In Ziffer 7.7 sind ebenfalls CapEx aus der Wirtschaftstätigkeit „7.1 Neubau" enthalten, da wir unsere Neubauprojekte im Gegensatz zur Formulierung der technischen Bewertungskriterien zu 7.1 nicht zum Weiterverkauf, sondern zur Vermietung entwickeln.

T57

Ökologisch nachhaltige OPEX, die mit Taxonomie-fähigen Wirtschaftsaktivitäten verbunden sind – Offenlegung für das Geschäftsjahr 2021

Wirtschaftstätigkeiten	Absoluter OPEX in T€	Anteil OPEX (in %)
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten	**15.285,7**	**11,3**
4.1 - Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	6,8	0,0
4.8 - Stromerzeugung aus Bioenergie	7.897,4	5,9
4.12 - Speicherung von Wasserstoff	19,9	0,0
7.2 - Renovierung bestehender Gebäude	351,3	0,3
7.7 - Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	6.896,2	5,1
9.1 - Marktnahe Forschung, Entwicklung und Innovation	114,1	0,1
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten		
OPEX nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)	119.661,6	88,7
Gesamt (A+B)	**134.947,3**	**100**

Nichtfinanzieller Bericht

Erläuterung zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Die LEG Immobilien SE veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2021 einen gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht nach § 315b HGB (im Folgenden „nichtfinanzieller Bericht"). Er umfasst die wesentlichen nichtfinanziellen Aspekte, die aufgrund erheblicher Auswirkungen auf die Belange hinsichtlich der HGB-Aspekte Umwelt, Soziales, Arbeitnehmer, Bekämpfung von Korruption und Bestechung und Menschenrechte sowie ihrer Relevanz für die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der LEG Immobilien SE im Geschäftsjahr 2021 bestimmt wurden.

Im Rahmen des nichtfinanziellen Berichts sind die wesentlichen nichtfinanziellen Kennzahlen, einzelne Zielgrößen und die dahinterliegenden Konzepte, Initiativen sowie Zielsetzungen aufzuzeigen. Bei der Beurteilung der nichtfinanziellen Kennzahlen, insbesondere im Vergleich zum Vorjahr, sind noch die Auswirkungen der Pandemie im Geschäftsjahr 2021 sowie der Hochwasserkatastrophe 2021 zu berücksichtigen. Für die Struktur der Wesentlichkeitsanalyse und die Beschreibung der Konzepte dienten die Standards der Global Reporting Initiative (GRI) 2016 als Rahmenwerk. Als weiterführende Information verweisen wir auf das > Kapitel „GRI-Kennzahlen" ab Seite 130. Dieses ist nicht Gegenstand der betriebswirtschaftlichen Prüfung.

Der nichtfinanzielle Bericht wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte einer freiwilligen Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen, mit Ausnahme der als „nicht geprüft" gekennzeichneten Angaben. Weiterführende Informationen zu den Nachhaltigkeitsleistungen des LEG-Konzerns enthält der umfassende Nachhaltigkeitsbericht, der zu einem späteren Zeitpunkt des Jahres 2022 veröffentlicht wird und zusätzlich eine Berichterstattung nach EPRA-Standards umfasst. Die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) dienen als Erweiterung zu den genannten Berichtsstandards. Verweise auf Angaben außerhalb des Konzernlageberichts beziehungsweise Konzernabschlusses sind weiterführende Informationen und nicht Bestandteil des nichtfinanziellen Berichts.

Geschäftsmodell

Die LEG ist mit rund 166.200 Mietwohnungen und etwa 500.000 Mietern sowie 1.770 Mitarbeitern (zum 31. Dezember 2021) ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Hauptsitz in Düsseldorf. Sie ist im MDAX gelistet und erzielte im Geschäftsjahr 2021 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von rund 960 Mio. Euro.

Als größte Vermieterin im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen sowie Anbieterin in weiteren deutschen Bundesländern bedient die LEG die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. 2021 hat die LEG durch den Zukauf von insgesamt 21.742 Wohnungen, der größte Einzelerwerb darunter rund 15.400 Wohneinheiten von der Adler Group im Dezember 2021, auch ihre Marktpräsenz in Südwest- und Norddeutschland signifikant ausgebaut. Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, das auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet ist, verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Besonders am Herzen liegt der LEG die Kundenzufriedenheit. Daher ist sie bestrebt, ihre Servicequalität sowie den Ausbau von Mehrwertdienstleistungen durch Zielgruppenorientierung, Sozial- und Quartiersmanagement sowie persönlichen Service über verschiedene Kanäle stetig weiterzuentwickeln.

Weitere Informationen zum Geschäftsmodell der LEG finden Sie im Konzernlagebericht ab > Seite 43.

Im Folgenden berichten wir über die ermittelten wesentlichen Themen für den LEG-Konzern. Die Struktur des nichtfinanziellen Berichts richtet sich an den im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse bestimmten Aspekten aus.

Wesentliche Aspekte

Zur Bestimmung der im Sinne des HGB wesentlichen nichtfinanziellen Aspekte und unter Berücksichtigung der Anforderungen der GRI-Standards 2016 hat der LEG-Konzern im Jahr 2020 eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Die Wesentlichkeitsanalyse erfolgt regelmäßig; ihre Inhalte werden jährlich vom Sustainability Committee und den Teams „Environment", „Social" und „Governance" überprüft. Für die Wesentlichkeitsanalyse 2020 wurden zunächst auf Basis einer Umfeldanalyse, die unter anderem Kapitalmarktanforderungen und verschiedene Branchen- und Reportingstandards berücksichtigte, potenziell relevante nichtfinanzielle Aspekte für den LEG-Konzern definiert.

Diese Aspekte wurden anschließend hinsichtlich der potenziellen Auswirkungen des LEG-Konzerns auf die Belange und im Hinblick auf die mit ihnen verbundenen Erwartungen interner und externer Stakeholder sowie hinsichtlich ihrer Geschäftsrelevanz bewertet. An der Bewertung teilgenommen haben Mieter, Mitarbeiter und Führungskräfte des LEG-Konzerns sowie externe Experten, die die Perspektiven von Zivilgesellschaft, Wissenschaft, Kapitalmarkt und Politik eingebracht haben.

Die Ergebnisse dieser Bewertungen wurden konsolidiert und in eine Wesentlichkeitsmatrix überführt. Zu den sechs Aspekten, die sowohl hinsichtlich ihrer Geschäftsrelevanz für den LEG-Konzern als auch im Hinblick auf die potenziellen Auswirkungen durch das Unternehmen als hoch oder sehr hoch bewertet worden sind, nehmen wir im Folgenden Stellung:

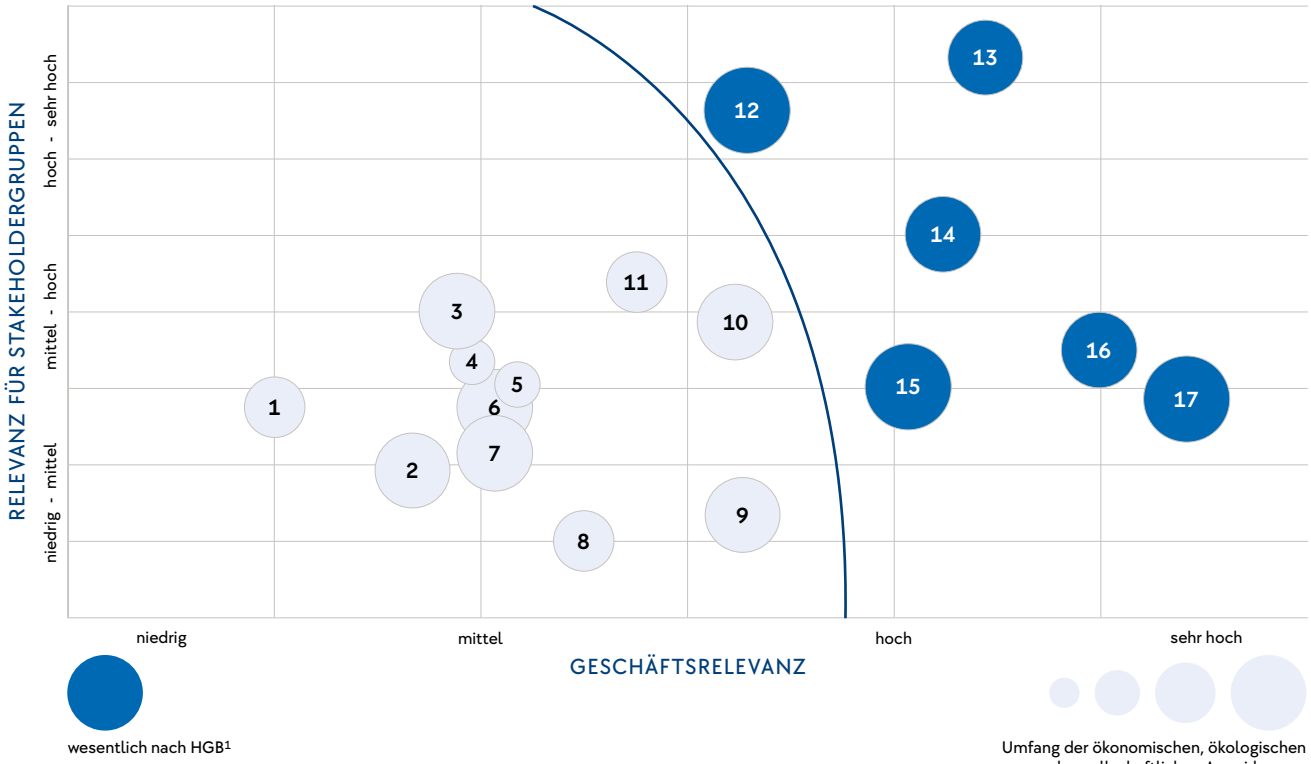
1. Nachhaltiges Wachstum und Resilienz
2. Kundenzufriedenheit und -teilhabe
3. Unternehmenskultur und -werte
4. Energie- und Emissionsreduktion
5. Sozialverträgliche Mieten
6. Quartiersentwicklung

Darüber hinaus haben wir keine weiteren im Sinne des HGB wesentlichen Aspekte identifiziert. Im Berichtsjahr 2021 haben wir die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse auf Konsistenz geprüft und keine weiteren Themen hinzugefügt oder verworfen. Die im Gesetz genannten Aspekte „Achtung der Menschenrechte" sowie „Bekämpfung von Korruption und Bestechung" haben sich in unserer Analyse als nicht wesentlich für den LEG-Konzern im engeren Sinne des Gesetzes erwiesen und werden daher hier nicht ausführlich behandelt. Nichtsdestotrotz sind dies wichtige Themen für die Branche, weshalb wir unter „Nachhaltiges Wachstum und Resilienz" kurz darauf eingehen. Das Thema „Achtung der Menschenrechte" wird darüber hinaus in der LEG-Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt. Zudem haben wir 2021 den Global Compact der Vereinten Nationen unterzeichnet und unterstützen die zehn Prinzipien des Global Compact der Vereinten Nationen zu Menschenrechten, Arbeit, Umwelt und Korruptionsbekämpfung.

Die Struktur des vorliegenden nichtfinanziellen Berichts orientiert sich an den fünf Handlungsfeldern unserer Nachhaltigkeitsstrategie, denen wir die oben genannten wesentlichen Aspekte zugeordnet haben. Diese fünf Handlungsfelder sind „Wirtschaften", „Mieter", „Mitarbeiter", „Umwelt" und „Gesellschaft". Sie bilden die strukturelle Basis unserer Nachhaltigkeitsstrategie und der durch sie definierten Ziele.

G18

Wesentlichkeitsanalyse



1 Menschenrechtsstandards in der Lieferkette
2 Zivilgesellschaftliches Engagement
3 Flächennutzung und Naturschutz
4 Gesundheitsschutz und Arbeitssicherheit
5 Aus- und Weiterbildung
6 Vielfalt und Chancengleichheit
7 Gesellschaftlicher Dialog vor Ort
8 Transparente Finanzierungs- und Liquiditätsstrategie
9 Good Governance und Compliance
10 Nachhaltige Baustoffe und Umweltmanagement
11 Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit
12 Sozialverträgliche Mieten
13 Kundenzufriedenheit und -teilhabe
14 Energie- und Emissionsreduktion
15 Quartiersentwicklung
16 Unternehmenskultur und -werte
17 Nachhaltiges Wachstum und Resilienz

¹ Wesentlichkeitsschwelle (sehr) hohe Geschäftsrelevanz und (sehr) hohe Auswirkungen

T58

Auflistung Handlungsfelder

HGB-Aspekte	Handlungsfelder	Thema
Umweltbelange	Handlungsfeld Umwelt	Energie- und Emissionsreduktion
Arbeitnehmerbelange	Handlungsfeld Mitarbeiter	Unternehmenskultur und -werte
Sozialbelange	Handlungsfeld Mieter, Handlungsfeld Gesellschaft	Kundenzufriedenheit und -teilhabe, sozialverträgliche Mieten, Quartiersentwicklung
Achtung der Menschenrechte	Laut Wesentlichkeitsanalyse 2020 für die LEG nicht wesentlich, wird gleichwohl in der LEG-Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt	Laut Wesentlichkeitsanalyse 2020 für die LEG nicht wesentlich, wird gleichwohl in der LEG-Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Handlungsfeld Wirtschaften	Nachhaltiges Wachstum und Resilienz

Risikobetrachtung

Gemäß HGB sind neben den Konzepten und Leistungen auch solche wesentlichen nichtfinanziellen Risiken zu berichten, die mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft verknüpft sind und deren Eintritt sehr wahrscheinlich schwerwiegende negative Auswirkungen auf genannte Aspekte haben oder haben würde.

Im Rahmen unseres umfassenden Risikomanagements untersuchen wir auch mögliche Risiken in unseren Handlungsfeldern. Die Nachhaltigkeitsrisiken sind seit 2020 neu im Risikoinventurbericht ohne monetäre Bewertung erfasst, da die Auswirkungen des Handelns der LEG auf externe Dritte, die Umwelt und ihr Umfeld nicht bewertbar sind. Die berichtspflichtigen Aspekte und Risiken umfassen die Themen Achtung der Menschenrechte, Arbeitnehmer- und Sozialbelange, Umweltbelange sowie Bekämpfung von Korruption und Bestechung mit entsprechenden Unterthemen. Auch die TCFD-Risiken wurden im Berichtsjahr 2021 in den Risikoinventurbericht integriert mit monetärer Bewertung, da die Risiken, die der Klimawandel bei der LEG verursacht, schätzbar sind und sich auf das finanzielle Ergebnis der LEG auswirken könnten. Das Management klimabezogener Risiken umfasst sowohl Risiken infolge des Klimawandels, also physikalische Risiken, als auch Risiken aufgrund des Wandels hin zu einer klimaverträglichen Wirtschaft, also transitorische Risiken. Im Berichtsjahr 2021 wurde zudem der bestehende Prüfungsausschuss in einen Risiko- und Prüfungsausschuss weiterentwickelt, um die stetig zunehmende Bedeutung des Risikomanagements zusätzlich zu unterstreichen.

Nach Einschätzung des Managements des LEG-Konzerns liegen keine nichtfinanziellen Risiken vor, die unter Berücksichtigung von Risikominderungsmaßnahmen die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.

Weitere Informationen zum Risikomanagement finden Sie im Risiko-, Chancen- und Prognosebericht des Konzernlageberichts > Seite 66.

Handlungsfeld Wirtschaften

Nachhaltiges Wachstum und Resilienz

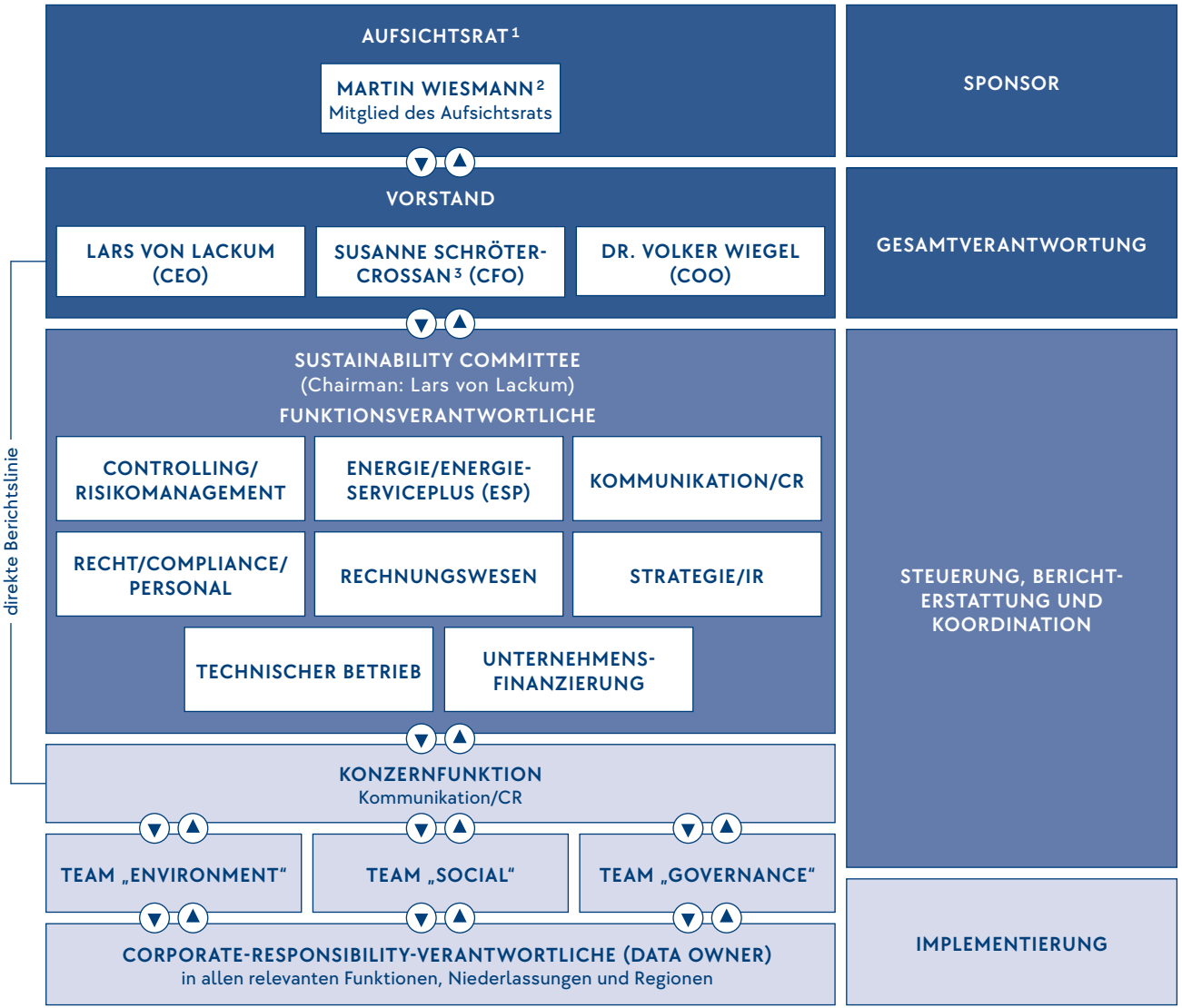
Nachhaltiges Wachstum und Resilienz bedeuten für die LEG, ökologische und soziale Kriterien sowie Aspekte einer guten Unternehmensführung in der langfristigen Geschäftsstrategie des Unternehmens zu berücksichtigen. Einer solchen, auf Nachhaltigkeit aufbauenden Unternehmensführung fühlen sich das Management und der Aufsichtsrat der LEG verpflichtet.

Dies bildet sich auch in entsprechenden organisatorischen Strukturen, Prozessen und Dokumentationen ab. Seit 2018 arbeitet die LEG kontinuierlich an der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, ihrer Roadmap für die Jahre bis 2025 sowie an ihren ESG-Zielen. Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde seither kontinuierlich weiterentwickelt. Im Juni 2021 hat das Unternehmen seine vollumfängliche ESG-Strategie veröffentlicht. Bereits Ende 2020 hatte die LEG zur Verankerung des Nachhaltigkeitsgedankens im Vergütungssystem für den Vorstand und die zweite Führungsebene konkrete kurz- und langfristige Nachhaltigkeitsziele (STIs und LTIs) verankert, die sämtlich mess- und prüfbar sind. Diese Ziele decken alle drei Nachhaltigkeitsdimensionen E, S und G ab und müssen jeweils individuell erreicht werden. Mit der Veröffentlichung der Geschäftszahlen für das dritte Quartal 2021 wurden bereits die ESG-Ziele für das Jahr 2022 und darüber hinaus kommuniziert. Weitere Informationen finden Sie im Vergütungsbericht ab > Seite 82. Den Fortschritt bei der Umsetzung der darin enthaltenen Nachhaltigkeitsziele stellt das Unternehmen jährlich auch in seinem Nachhaltigkeitsbericht vor. Dieser wird zu einem späteren Zeitpunkt des Jahres 2022 veröffentlicht.

Die Gesamtverantwortung für den Bereich Nachhaltigkeit trägt der gesamte, aus drei Mitgliedern bestehende Vorstand der LEG. Erster Entscheidungsträger für das Thema Nachhaltigkeit im Vorstand ist der CEO, Lars von Lackum, der auch dem Sustainability Committee des Unternehmens als Chairman vorsteht. Im Aufsichtsrat verantwortet Martin Wiesmann seit März 2021 das Thema. Im Berichtsjahr wurde zudem der bereits im Aufsichtsrat bestehende Prüfungsausschuss in einen Prüfungs- und Risikoausschuss

G19

Organisation des LEG-Nachhaltigkeitsmanagements



[1] Prüfungs- und Risikoausschuss verortet im Aufsichtsrat
[2] 2020 verantwortete Stefan Jütte, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, das Thema im Aufsichtsrat. Als Nachfolger von Stefan Jütte ist seit März 2021 Martin Wiesmann für das Thema verantwortlich.
[3] Chairwoman des Sustainable Finance Committee

weiterentwickelt, um die stetig zunehmende Bedeutung des Risikomanagements zu unterstreichen und wesentliche Veränderungen der Einschätzung relevanter Einzelrisiken umgehend zu diskutieren. Der Vorstand berichtet vierteljährlich an diesen Ausschuss über die Risikobewertung der LEG-Gruppe und bespricht dort die aktuell bestehende Risikolage. Dies bezieht die Nachhaltigkeitsrisiken sowie die klimabezogenen physischen und transitorischen Risiken im Rahmen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) explizit mit ein. Der Prüfungs- und Risikoausschuss berichtet darüber wiederum an den gesamten Aufsichtsrat.

Als Gremium für strategische Entscheidungen und zur Bündelung der Aktivitäten fungiert ein Sustainability Committee, das sich aus den Leitern zentraler Bereiche und Funktionsverantwortlichen zusammensetzt. Zu den Hauptaufgaben des Sustainability Committee gehört die regelmäßige Überprüfung unseres Nachhaltigkeitsleitbildes sowie die Festlegung von Nachhaltigkeitszielen und die Verfolgung ihrer Umsetzung. Das Sustainability Committee stimmt sich im Jahresverlauf mindestens zweimal ab. Koordiniert wird es durch den Bereich Corporate Communication & Corporate Sustainability, der als zentrale Schnittstelle zwischen den Fachbereichen agiert. Um die nachhaltige Finanzierung zu steuern, wurde 2021 zudem das Sustainable Finance Committee gegründet. Chairwoman ist die CFO, Susanne Schröter-Crossan. Das Sustainable Finance Committee erarbeitete das „Sustainable Finance Framework", das sich die LEG für nachhaltige Finanzierungen gegeben hat. Dieses Rahmenwerk sieht Investitionen in den Bereichen bezahlbares Wohnen/Sozialwohnungen, zertifizierte umweltfreundliche Gebäude, hohe Standards für die energetischen Sanierungen im Bestand, Community Engagement, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie emissionsarmer Transportmöglichkeiten vor. Die Nachhaltigkeitsagentur Sustainalytics hat dieses Regelwerk geprüft. Auf dieser Grundlage hat die LEG im Juni 2021 erstmals eine nachhaltige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 600 Mio. Euro und einer Laufzeit von zehn Jahren zu einem Coupon von 0,75 % emittiert. Das Kapital dient zur (Re-)Finanzierung von sozialen und grünen Investitionen und Projekten, wie etwa Sozialwohnungen, der Kapitalisierung der Unternehmens-Stiftungen und energieeffizienten Wohnungen.

Die Teams „Environment", „Social" und „Governance" in der Organisation des Nachhaltigkeitsmanagements verantworten die jeweiligen Themen und entwickeln sie weiter. Mit diesen drei Teams hat die LEG eine transparent funktionierende Netzwerkgruppe, die sich abteilungsübergreifend mit der Diversität der Nachhaltigkeitsthemen auseinandersetzt. Darüber hinaus sind weitere Corporate-Responsibility-Verantwortliche (Data Owner) aus den relevanten Bereichen der LEG involviert, die spezifische Themen umsetzen und Daten einbringen.

Zur Überprüfung unserer Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele werden regelmäßig entsprechende Kennzahlen erhoben. Hierfür sind die eigens benannten Corporate-Responsibility-Verantwortlichen in den Fachbereichen zuständig. Sie stellen auch sicher, dass die notwendigen Maßnahmen ergriffen werden, um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Für das Berichtsjahr 2021 ist die Berichterstattung der Daten erstmals aus der neuen ESG-Datenbank erfolgt, dem sogenannten ESG-Cube, der durch den Bereich Controlling & Risikomanagement verantwortet wird. Diese Datenbank verfügt über ein automatisiertes Datenerfassungssystem, das die Erhebung sowie Archivierung aller relevanten nichtfinanziellen Kennzahlen deutlich erleichtert. Die Data Owner geben ihre Daten in den ESG-Cube ein, die dann durch das Controlling auf Konsistenz geprüft werden. So ist das Vier-Augen-Prinzip gewährleistet. Der Cube dient als Basis für ein erweitertes Reporting der ESG-Kennzahlen. So erhalten die ESG-Kennzahlen den gleichen Stellenwert im Reporting wie die Finanzkennzahlen.

Unsere Fortschritte bei der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie werden auch vom Kapitalmarkt anerkannt. Internationale Ratingagenturen, die sich auf die Bewertung ökologischer, sozialer und die verantwortungsvolle Unternehmensführung betreffende Leistungen spezialisiert haben, bewerten uns regelmäßig. Im Berichtsjahr 2021 konnten wir uns in diesen Ratings deutlich verbessern bzw. unser hohes Level halten. Unser Ziel, im Berichtsjahr unser vorjähriges ESG-Risk-Rating von Sustainalytics mindestens zu bestätigen, haben wir übererfüllt. Unser Risiko-Score ist von 10,4 im Review-Prozess im Jahr 2020 auf 7,8 im Review-Prozess in 2021 gesunken. Sustainalytics stuft unser ESG-Risiko damit in der Risikokategorie „unwesentlich" (zuvor: „niedrig") ein. In der Bewertung gehören wir so zu den Top 1 % von über 14.600 Unternehmen weltweit und sind Nummer acht von 1.043 bewerteten Unternehmen im globalen Immobiliensektor. Unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung 2021 wurde zum zweiten Mal mit EPRA Gold ausgezeichnet. Ein Governance-Ziel des Vorstands sowie der zweiten Führungskräfte-Ebene 2022 ist es, im Sustainalytics-Rating wieder in der Risikokategorie „unwesentlich" eingestuft zu werden.

In unserer Wesentlichkeitsanalyse haben sich die Aspekte „Achtung der Menschenrechte" und „Bekämpfung von Korruption und Bestechung" als nicht wesentlich für den LEG-Konzern erwiesen. Dennoch schauen wir uns diese Aspekte ebenfalls an:

Der LEG-Konzern unterhält ein Compliance-Management-System (CMS), das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien bündelt, insbesondere in den Bereichen Antikorruption, Wettbewerb, Steuern, Wohnen, Datenschutz, Diversität und Kapitalmarkt – Letzteres beispielsweise durch Pflichtmitteilungen wie Ad-hoc-Mitteilungen zu Stimmrechten oder Directors Dealings, um Informationsasymmetrien zu vermeiden. Das CMS der LEG wurde 2019 nach dem Zertifizierungssystem des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. zertifiziert und – nach einem erneuten Audit – im Berichtsjahr 2021 bestätigt. Diese Zertifizierung ist bis 2024 gültig. Die Verantwortung für das CMS liegt beim Vorstand, der die Compliance-Ziele festlegt. Die Compliance-Ziele werden regelmäßig überprüft, und über ihre Erreichung wird an den Vorstand berichtet. Die LEG bekennt sich zur Achtung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN Guiding Principles on Business and Human Rights). International anerkannte Abkommen, wie die Charta der Menschenrechte (Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen) und die acht Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), sind wesentliche Grundlagen unserer Unternehmenskultur und all unserer Aktivitäten. Die darin verankerten Werte und Normen finden sich in konzerninternen Dokumenten, beispielsweise in der LEG-Grundwerteerklärung, im Code of Conduct und im Geschäftspartnerkodex. Die LEG überprüft seit 2021 in Stichproben

durch die interne Revision die Einhaltung ihres Geschäftspartnerkodex durch die Geschäftspartner in Form von Fragebögen und persönlichen Gesprächen. So wird sichergestellt, dass der Geschäftspartnerkodex und die darin enthaltenen Regelungen zu sozial verantwortlichem Verhalten von den Vertragspartnern eingehalten werden. Zudem haben wir 2021 den Global Compact der Vereinten Nationen unterzeichnet und unterstützen die zehn Prinzipien des Global Compact der Vereinten Nationen zu Menschenrechten, Arbeit, Umwelt und Korruptionsbekämpfung.

T59

Handlungsfeld Wirtschaften

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021
Größenordnung der Organisation				
Gesamtzahl der Angestellten [1]	Anzahl	1.365	1.443	1.770
Gesamtzahl der Betriebe [2]	Anzahl	8	7	7
Nettoabsatz [3]	Mio. €	435	429,8	522,1
Geleisteter Produkt- oder Dienstleistungsumfang [4]	Anzahl Wohneinheiten	134.031	144.530	166.189
Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen				
Gesamtzahl und Art der bestätigten Korruptionsvorfälle [5]	Anzahl	0	0	1
Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Angestellte aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden [6]	Anzahl	0	0	1
Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption beendet oder nicht erneuert wurden [7]	Anzahl	0	0	0
Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung				
Gesamtzahl der Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten und Verstößen gegen das Kartell- und Monopolrecht, die während des Berichtszeitraums anhängig waren und bei denen die Organisation als Beteiligte ermittelt wurde [8]	Anzahl	0	0	0
Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich				
Gesamtgeldwert wesentlicher Bußgelder [9]	€	0	0	0
Gesamtzahl nichtmonetärer Sanktionen [10]	Anzahl	0	0	0
Fälle, die im Rahmen von Streitbeilegungsverfahren vorgebracht wurden [11]	Anzahl	0	0	0
Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen				
Gesamtgeldwert wesentlicher Bußgelder [9]	€	0	0	0
Gesamtzahl nichtmonetärer Sanktionen [10]	Anzahl	0	0	0
Fälle, die im Rahmen von Streitbeilegungsverfahren vorgebracht wurden [11]	Anzahl	0	0	0

[1] Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten.
[2] Die Gesamtzahl der Betriebe umfasst die sieben Niederlassungen der LEG.
[3] Entspricht dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.
[4] Entspricht der Anzahl an Wohneinheiten des LEG-Bestands.
[5] Betrifft alle bestätigten Fälle von Bestechlichkeit, Bestechung, Vorteilsannahme und Vorteilsgewährung.
[6] Angegeben wird die Anzahl bestätigter Fälle von Bestechlichkeit, Bestechung, Vorteilsannahme und Vorteilsgewährung, in deren Folge Arbeitnehmer entlassen oder abgemahnt wurden.
[7] Angegeben wird die Anzahl bestätigter Fälle von Bestechlichkeit, Bestechung, Vorteilsannahme und Vorteilsgewährung, aufgrund derer Verträge mit Geschäftspartnern gekündigt oder nicht verlängert wurden.
[8] Angegeben wird die Anzahl der anhängigen und bereits beendeten Verfahren und Klagen.
[9] Als wesentlich werden Bußgelder ab einer Höhe von 100.000 Euro erachtet.
[10] Ausgewiesen werden repressive, d. h. ahndende Maßnahmen für Fehlverhalten in der Vergangenheit, die nicht in einer Geldsanktion bestehen.
[11] Ausgewiesen werden Streitbeilegungsmechanismen, d. h. gerichtliche Verfahren sowie außergerichtliche Streitbeilegung durch Mediation oder Schlichtung.

Handlungsfeld Mieter

Kundenzufriedenheit und -teilhabe

Kundenzufriedenheit und -teilhabe sind wichtige Erfolgsgrößen für die wirtschaftliche Lage der LEG. Beides erfordert eine aktive und offene Kommunikation mit unseren Mietern sowie die Einbindung von Kundenwünschen in das Bestandsmanagement und andere Dienstleistungen.

Ein wesentliches Ziel der LEG sind zufriedene Mieter in stabilen Quartieren, in denen sie gut, sicher und zu fairen Mietpreisen wohnen können. Eine hohe Kundenzufriedenheit reduziert Kosten durch geringe Mieterfluktuation, sichert Erlöse und fördert das Ansehen des Unternehmens. Deswegen verfolgt die LEG das Ziel einer nachhaltigen Kundenzufriedenheit. Dies wollen wir mit unserem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, durch die kontinuierliche und qualitative Verbesserung der LEG-Services sowie mit einer konsequenten Orientierung an den Bedürfnissen unserer Mieter erreichen.

Die Verantwortung für eine hohe Kundenzufriedenheit tragen alle LEG-Funktionen, insbesondere solche mit direktem Kundenkontakt, beispielsweise die Mitarbeiter des Zentralen Kundenservice (ZKS) und der sieben Niederlassungen. Zudem sind Vorstand und Geschäftsführung in hohem Maße in den direkten Kundenkontakt eingebunden und setzen sich aktiv für eine Steigerung der Kundenzufriedenheit ein. Als einen Indikator für Kundenzufriedenheit hat die LEG die Anzahl der Wiederholungsanrufe von Mietern definiert, d. h. wenn Mieter erneut anrufen, weil ihr Vorgang nicht oder nicht zur eigenen Zufriedenheit bzw. innerhalb des erwarteten Zeithorizonts abgeschlossen wurde. Dementsprechend hatte sich das Unternehmen im Berichtsjahr 2021 das Ziel gesetzt, die Anzahl der Wiederholungsanrufe um 15 % gegenüber dem Vorjahr zu senken. Das Ziel konnte weitgehend erreicht werden und insgesamt konnten die Wiederholungsanrufe um 13,3 % gesenkt werden. Der Jahresdurchschnitt der Wiederholungsanrufe lag bei rund 23 % (2020: 27 %). Beachtenswert ist, dass sich die Reduktion der Wiederholungsanrufer im Laufe des Jahres kontinuierlich verbesserte. In den letzten sechs Wochen des Jahres lag die Quote bei rund 20 %.

Im „Kundentalk" trifft sich der Vorstandsvorsitzende der LEG in der Regel mehrfach im Jahr direkt vor Ort mit Mietern, z. B. um neue Projekte vorzustellen und Kundenanliegen aufzunehmen, bzw. mit Vertretern von Städten und Kommunen, beispielsweise bei Richtfesten. Im Berichtsjahr konnten 13 Kundentalks coronakonform stattfinden, davon acht mit Mietern. Das Format „Kundentalk" zeigt mit der Teilnahme des CEO deutlich, dass sich der Vorstand für diese Art der Gemeinschaftsarbeit verantwortlich fühlt. Darüber hinaus ist der Vorstand eng in die Entscheidungsprozesse und Entwicklungsschritte der Projekte vor Ort eingebunden, von der frühen Phase der Anbahnung bis hin zum Abschluss eines Projekts. Vertieft wird der direkte Austausch mit Kunden im Kundenbeirat, der in der Regel einmal pro Quartal an unterschiedlichen Standorten tagt und in dem engagierte Mietervertreter aus allen Niederlassungen aktiv in Entscheidungsprozesse zur Quartiersentwicklung und in die Entwicklung und Verbesserung von Services und Dienstleistungsangeboten eingebunden sind. Hier werden zentrale Themen zusammen mit dem COO der Gesellschaft beraten und gemeinsame Lösungen erarbeitet. Der Kundenbeirat tagte im Berichtsjahr dreimal – coronabedingt zum Teil digital; dazu stellte die LEG den Teilnehmern eigene Tablets zur Verfügung.

Eine hohe Kundenzufriedenheit setzt voraus, dass Mieter sich jederzeit mit ihren Bedürfnissen und Problemen an uns wenden können. Hierfür bietet die LEG ihren Kunden vielfältige Möglichkeiten und Kanäle an, mit uns in Kontakt zu treten: So können sich Mieter bei Problemen oder Anfragen per Telefon, E-Mail, Brief, persönlich oder digital über das Mieter-Portal bzw. die Mieter-App an die LEG wenden. An ausgewählten Standorten fanden offene Sprechstunden statt, die aufgrund der Coronapandemie in 2020 weitgehend eingestellt und 2021 – soweit coronabedingt möglich – in vermindertem Umfang weitergeführt wurden. Anliegen und Beschwerden werden über ein gruppenweites Ticketsystem konsequent einheitlich erfasst und den jeweils Verantwortlichen zugewiesen. Notwendige kleinere Reparaturen erfolgen in der Regel durch die Tochtergesellschaft TechnikServicePlus GmbH (TSP).

Neben der schnellen Lösung ihrer Anliegen sind die Gesundheit und Sicherheit unserer Kunden in deren Wohnumgebung ein zentraler Aspekt für ihre Zufriedenheit. Um diese bestmöglich zu gewährleisten, führt die LEG eine systematische und umfassende Verkehrssicherung durch. Diese wird durch eigene Mitarbeiter im Rahmen von Begehungen und Kontrollen von Gebäuden und Anlagen sowie durch Dienstleister vorgenommen. Im Mängelfall oder bei Unfallgefahren erfolgt die sofortige Beauftragung von Handwerkern. Im Anschluss an die Bearbeitung wird eine Kontrolle und Dokumentation der Fehlerbeseitigung vorgenommen.

Die Verantwortung für die Gefahrenvermeidung wird durch den Vorstand durch Anweisung an die jeweils regionale Niederlassung delegiert. Die Abteilung Immobilienmanagement führt zur Sicherstellung der Qualität und Vollständigkeit unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips halbjährliche Stichproben durch.

Durch den systematischen Verkehrssicherungsprozess konnte die LEG im Geschäftsjahr 2021 sicherstellen, dass 99,8 % (2020: 99,8 %) der eigenen Gebäude umfassend auf mögliche Gefahren überprüft und Mängel in allgemeinen Flächen frühzeitig erkannt wurden, um diese zeitnah zu beseitigen. Bei den übrigen Gebäuden werden die Verkehrssicherungsprüfungen Anfang 2022 abgeschlossen sein.

Die Wirksamkeit aller Maßnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit misst die LEG mithilfe verschiedener Instrumente. Dazu gehören insbesondere unsere regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragung, die Kontaktpunktbefragung im Zentralen Kundenservice (ZKS) und seit Ende 2021 auch in den Abteilungen Mietenmanagement, Forderungsmanagement und Betriebskosten sowie das Feedback zu Quartierförderungsmaßnahmen, die Auswertung von Sicherheitsbegehungen oder auch die Analyse der Anrufer, die wiederholt aufgrund eines Anliegens anrufen.

Besonders hervorzuheben ist die aktuelle Kundenzufriedenheitsbefragung, die im Zeitraum vom 15. September bis zum 1. Oktober 2021 stattgefunden hat und zu der wir 10.000 Mieter der LEG eingeladen haben. Viele unserer Maßnahmen zur Verbesserung des Kundenerlebnisses zeigen erste Erfolge. Insbesondere konnte die Zufriedenheit mit dem Kundenservice im Hinblick auf die Servicezeiten und die telefonische Erreichbarkeit deutlich gesteigert werden.

Von den Rückmeldungen erhoffen wir uns weiterhin wichtige Hinweise auf die zusätzlichen Verbesserungsmöglichkeiten, die sich uns in den kommenden Jahren zur Steigerung der Kundenzufriedenheit bieten. Die Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsbefragung werden mit den verantwortlichen Personen aus zahlreichen relevanten Bereichen des Unternehmens diskutiert und entsprechende Maßnahmen umgesetzt. So haben sich unsere Kunden an einigen Standorten verbesserte Beleuchtung der Gehwege bzw. des Hauseingangs gewünscht, weshalb wir ein entsprechendes Beleuchtungskonzept erarbeitet und teilweise bereits umgesetzt haben. Von 2022 bis 2025 haben wir uns zum Ziel gesetzt, uns kontinuierlich zu verbessern und einen Customer Satisfaction Index (CSI) von 70 % zum Ende dieses Zeitraums zu erreichen.

Auch in diesem Berichtsjahr haben wir darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit durchgeführt, so auch im Bereich der Kundenkorrespondenz und -kommunikation. Beispielsweise haben wir ein Heizungsinformationssystem eingeführt, in dem den Heizungsanlagen die versorgten Wohneinheiten zugeordnet sind und bei Störungen alle Mieter per Push-Nachricht über die Störung, Reparaturmaßnahmen und Beseitigung der Störungen informiert werden. Mieteranschreiben werden kontinuierlich überarbeitet wie auch die digitale Kommunikation, und im Mieter-Portal wurden zusätzliche Funktionalitäten angeboten. Zudem haben wir mehr technische Kapazitäten bereitgestellt, um den Rückrufservice im ZKS zu optimieren, und die kontaktlose Vermietung weiter ausgebaut, die wir aufgrund der coronabedingten Einschränkungen 2020 eingeführt hatten.

Eine zentrale Kenngröße für die Zufriedenheit unserer Mieter ist die Mieterfluktuation und die durchschnittliche Wohndauer. Beide Werte sind im Vergleich zum Vorjahr weitgehend konstant geblieben.

T60

Mieterfluktuation und durchschnittliche Wohndauer

	2021	2020
Mieterfluktuation (in Prozent)	9,8	9,6
Durchschnittliche Wohndauer (in Jahren)	11,5	11,6

Sozialverträgliche Mieten

Mit der Bereitstellung von bezahlbarem und diversem Wohnraum auch in Ballungsgebieten kann die LEG zur Lösung drängender gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen, wie etwa dem demografischen Wandel und der Migration.

Die LEG Immobilien SE ist ein Wohnungsunternehmen, das eine starke Verankerung in der Metropolregion Nordrhein-Westfalen hat. Von diesem Heimatmarkt aus betreibt die LEG die Erweiterung ihrer regionalen Ausrichtung in weitere Bundesländer mit vergleichbaren Strukturen. Unser Fokus liegt auf bezahlbarem Wohnraum und unsere Einheiten bedienen die Nachfrage der stark wachsenden Anzahl kleinerer Haushalte, die für unseren Markt charakteristisch ist. Unser Bestreben ist es, allen Mietern eine langfristige Wohnperspektive zu bieten. Nach einigen kleineren bis mittelgroßen Ankäufen in Südwestdeutschland, NRW und Norddeutschland erwarb die LEG Immobilien SE Ende 2021 rund 15.400 Wohnungen der Adler Group mit regionalem Schwerpunkt in Niedersachsen, Bremen und Schleswig-Holstein. Sie setzt damit ihre erfolgreiche Expansionsstrategie fort und baut ihre Marktpräsenz in Norddeutschland signifikant aus. Die Durchschnittsmiete für die erworbenen Objekte liegt bei 5,93 Euro pro Quadratmeter und damit eindeutig im LEG-Zielsegment der Wohnungen für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen. Mit dieser Transaktion hat die LEG ihren Anspruch unterstrichen, bezahlbares Wohnen in Deutschland – made in NRW – zu ermöglichen. Ende 2021 befinden sich nun rund 166.200 Mietwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 63 Quadratmetern sowie rund 1.600 Gewerbeeinheiten in unserem Bestand.

Wir bieten Normalverdienern sowie Menschen mit Wohnberechtigungsschein Wohnungen zu bezahlbaren Preisen und schaffen ein lebenswertes Zuhause für Menschen, die einfach gut wohnen möchten. Zum Ende des Berichtsjahrs waren rund 22 % unserer Bestände Sozialwohnungen, die Durchschnittsmiete lag hier bei 5,00 Euro (Vorjahr: 4,93 Euro) pro Quadratmeter.

Ein wichtiger Treiber von Mietkosten sind Sanierungen im Bestand. Grundsätzlich achtet die LEG auf eine Modernisierung mit Augenmaß. Maßnahmen zu Energie- und Emissionseinsparungen ergeben ein besseres, umweltfreundlicheres Wohnumfeld für die Mieter. Zugleich sollen die Modernisierungen für die Mieter aber auch wirtschaftlich tragbar sein, sie also möglichst von Nebenkosten entlasten und weiterhin bezahlbaren Wohnraum gewährleisten. Werden Klimaschutz und die wirtschaftliche Tragfähigkeit für die Mieter in Übereinstimmung gebracht, bieten sich vielfältige Chancen. Die Nachhaltigkeit und Wertigkeit des Wohnungsbestands werden erhöht, die Attraktivität der Mietobjekte steigt, die Kundenzufriedenheit nimmt ebenso zu wie die Dauer der Mietverhältnisse.

Dabei kommt der seriellen energetischen Sanierung eine immer größere Bedeutung zu. An der Forschung dazu beteiligen wir uns unter anderem mit dem Pilotprojekt LEG-Zukunftshaus in unserem Quartier in Mönchengladbach-Hardt, wo wir 16 Gebäude mit einer neuen und effizienten, vorgefertigten Gebäudehülle sowie moderner Heiz- und Lüftungstechnik ausstatten. Das Ziel: komfortable, architektonisch ansprechende Häuser mit Net-Zero-Standard, die für Mieter erschwinglich bleiben und deren Sanierung innerhalb weniger Wochen Bauzeit umsetzbar ist. Mit dem Pilotprojekt, das wir gemeinsam mit der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) nach dem Energiesprong-Prinzip umsetzen, bringen wir Klimaschutz voran und ermöglichen weitere zukunftsweisende Modernisierungen.

Auch mit unserem Engagement im Bereich des Neubaus wollen wir einen gesellschaftlichen Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum leisten. Im Rahmen der 2018 gestarteten Neubauoffensive wird die LEG sowohl frei finanzierten als auch öffentlich geförderten Wohnraum schaffen und ab 2023 jährlich mindestens 500 Neubauwohnungen realisieren; ab 2026 sollen jährlich 1.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Das jährliche Investitionsvolumen von 2023 bis 2026 beläuft sich auf rund 200 bis 300 Mio. Euro. Hierbei sollen ab 2023 ca. 150 Wohnungen pro Jahr, ab 2026 rund 600 Wohnungen von der LEG Bauen GmbH auf zur Nachverdichtung geeigneten, eigenen oder angekauften Grundstücken errichtet werden. Im Berichtsjahr 2021 haben wir sechs schlüsselfertige Neubau-Projekte mit insgesamt 740 Wohneinheiten sowie ein Grundstück für rund 250 Wohneinheiten angekauft. Zum Ende des Berichtszeitraums befanden sich zehn Projekte mit insgesamt 795 Wohnungen an bestehenden Unternehmensstandorten im Bau, ca. 17 % hiervon sind öffentlich geförderter Wohnraum.

Darüber hinaus trug unsere „Stiftung – Dein Zuhause hilft" zur Sozialverträglichkeit bei. Sie unterstützte bereits 2020 Maßnahmen, um von der Coronakrise besonders betroffenen LEG-Mietern und Menschen zu helfen. Aufgrund der anhaltenden Pandemie wurden die Maßnahmen in 2021 fortgeführt. Mehr als 1 Mio. Euro kam den Betroffenen über die im Vorjahr realisierten 25 Initiativen sowie neun weiteren Maßnahmen bis Ende des Berichtsjahrs vollständig zugute.

Um die Auswirkungen der Flutkatastrophe 2021 für unsere Mieter zu lindern, richteten wir einen Krisenstab ein. Die „Stiftung – Dein Zuhause hilft" legte zudem im Juli 2021 einen Nothilfefonds in Höhe von 250.000 Euro auf und arbeitete dabei eng mit der „LEG NRW Mieter-Stiftung" zusammen. Vom Hochwasser betroffene Mieter konnten sich an unseren Zentralen Kundendienst (ZKS) wenden, um Mittel aus dem Fonds zu erhalten. Mieter, deren Wohnungen nicht mehr bewohnbar waren, erhielten zudem Ersatzwohnungen. Für Entrümpelungen stand ein Sonderbudget von 1 Mio. Euro zur Verfügung.

T61

Handlungsfeld Mieter

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021
Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit				
Prozentsatz der maßgeblichen Produkt- und Dienstleistungskategorien, deren Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen im Hinblick auf Verbesserungspotenziale überprüft wurden[1]	%	98,5	99,8	99,8
Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes oder den Verlust von Kundendaten				
Beschwerden Dritter[2], die von der Organisation als begründet anerkannt wurden	Anzahl	2	0	10
Beschwerden von Aufsichtsbehörden	Anzahl	0	2	3
Gesamtzahl der ermittelten Fälle von Datenlecks, Datendiebstahl und Datenverlusten im Zusammenhang mit Kundendaten[3]	Anzahl	72	15[4]	1[4]

[1] Ausgewiesen wird der Prozentsatz der Gebäude im Bestand der LEG, für die im Berichtsjahr eine Verkehrssicherheitsprüfung durchgeführt wurde. Bei den übrigen Gebäuden sind die Verkehrssicherheitsprüfungen beauftragt und werden Anfang 2022 abgeschlossen.
[2] „Dritte" sind alle externen Parteien.
[3] Berichtet wird die Anzahl der meldepflichtigen Fälle von Verletzungen des Schutzes personenbezogener Daten gem. Art. 33 EU-Datenschutzgrundverordnung.
[4] Berichtet wird die Anzahl der meldepflichtigen Fälle von Verletzungen des Schutzes personenbezogener Daten gem. Art. 33 EU-Datenschutzgrundverordnung. Aufgrund einer durch den Wechsel des Datenschutzbeauftragten geänderten Bewertung der Risiken für Rechte und Freiheiten der Betroffenen kommt es in dem Berichtsjahr 2020 zu einer geringeren Zahl von Meldungen an die Landesdatenschutzbeauftragte.

Handlungsfeld Mitarbeiter

Unternehmenskultur und -werte

Die Unternehmenskultur der LEG lebt von den Werten Integrität, Fairness, Leistungsbereitschaft und Professionalität, Vertraulichkeit, Transparenz sowie Nachhaltigkeit, die unsere Zusammenarbeit prägen, und von der Förderung eines offenen, wertschätzenden und produktiven Miteinanders aller Mitarbeiter im Unternehmen.

Wir wollen unsere Kultur der Führung, des Feedbacks und der Zusammenarbeit, die die Teamentwicklung in den Mittelpunkt stellt, weiter verfestigen. Unseren Mitarbeitern bieten wir über unser betriebliches Gesundheitsmanagement zahlreiche Leistungen, die kontinuierlich optimiert werden. Zudem bieten wir ein breit gefächertes Spektrum an Arbeitsverhältnissen und flexible Arbeitszeiten. Ab 2022 startet darüber hinaus ein Mitarbeiteraktienprogramm. Ein besonderes Anliegen ist uns die vertrauensvolle und konstruktive Betriebspartnerschaft zwischen den Vertretern der Mitbestimmung und den Vertretern des Arbeitgebers.

Den Rahmen für eine verantwortungsvolle und von Werten getragene Personalarbeit setzt der Personalbereich, der gesellschaftliche Megatrends wie die demografische Entwicklung, den technologischen Wandel und die Digitalisierung sowie die Herausforderungen einer modernen Gesellschaft in Maßnahmen und Konzepte übersetzt, die dem Leistungsanspruch unseres Unternehmens dienen.

Die Ziele dabei sind, passende Talente für die LEG zu gewinnen, Aus-, Weiterbildungs- und Nachfolgeprozesse zu optimieren sowie die Mitarbeiterbindung zu stärken und die Fluktuation zu senken. Als übergeordnetes Ziel wollen wir das Image und die Attraktivität als Arbeitgeber kontinuierlich steigern. Die LEG setzt auf diverse Teams, fördert junge Talente mit dem Ende 2020 gestarteten Mentoring-Programm mit Fokus auf weibliche und diverse Nachwuchsführungskräfte und hat mit Blick auf den Fachkräftemangel die Anzahl der Ausbildungsplätze von 12 auf 16 erhöht. Zudem wurden die Studienplätze (duales Studium) von vier Plätzen in 2019 auf insgesamt zehn Plätze in 2021 erweitert.

Der Personalbereich der LEG steuert und verantwortet alle zentral und dezentral personalbezogenen Prozesse und Aufgaben. Der Bereich umfasst die Fachgebiete Personalmanagement, Personalgewinnung, Personalentwicklung sowie die Funktion der Ausbildungsbeauftragten. Er pflegt den intensiven Dialog mit der Mitbestimmung, die als Partner im Unternehmen aktiv über anstehende Veränderungen informiert und in Entscheidungsprozesse einbezogen wird.

Der Vorstand ist eng in die thematische Diskussion einbezogen und gibt die dazugehörigen Konzepte und Programme frei. An ihn werden zudem regelmäßig umfangreiche Personalkennzahlen berichtet.

Besonders herausfordernd war im Jahr 2021 auch die fortlaufende Bewältigung der Corona-Krise und die damit verbundenen Einschränkungen von Teamarbeit und sozialem Miteinander. Diesen konnte durch den Einsatz von Flex- und Home-Office-Lösungen, hybriden Lernmethoden und digitalen Angeboten begegnet werden. Aufgrund der zwischenzeitlichen Lockerungen der Corona-Regelungen konnten die Mitarbeiter öfter zurück ins Büro kommen. Um die Zusammenarbeit im Büro und den Zusammenhalt zu stärken, feierte die LEG eine Back-to-Office-Party. Zudem gab es beispielsweise Corona- und Grippeschutzimpfungen, Sonderzahlungen für Kollegen mit direktem Kundenkontakt und viele weitere Maßnahmen für die Mitarbeiter.

Neben der Unterstützung der Mieter während der Hochwasserkatastrophe 2021 half die LEG auch ihren betroffenen Mitarbeitern mit bis zu 2.000 Euro schnell und unbürokratisch. Neben diesem Pauschalbetrag wurden betroffene Mitarbeiter bei Zerstörung ihrer Wohnung für 14 Tage bezahlt freigestellt.

Zur Aufrechterhaltung einer offenen und transparenten Unternehmenskultur fand auch 2021 pro Quartal jeweils ein digitaler Mitarbeitercall des Gesamtvorstands mit der gesamten Belegschaft statt. In diesen Calls konnten zudem Rückfragen durch die Mitarbeiter gestellt sowie Bewertungen zu unternehmensrelevanten Fragestellungen abgegeben werden.

Vergleichbare Maßnahmen hatten dazu geführt, dass die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter auch in dem von der Pandemie geprägten Jahr 2020 sehr hoch war. In dieser Mitarbeiterbefragung von „Great Place to Work“ stimmten 78 % unserer Beschäftigten der Aussage zu, dass sie an einem „sehr guten Arbeitsplatz“ arbeiten. Der sogenannte Trust Index – ein von „Great Place to Work“ erhobener Mittelwert über alle Kerndimensionen der Mitarbeiterzufriedenheit – lag bei 66 % und damit um einen Prozentpunkt über dem Ergebnis aus dem Jahr 2017 mit 65 %. Bei der Befragung 2020 hat das erste Mal die Gesellschaft TechnikServicePlus GmbH (als Tochtergesellschaft der LEG) mit ihren rund 400 Mitarbeitern teilgenommen. Unser Ziel ist es, bis 2024 die hohe Mitarbeiterzufriedenheit auf dem Niveau von 66 % zu halten – dies haben wir bereits fest als Nachhaltigkeitsziel mit Verknüpfung an die Vorstandsvergütung festgelegt. Im Berichtsjahr 2022 findet die nächste Mitarbeiterbefragung von „Great Place to Work“ statt, sodass die Zielerreichung parallel auch als kurzfristiges Ziel für das Jahr 2022 gilt.

Nach einer zuletzt aufgrund von Umstrukturierungen kontinuierlich gestiegenen Mitarbeiterfluktuation ist es uns 2020 gelungen, diesen Trend umzukehren und unsere Mitarbeiterfluktuation unter das Niveau von 2018 zu senken. 2021 lag die Mitarbeiterfluktuation mit nur 6,2 % noch unter dem Wert von 2020.

T62

Mitarbeiterfluktuation

in %	2021	2020	2019	2018
Mitarbeiterfluktuation	6,2	7,5	11,6	9,1

Als Indiz für unsere Attraktivität als Arbeitgeber für neue Mitarbeiter können wir seit Anfang 2021 erstmals die Anzahl der Bewerbungen je ausgeschriebener Stelle erheben. Bis zum 30. Juni lag diese bei zwölf Bewerbern pro Stelle, zum 31. Dezember bei zehn Bewerbern pro Stelle. Wir streben nun eine kontinuierliche Steigerung bis 2023 an.

T63

Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021
Informationen über Angestellte und andere Mitarbeiter				
Gesamtzahl der Angestellten nach Arbeitsvertrag (permanent und temporär) und Geschlecht unterteilt [1]				
Gesamtzahl Mitarbeiter	Anzahl	1.444	1.599	1.770
Davon Frauen	Anzahl	521	568	625
Davon Männer	Anzahl	923	1.031	1.145
Davon befristet Beschäftigte	Anzahl	116	124	139
Davon Frauen	Anzahl	37	48	68
Davon Männer	Anzahl	79	76	71
Gesamtzahl der Angestellten nach Beschäftigungsverhältnis (Vollzeit und Teilzeit) und Geschlecht unterteilt [2]				
Vollzeitbeschäftigte	Anzahl	874	950	1.018
Davon Frauen	Anzahl	343	374	403
Davon Männer	Anzahl	531	576	615
Teilzeitbeschäftigte	Anzahl	159	183	252
Davon Frauen	Anzahl	135	144	172
Davon Männer	Anzahl	24	39	80
Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation				
Gesamtzahl und Rate neuer Angestellter während des Berichtszeitraums nach Altersgruppe, Geschlecht und Region [3]				
Gesamtzahl	Anzahl	144	176	175
Rate	%	13,9	15,5	14,0
Davon Frauen	%	–	–	6 [4]
Davon Männer	%	–	–	8 [4]
Unter 30 Jahre alt	%	–	–	5 [4]
30 – 50 Jahre alt	%	–	–	7 [4]
Über 50 Jahre alt	%	–	–	2 [4]

[1] Nicht enthalten sind Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter die zum Stichtag in Elternzeit waren, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten. Bei der Angabe der Befristungen sind Auszubildende sowie Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH, der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG sowie der LWS Plus GmbH nicht berücksichtigt.
[2] Nicht enthalten sind Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter, die zum Stichtag in Elternzeit waren, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten. Nicht berücksichtigt sind die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH, der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und der LWS Plus GmbH.
[3] Nicht berücksichtigt werden Praktikanten, Aushilfen und Studenten sowie Eintritte bei der TechnikServicePlus GmbH, bei der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und bei der LWS Plus GmbH.
[4] Im Jahr 2021 erstmalig erhoben.

T63

Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021
Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation				
Gesamtzahl und Rate der Angestelltenfluktuation während des Berichtszeitraums nach Altersgruppe, Geschlecht und Region[1]				
Gesamtzahl	Anzahl	120	85	79
Rate	%	11,6	7,5	6,2
Davon Frauen	%	–	–	2,5[2]
Davon Männer	%	–	–	3,7[2]
Unter 30 Jahre alt	%	–	–	1[2]
30 – 50 Jahre alt	%	–	–	3[2]
Über 50 Jahre alt	%	–	–	2[2]
Arbeitsbedingte Erkrankungen				
Krankenquote[3]	%	6,5	4,9	4,5
Arbeitsbedingte Verletzungen				
Angestellte Mitarbeiter				
Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen[4]				
Anzahl	Anzahl	0	0	0
Arbeitsbedingte Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen)				
Anzahl	Anzahl	0	0	0
Dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen[5]				
Anzahl	Anzahl	28	28	27
Rate[6]		4,35	4,02	3,55
Wichtigste Arten arbeitsbedingter Verletzungen[7]				
Gearbeitete Stunden[8]	Anzahl	1.285.892	1.391.850	1.522.337

[1] Nicht berücksichtigt werden das Ausscheiden von Praktikanten, Aushilfen und Studenten sowie die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH, der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und bei der LWS Plus GmbH.
[2] Im Jahr 2021 erstmalig erhoben.
[3] Erhoben wird eine Krankenquote für die LEG. Ausgenommen sind die Gesellschaften TechnikServicePlus GmbH, Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und die LWS Plus GmbH, da diese nicht über das SAP-System abgerechnet werden. Weiter werden Aushilfen, ausgesteuerte Mitarbeiter, Praktikanten und Studenten nicht in die Berechnung aufgenommen. Es werden die Soll-Tage ins Verhältnis zu den Abwesenheitstagen gesetzt.
[4] Für die arbeitsbedingten Verletzungen wird das elektronische Verbandbuch zusammen mit den Unfallanzeigen an die Verwaltungsberufsgenossenschaft und an die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft ausgewertet.
[5] Gem. Verbandbucheintragungen (ohne TSP und Biomasse Heizkraftwerk Siegerland).
[6] Berechnet auf der Grundlage von 200.000 Stunden (ohne TSP und Biomasse Heizkraftwerk Siegerland)
[7] 2021: 8x Unfälle durch Stolpern/Stürzen, 5x Quetschungen, 4x Schnittverletzungen, 3x Psychische Belastungen, 2x Angriffe durch Menschen (ohne TSP und Biomasse Heizkraftwerk Siegerland).
[8] Stand 26.01.2022 (ohne TSP und Biomasse Heizkraftwerk Siegerland)

T63

Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021
Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten				
Prozentsatz der Mitarbeiter, die im Berichtszeitraum an dem Beurteilungsverfahren „Mitarbeiterdialog" teilgenommen haben[1]	%	50,3	82,8	83,4
Frauen	%	–	–	35,0[2]
Männer	%	–	–	65,0[2]
Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten				
Prozentsatz der Personen in den Leitungsorganen nach:				
Geschlecht[3]				
Frauen	%	16,7	16,7	14,3
Männer	%	83,3	83,3	85,7
Altersgruppe				
Unter 30 Jahre alt	%	0	0	0
30–50 Jahre alt	%	16,7	16,7	14,3
Über 50 Jahre alt	%	83,3	83,3	85,7
Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie nach:				
Geschlecht[4]				
LEG gesamt				
Frauen	%	46,3	45,7	45,0
Männer	%	53,7	54,3	55,0
Altersgruppe[4]				
LEG gesamt				
Unter 30 Jahre alt	%	10,7	12,3	14,0
30–50 Jahre alt	%	50,8	49,5	48,0
Über 50 Jahre alt	%	38,5	38,3	38,0

[1] Nicht berücksichtigt werden die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH, der EnergieServicePlus und des Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG. sowie Auszubildende, Aushilfen, Studenten, Praktikanten, Elternzeitler und Altersteilzeit Passive Phase.
[2] Im Jahr 2021 erstmalig erhoben.
[3] Die Angaben beziehen sich auf die sieben Mitglieder des Aufsichtsrats.
[4] Nicht berücksichtigt werden Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter die zum Stichtag (31.12.) in Elternzeit sind und Praktikanten sowie die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH und der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG.

Handlungsfeld Umwelt

Energie- und Emissionsreduktion

Die Reduktion der direkt und indirekt im Gebäude benötigten Energie sowie der durch sie erzeugten Treibhausgasemissionen ist für die Immobilienwirtschaft zu einem entscheidenden Erfolgsfaktor geworden.

Mit dem Klimapaket der Bundesregierung sind erstmals sektorenspezifische Klimaziele sowie eine Bepreisung von CO_2 auf gesetzlicher Basis verankert worden. Für den Gebäudesektor bedeutet dies eine Reduktion von Treibhausgasemissionen in Deutschland auf 67 Mio. Tonnen im Jahr 2030 (2020: 118 Mio. Tonnen). Die LEG unterstützt das Ziel der Bundesregierung, bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Dazu modernisiert sie beispielsweise ihren Bestand energetisch sowie EU-taxonomierelevant.

Im Berichtsjahr 2020 haben wir mit der Erarbeitung einer Klimastrategie begonnen und diese 2021 weiterentwickelt. Um sie auf eine belastbare Datenbasis zu stellen, haben wir im Berichtsjahr 2020 erstmalig eine CO_2-Bilanz für 2019 erstellt, die aus 80 % Ist-Daten und 20 % hochgerechneten Daten bestand und somit den Gesamtbestand der LEG abbildete. Damals wurde auf dieser Basis eine Hochrechnung für 2020 erstellt, korrigiert um die Portfolioveränderungen des Berichtsjahrs. Im Berichtsjahr 2021 wurde analog die CO_2-Bilanz des Vorjahrs erstellt und als Basis für die Hochrechnung 2021 verwendet.

Um die klimabedingten Risiken und Chancen für die LEG besser bewerten und steuern zu können, haben wir 2020 ein ausgewiesenes Expertenteam aufgebaut, das sich mit dem CO_2-Monitoring, der Ableitung von Minderungspfaden für unsere CO_2-Emissionen sowie Forschungsaktivitäten zur CO_2-Reduktion befasst.

Um künftige, potenziell klimabezogene physische und transitorische Risiken abzufedern, hat die LEG im Jahr 2021 mit der Integration von Risiken im Sinne der Empfehlungen der TCFD in das Risikomanagementsystem begonnen. Die Integration der entsprechenden Risiken wird kontinuierlich ausgebaut > siehe Seite 78, Risiko-, Chancen- und Prognosebericht.

Zur Reduktion der spezifischen CO_2-Emissionen unseres Bestands hat auch 2020/2021 die Fortsetzung unseres Modernisierungsprogramms beigetragen. Von 2017 bis Ende 2021 sollte der Anteil der energetisch modernisierten Wohneinheiten jährlich bei mindestens drei Prozent liegen. Im Berichtsjahr 2021 wurden Projekte baulich abgeschlossen, die für 4.655 Wohneinheiten zu einer energetischen Verbesserung führten. Das entspricht rund 3,5 % bezogen auf den Bestand zum 31. Dezember 2021 – ausgenommen ist das Ende 2021 erworbene Adler-Portfolio. Damit wurde das Umweltziel der energetischen Sanierung von mindestens 3 % in 2021 übertroffen. In 2020 waren es 6.200 Wohneinheiten, die zu einer energetischen Verbesserung führten. Das entsprach rund 4,3 % bezogen auf den Bestand zum 31. Dezember 2020.

Für das Berichtsjahr 2022 hat sich die LEG das neue Ziel gesetzt, die CO_2-Emissionen um 4.000 Tonnen durch Modernisierungsmaßnahmen zu reduzieren. Von 2022 bis 2025 möchte das Unternehmen die CO_2-Emissionen um 10 % auf CO_2e/m^2-Basis verringern. Diese Umweltziele sind auch im Vergütungssystem des Vorstands und der zweiten Führungskräfteebene enthalten.

Künftig werden Modernisierungen noch umfassender auf der Ebene ganzer Quartiere durchgeführt. Bei energetischen Sanierungen in Quartieren in Kamen, Bielefeld, Gütersloh, Essen und Münster – zusammen circa 700 Wohneinheiten – konnten wir unter anderem durch flächendeckende Dämmung, den Austausch von Fenstern und Dacherneuerung durchschnittliche rechnerische Energieeinsparungen von rund 33 bis 52 % realisieren.

Zudem streben wir für unseren neuen LEG-Hauptsitz in Düsseldorf, den wir im Frühjahr 2022 beziehen werden, die DGNB-Zertifizierung in Gold an. Diese wird von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen vergeben. Sie soll sowohl den Hauptsitz als auch ein angrenzendes Gebäude umfassen, das die LEG vermieten wird.

Aktuell beteiligt sich die LEG am dena-Projekt „Energiesprong Deutschland" mit dem Piloten LEG-Zukunftshaus in Mönchengladbach. Dort werden 16 Gebäude mit 111 Wohnungen bis voraussichtlich 2023 energetisch modernisiert. „Energiesprong" ist ein neuartiges Sanierungskonzept, basierend auf vorgefertigten Modulen, das für hohen Wohnkomfort, kurze Sanierungszeiten sowie – die Möglichkeit zur Massenproduktion vorausgesetzt – bezahlbare Sanierungskosten steht. Ziel ist eine möglichst warmmietenneutrale Sanierung, nach der das Gebäude über das Jahr so viel Energie für Heizung, Warmwasser und Strom erzeugt, wie benötigt wird. Weitere Projekte im Bereich nachhaltige serielle Modernisierung sind geplant.

Als weiteres großes Projekt erarbeiten wir, zusammen mit dem Open District Hub und dem Fraunhofer Institut, einen Handlungsleitfaden für die sozialverträgliche Dekarbonisierung von Wohnraum in Quartieren. Dieser Handlungsleitfaden soll für die LEG selbst, aber auch für die Wohnungswirtschaft insgesamt, abgeleitet werden. Dazu werden in unterschiedlichen LEG-Modellquartieren verschiedene Quartierskonzepte erprobt und realisiert. Ein entsprechendes Konsortium aus Industrie und Forschung soll die Projekte unterstützen und begleiten – mit der LEG als Konsortialführer.

Darüber hinaus ist die LEG Gründungsmitglied in der Initiative Wohnen.2050, einer Kooperationsgemeinschaft von Wohnungsunternehmen für eine klimaneutrale Zukunft. Die LEG unterstützt darüber hinaus Studien, begleitet und kommentiert diverse Veröffentlichungen verschiedener Institute zum Thema Klimaschutz und ist sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene mit der Politik im Gespräch, um ihre Expertise aktiv in die Fachdiskussion einzubringen und sinnvolle Lösungen zu erarbeiten. Aktuell hat die LEG zusammen mit dem Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH als gemeinnützige Forschungseinrichtung eine Studie durchgeführt, die Umweltauswirkungen wie den CO_2-Fußabdruck bei einer energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden mit einem Abriss- und Neubauszenario ebendieser Gebäude verglichen hat. Das Ergebnis zeigt eindeutig, dass ein Abriss und Neubau von entsprechenden LEG-Gebäuden deutlich mehr Rohstoffe benötigen würde – und damit einen größeren CO_2-Fußabruck über den Lebenszyklus hinterlassen würde als bei der energetischen Bestandssanierung. Dies spricht aus ökologischer Sicht für einen weitreichenden Erhalt von bestehenden Gebäuden, anstatt diese durch Abriss mit einem Neubau zu ersetzen.

Auch beim Neubau stellen wir die Weichen in Richtung klimaneutrale Bestände: Alle laufenden Projekte sollen den Standard des Effizienzhauses 55 gemäß der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) erhalten, womit deren Primärenergiebedarf um 45 % unter dem eines Referenzgebäudes nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen muss. Damit erhalten unsere Neubauten eine umweltfreundliche Wärmeversorgung, eine gute Wärmedämmung, energiesparende Fenster sowie nach Möglichkeit auch eine Dachbegrünung. Für unser Neubauprojekt in Köln-Ehrenfeld planen wir eine Zertifizierung über das Qualitätssiegel und das Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NahWoh). Hierbei bringen wir ökologische, ökonomische, soziale und kulturelle Aspekte transparent in Einklang und sichern eine nachhaltige Qualität als blue print für unsere Neubauprojekte.

Künftig heben wir unser Neubauprogramm auf ein neues Niveau: Das Volumen von jährlich 500 neuen fertiggestellten Wohnungen soll sich ab dem Jahr 2026 auf 1.000 Einheiten verdoppeln, die zu 100 % Effizienzhäuser 40 sein werden und überwiegend der Energieeffizienzklasse A entsprechen. Diese bieten einen modernen Wohnkomfort und hohe energetische Standards. Damit leistet die LEG einen Beitrag zur sukzessiven Ausweitung des Angebots genau dort, wo bezahlbarer Wohnraum benötigt wird, ohne die wirtschaftliche Tragbarkeit für den Mieter aus dem Blick zu verlieren. Die LEG wird das Neubauprogramm ab 2022 teilweise in Zusammenarbeit mit dem Bauunternehmen Goldbeck umsetzen, welches in Europa der Marktführer für serielles und modulares Bauen ist.

T64

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021
Energieverbrauch außerhalb der Organisation (Wohnungsbestand)			
Heizenergieverbrauch (Mieteinheiten) gesamt[1]	MWh	1.318.865,9	1.326.031,5
davon Erdgas	MWh	843.619,8	849.808,8
Bergkamen	MWh	123.268,1	122.780,6
Dortmund	MWh	100.077,1	100.061,5
Duisburg	MWh	94.229,8	94.323,1
Düsseldorf	MWh	99.849,2	100.505,0
Gelsenkirchen	MWh	64.954,1	64.810,0
Köln	MWh	175.473,6	177.912,8
Westfalen	MWh	184.141,2	185.462,0
externe Verwaltung	MWh	1.626,8	2.064,0
ohne Zuordnung	MWh	0	1.889,6
davon Heizöl	MWh	49.468,3	49.882,5
Bergkamen	MWh	10.077,1	10.077,1
Dortmund	MWh	1.163,6	1.163,7
Duisburg	MWh	1.886,6	1.892,1
Düsseldorf	MWh	14.437,2	14.477,3
Gelsenkirchen	MWh	339,3	340,7
Köln	MWh	7.215,1	7.361,1
Westfalen	MWh	14.349,5	14.434,1
externe Verwaltung	MWh	0	25,6
ohne Zuordnung	MWh	0	110,8

[1] Die Hochrechnung für das Berichtsjahr 2021 basiert auf den Verbrauchsdaten der Bilanz des Jahres 2020. Die gesamten Bestände der vollkonsolidierten Bestandsgesellschaften zum 31. Dezember 2021 wurden betrachtet. Die Zugänge wurden abhängig vom Zukaufsdatum anteilig mitberücksichtigt.

T64

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021
Energieverbrauch außerhalb der Organisation (Wohnungsbestand)			
davon Fernwärme	MWh	379.014,7	382.059,9
Bergkamen	MWh	51.167,1	51.167,1
Dortmund	MWh	72.339,9	72.340,4
Duisburg	MWh	32.657,9	32.607,0
Düsseldorf	MWh	68.165,6	68.437,7
Gelsenkirchen	MWh	59.612,9	59.623,4
Köln	MWh	25.255,0	26.373,9
Westfalen	MWh	69.181,6	69.830,4
externe Verwaltung	MWh	634,68	813,1
ohne Zuordnung	MWh	0	849,0
davon sonstige Energieträger[1]	MWh	46.763,1	44.280,2

[1] Der Wert wird erstmals in diesem Jahr ausgewiesen und bildet die Gesamtsumme über alle Niederlassungen.

T64

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021
Energieverbrauch außerhalb der Organisation (Wohnungsbestand)				
Energieintensität der Gebäude[1]	kWh/m² a	160,2	147,0	147,0
Art und Anzahl der Nachhaltigkeitszertifizierung				
Prozentuale Anteile der Wohngebäude nach Energieausweisen[2]				
Energielevel A+	%	0,09	0,07	0,37
Energielevel A	%	0,4	0,2	0,3
Energielevel B	%	1,7	2,7	2,6
Energielevel C	%	8,1	10,4	10,6
Energielevel D	%	23,8	25,1	25,8
Energielevel E	%	22,5	20,5	20,3
Energielevel F	%	18,6	16,9	17,7
Energielevel G	%	12,4	11,6	11,3
Energielevel H	%	12,5	12,5	11,2
Direkte THG-Emissionen (Scope 1)				
Wohnungsbestand				
Bruttovolumen der GHG-Dir-Abs-direkten THG-Emissionen (Scope 1) in Tonnen CO_2-Äquivalent[3]	t CO_2e	191.963	189.620,7	190.619,4
Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)				
Wohnungsbestand				
Bruttovolumen der standortbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO_2-Äquivalent für die Mieteinheiten (nur Heizenergie)[3]	t CO_2e	112.425	113.047,0	113.711,3
Bruttovolumen der marktbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO_2-Aquivalent für die Mieteinheiten (nur Heizenergie)[3,4]	t CO_2e	–	91.900,8	92.434,1

[1] Berücksichtigt wird der Heizenergieverbrauch sowie der Stromverbrauch (Allgemeinflächen) für die gesamten Bestände der vollkonsolidierten Bestandsgesellschaften zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres bezogen auf die vermietete Fläche. Für das Jahr 2021 wurden Daten aus der Hochrechnung herangezogen, da die abgerechneten Verbräuche noch nicht vorliegen.

[2] Einbezogen werden Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten sowie energetische Wohngebäude-Clusterung gemäß den Klassifizierungs-Vorgaben des Gesetzgebers. Hinsichtlich der Nachhaltigkeitszertifikate wird auf die gemäß Energieeinsparverordnung erforderlichen Energieausweise und die hierbei anzuwendenden Klassifizierungsangaben Bezug genommen. Einbezogen werden alle für den vermieteten Immobilienbestand der LEG vorliegenden Energieausweise. Objekte, bei denen entsprechend der Energieeinsparverordnung kein Energieausweis erforderlich ist (z. B. denkmalgeschützte Objekte) und diese dementsprechend nicht vorliegt, sind nicht enthalten. Nichtwohngebäude und veräußerte Objekte sind ebenso wie im Vorjahr nicht enthalten. Die Veränderungen zum Vorjahr beinhalten Ankäufe und energetische Modernisierungen im Bestand.

[3] Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zuvor angegebenen Energieverbräuche. Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; i. d. R. wurde auf die Veröffentlichung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zurückgegriffen, insbesondere Merkblatt zu den CO_2-Faktoren (11/2021).

[4] Für die Emissionsfaktoren der Fernwärme wurden, falls vorhanden, versorgerspezifische, zertifizierte Werte verwendet.

Handlungsfeld Gesellschaft

Quartiersentwicklung

Neben der Beschaffenheit der eigenen vier Wände spielt das Wohnumfeld eine große Rolle für die Lebensqualität der Menschen. Als verantwortungsvoller Vermieter setzt die LEG daher auf ein systematisches Quartiersmanagement, um die lebenswerte Umgebung für unsere Mieter aufrecht zu erhalten und stetig zu verbessern. Neben dem Erhalt stabiler Quartiere hat sich die LEG dabei das Ziel gesetzt, zur nachhaltigen Lösung gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen beizutragen. Dazu gehören sowohl das Angebot von Wohnungen und Services im Hinblick auf sich ändernde Lebensverhältnisse als auch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Ballungsgebieten. Eine hohe Zufriedenheit der Bewohner und niedrige Leerstandsquoten zeugen von stabilen und attraktiven Quartieren. Zugleich setzt die LEG langfristig auf eine strategisch ausgerichtete Bewirtschaftung, verknüpft mit Investitionen in moderne Wohnstandards sowie in Sicherheit, Ordnung, Sauberkeit und Umweltfreundlichkeit.

Ziel jeder neuen Quartiersentwicklung ist es, die Bewirtschaftungseffizienz durch die Förderung von Potenzialen zu steigern und dabei einzelne oder diverse Bausteine der Quartiersentwicklung flexibel und passgenau für ein Quartier auszuwählen. So werden Investitionen gezielt eingesetzt und aus den Anforderungen des jeweiligen Quartiers abgeleitet. Mit ihrem Quartiersmanagement will die LEG ihre Reputation als verlässlicher Bestandshalter bzw. -entwickler und als Partner der Kommunen stärken.

Wir legen dabei großen Wert auf individuelle Ansätze des Quartiersmanagements, die den spezifischen Herausforderungen in den jeweiligen Wohngebieten gerecht werden. Dies erfordert ein breites Spektrum an Maßnahmen, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken, Lebens- und Wohnqualität steigern sowie zukunftsfähige Infrastrukturen bereitstellen. Dazu gehören auch ein sensibles Belegungsmanagement und ein Angebot von Wohnraum für Menschen, die sonst auf dem freien Wohnungsmarkt kaum oder erschwert bezahlbaren Wohnraum erhalten. So stehen beispielsweise Menschen mit Fluchterfahrung, von Wohnraumverlust betroffene Menschen, sozial schwächer gestellte Menschen oder Alleinerziehende oft vor großen Herausforderungen, dauerhaft angemessenen Wohnraum zu finden. Um diesen Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, kooperiert die LEG mit diversen Gemeinden und Kommunen sowie diversen Vereinen und Initiativen.

Als ehemalige Landesbeteiligung hat die LEG immer schon den engen Austausch mit den Kommunen gepflegt, der auch nach der Privatisierung der LEG im Jahr 2008 unverändert fortgeführt wurde. Der Dialog mit der lokalen Politik ist Teil der DNA des Unternehmens. So hat die LEG Anfang 2020 ein systematisches Programm gestartet, um mit (Ober-)Bürgermeistern, Bau- und/oder Sozialdezernenten sowie anderen relevanten Vertretern der kommunalen Ebene ins Gespräch zu kommen oder gemeinsame Projekte zu entwickeln – und zwar in allen Kommunen, in denen es mehr als 1.000 Wohneinheiten der LEG gibt, sowie an neuen LEG-Standorten. Die betriebsspezifische Verantwortlichkeit für dieses Programm liegt beim COO der LEG. Im Jahr 2021 fanden wieder zahlreiche entsprechende Treffen statt.

Aufgrund der großen gesamtgesellschaftlichen Relevanz des Produkts „Wohnen" kommt der kontinuierlichen Konsultation mit lokalen Kommunen eine hohe Bedeutung zu – insbesondere auch, wenn es darum geht, Städte und Gemeinden in der Frühphase von (Neu-)Bauprojekten und Klimaschutzmaßnahmen zu involvieren oder Maßnahmen zur Stadtentwicklung gezielt zu unterstützen. Aber auch Quartiersinitiativen und -Treffpunkte, die Entgegennahme von Beschwerden oder die Zusammenarbeit mit kommunalen Dienstleistungsunternehmen sind Gegenstand der Gespräche mit der Stadtspitze, und zudem mit nachgelagerten Ebenen. Neben dem oben genannten Programm findet auch durch die Niederlassungen der LEG ein kontinuierlicher Austausch mit Verwaltungen aller Städte und Gemeinden statt. Die LEG stellt somit auf diversen Wegen laufende Konsultationsmechanismen mit der lokalen Politik und Verwaltung sicher.

Darüber hinaus hat die LEG durch die Gründung der „Stiftung – Dein Zuhause hilft" Ende 2019 mit einem Stiftungsvermögen von 16 Mio. Euro die Voraussetzungen dafür geschaffen, künftig noch stärker ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung nachzukommen und noch viel mehr dafür zu tun, lebenswertere und stabilere Quartiere sowie ein gutes Umfeld für die Menschen zu schaffen, die direkt in LEG-Wohnungen oder auch in der Nachbarschaft zu Hause sind. Im Zuge des großen Zuwachses an Beständen in Norddeutschland wurde das Stiftungskapital Ende 2021 um weitere 5 Mio. Euro aufgestockt.

Die Stiftung fördert den Ausbau bereits vorhandener sozialer Projekte, aber auch die Initiierung neuer notwendiger Maßnahmen in den Quartieren gemeinsam mit karitativen als auch kommunalen Netzwerkpartnern. Dies können beispielsweise Begegnungs-, Bildungs- und Beratungszentren sein, die eine Anlaufstelle für alle Bewohner bieten.

Zur Verstetigung des Ansatzes, Hilfe anzubieten, wo sie wirklich benötigt wird, baut die Stiftung über die Anlaufstellen hinaus ein stiftungseigenes Sozialmanagerteam auf. Im Berichtsjahr wurden bereits zwei Sozialmanager eingesetzt, die Problemlagen systematisch eruieren, Notsituationen von Mietern erkennen und den Weg in bestehende lokale Hilfsnetzwerke ebnen. Durch diese nachhaltige und langfristige Unterstützung wird Quartiersbewohnern, die entsprechenden Bedarf haben, eine Perspektive gegeben. Thematische Schwerpunkte können u. a. Hilfestellungen für Kinder aus herausfordernden Verhältnissen, Bildungsförderung, Unterstützung von Senioren im Wohnalltag, Betreuungsangebote für Familien und Hilfestellung bei Krankheiten wie beispielsweise einer Sucht sein.

Die gesellschaftliche Verantwortung unserer Stiftung zeigt sich zudem in 34 Corona-Hilfsmaßnahmen, die seit Pandemiebeginn mit einem Volumen von über 1 Mio. Euro umgesetzt wurden.

Auch der nachbarschaftliche und interkulturelle Austausch wird durch gemeinsame Veranstaltungen intensiviert. Deshalb sind Mieterfeste für die LEG ein fester Bestandteil ihres Quartiersmanagements. Mithilfe einer Quartiersdatenbank werden Mieterfeste professionell organisiert – somit hat die LEG ein formales System zur Ermittlung lokaler Interessengruppen in den Quartieren. Ein Beispiel ist hier die Installation einer Photovoltaik-Anlage: Wird diese in einem Quartier installiert, ist es naheliegend, für die Mieter und auch die Kinder dieses Quartiers einen Umwelttag anzubieten und das Thema rund um Nachhaltigkeit zu adressieren. Die LEG-Programme bringen in der Regel jährlich mehrere Tausend Menschen aus zahlreichen Nationen zusammen, für die geschulte LEG-Veranstaltungs-Manager eine vielfältige Auswahl an Veranstaltungsformaten anbieten. Aufgrund von Corona-Auflagen waren es 2020 und 2021 allerdings unterdurchschnittlich viele Teilnehmer; der Fokus lag im Berichtsjahr wie schon 2020 auf coronakonformen Sommerferienaktivitäten für Familien, beispielsweise dem Mitmachzirkus sowie Umweltaktionstagen. Erneut profitierten von den Veranstaltungsmaßnahmen Quartiere aller LEG-Niederlassungen.

Die bereits seit 2009 bestehende „LEG NRW Mieter-Stiftung" hat im Geschäftsjahr 40 gemeinnützige (Vorjahr: 40) sowie 86 mildtätige (Vorjahr: 80) Maßnahmen und damit Mittel in Höhe von rund 166.000 Euro (Vorjahr: 150.000 Euro) für das soziale Miteinander in unseren Quartieren und zum Wohlergehen unserer Mieter zur Verfügung gestellt.

Nicht von Deloitte geprüft

Beide Stiftungen, die „Stiftung – Dein Zuhause hilft" und die „LEG NRW Mieter-Stiftung", haben im Juli 2021 gemeinsam einen Hochwasser-Nothilfefonds in Höhe von 250.000 Euro gegründet. Damit wurden LEG-Mieter direkt und pragmatisch unterstützt, die durch das Hochwasser ihr Hab und Gut verloren haben.

T65

Handlungsfeld Gesellschaft

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021
Geschäftsstandorte mit Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen[1]				
Niederlassungen, die im Berichtszeitraum Quartiersmaßnahmen durchgeführt haben	%	100	100	100
Durchgeführte Quartiersmaßnahmen	Anzahl	ca. 123	ca. 52	ca. 50
Anteil von Kooperationsmaßnahmen	%	47	n. a.	n. a.
Anteil von Kooperationen mit Kommunen	%	10	n. a.	n. a.

[1] Normalerweise unterscheidet die LEG zwischen dem Anteil von Kooperationsmaßnahmen und dem Anteil von Kooperationen mit Kommunen. Dies war im Berichtsjahr coronabedingt nicht möglich. Als Ersatz für die ausgefallenen Quartiersmaßnahmen realisierte die LEG Maßnahmen über die unabhängige „LEG NRW Mieter-Stiftung".

GRI-Kennzahlen

Zur Steuerung der wesentlichen Themen messen wir anhand spezifischer Kennzahlen nachhaltigkeitsrelevante Leistungen. Diese – auch die Kennzahlen aus dem nichtfinanziellen Bericht – sind in den nachfolgenden Tabellen abgebildet. Sofern nicht anders ausgewiesen, beziehen sich die Kennzahlen auf das jeweilige Geschäftsjahr und den gesamten LEG-Konzern (d. h. alle vollkonsolidierten Unternehmen gemäß dem jeweiligen Konzernjahresabschluss). Die ausgewiesenen Zahlen sind in der Regel auf eine Nachkommastelle gerundet, weshalb es zu minimalen Abweichungen in der Summenbildung kommen kann.

T66

Handlungsfeld Wirtschaften

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	GRI-Standards
Größenordnung der Organisation					
Gesamtzahl der Angestellten [1]	Anzahl	1.365	1.599	1.770	102–7
Gesamtzahl der Betriebe [2]	Anzahl	8	7	7	
Nettoabsatz [3]	Mio. €	435	429,8	522,1	
Gesamtkapitalisierung unterteilt in Schulden und Eigenkapital [4]	%	37,7	37,6	42,8	
Geleisteter Produkt- oder Dienstleistungsumfang [5]	Anzahl Wohneinheiten	134.031	144.530	166.189	
Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert					
Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert: Einnahmen [6]	Mio. €	586,1	627,3	683,9	201–1
Verteilter wirtschaftlicher Wert [7]	Mio. €	243,6	284,0	252,5	
CRE Sector Addition: Report payments to government [8]	Mio. €	13,2	5,8	4	
Zurückbehaltener wirtschaftlicher Wert [9]	Mio. €	342,5	343,3	431,4	
Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen					
Gesamtzahl und Art der bestätigten Korruptionsvorfälle [10]	Anzahl	0	0	1	205–3
Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Angestellte aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden [11]	Anzahl	0	0	1	
Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption beendet oder nicht erneuert wurden [12]	Anzahl	0	0	0	
Öffentliche Klagen im Zusammenhang mit Korruption, die im Berichtszeitraum gegen die Organisation oder deren Angestellte eingeleitet wurden, sowie die Ergebnisse dieser Klagen	Anzahl	–	–	–	

[1] Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten.
[2] Die Gesamtzahl der Betriebe umfasst die sieben Niederlassungen der LEG.
[3] Entspricht dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.
[4] Die Angaben entsprechen dem sogenannten „Loan-to-Value", also der Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen.
[5] Entspricht der Anzahl an Wohneinheiten des LEG-Bestands.
[6] Entspricht den Nettokaltmieten gemäß dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.
[7] Entspricht den Aufwendungen aus dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.
[8] Entspricht den Nettoertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung.
[9] Entspricht der Differenz von Nettokaltmieten und Aufwendungen.
[10] Betrifft alle bestätigten Fälle von Bestechlichkeit, Bestechung, Vorteilsannahme und Vorteilsgewährung.
[11] Angegeben wird die Anzahl bestätigter Fälle von Bestechlichkeit, Bestechung, Vorteilsannahme und Vorteilsgewährung, in deren Folge Arbeitnehmer entlassen oder abgemahnt wurden.
[12] Angegeben wird die Anzahl bestätigter Fälle von Bestechlichkeit, Bestechung, Vorteilsannahme und Vorteilsgewährung, aufgrund derer Verträge mit Geschäftspartnern gekündigt oder nicht verlängert wurden.

T66

Handlungsfeld Wirtschaften

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	GRI-Standards
Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung					
Gesamtzahl der Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten und Verstößen gegen das Kartell- und Monopolrecht, die während des Berichtszeitraums anhängig waren und bei denen die Organisation als Beteiligte ermittelt wurde [1]	Anzahl	0	0	0	206–1
Wichtigste Ergebnisse abgeschlossener Rechtsverfahren, einschließlich aller Beschlüsse und Urteile [2]	Anzahl	–	–	–	
Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich					
Gesamtgeldwert wesentlicher Bußgelder [3]	€	0	0	0	307–1; 419–1
Gesamtzahl nichtmonetärer Sanktionen [4]	Anzahl	0	0	0	
Fälle, die im Rahmen von Streitbeilegungsverfahren vorgebracht wurden [5]	Anzahl	0	0	0	
Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen					
Gesamtgeldwert wesentlicher Bußgelder [3]	€	0	0	0	307–1
Gesamtzahl nichtmonetärer Sanktionen [4]	Anzahl	0	0	0	
Fälle, die im Rahmen von Streitbeilegungsverfahren vorgebracht wurden [5]	Anzahl	0	0	0	

[1] Angegeben wird die Anzahl der anhängigen und bereits beendeten Verfahren und Klagen.
[2] Es gab keine Verfahren wegen Verstoßes gegen das Kartell- und Wettbewerbsrecht.
[3] Als wesentlich werden Bußgelder ab einer Höhe von 100.000 Euro erachtet.
[4] Ausgewiesen werden repressive, d. h. ahndende Maßnahmen für Fehlverhalten in der Vergangenheit, die nicht in einer Geldsanktion bestehen.
[5] Ausgewiesen werden Streitbeilegungsmechanismen, d. h. gerichtliche Verfahren sowie außergerichtliche Streitbeilegung durch Mediation oder Schlichtung.

T67

Handlungsfeld Mieter

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	GRI-Standards
Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit					
Prozentsatz der maßgeblichen Produkt- und Dienstleistungskategorien, deren Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen im Hinblick auf Verbesserungspotenziale überprüft wurden [1]	%	98,5	99,8	99,8	416–1
Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes oder den Verlust von Kundendaten					
Beschwerden Dritter [2], die von der Organisation als begründet anerkannt wurden	Anzahl	2	0	10	418–1
Beschwerden von Aufsichtsbehörden	Anzahl	0	2	3	
Gesamtzahl der ermittelten Fälle von Datenlecks, Datendiebstahl und Datenverlusten im Zusammenhang mit Kundendaten [3]	Anzahl	72	15 [4]	1 [4]	

[1] Ausgewiesen wird der Prozentsatz der Gebäude im Bestand der LEG, für die im Berichtsjahr eine Verkehrssicherheitsprüfung durchgeführt wurde. Bei den übrigen Gebäuden sind die Verkehrssicherheitsprüfungen beauftragt und werden Anfang 2022 abgeschlossen.
[2] „Dritte" sind alle externen Parteien.
[3] Berichtet wird die Anzahl der meldepflichtigen Fälle von Verletzungen des Schutzes personenbezogener Daten gem. Art. 33 EU-Datenschutzgrundverordnung.
[4] Berichtet wird die Anzahl der meldepflichtigen Fälle von Verletzungen des Schutzes personenbezogener Daten gem. Ar. 33 EU-Datenschutzgrundverordnung. Aufgrund einer durch den Wechsel des Datenschutzbeauftragten geänderten Bewertung der Risiken für Rechte und Freiheiten der Betroffenen kommt es ab dem Berichtsjahr 2020 zu einer geringeren Anzahl von Meldungen an die Landesdatenschutzbeauftragte.

T68

Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	GRI-Standards
Informationen über Angestellte und andere Mitarbeiter					
Gesamtzahl der Angestellten nach Arbeitsvertrag (permanent und temporär) und Geschlecht unterteilt [1]					
Gesamtzahl Mitarbeiter	Anzahl	1.444	1.599	1.770	102–8
Davon Frauen	Anzahl	521	568	625	
Davon Männer	Anzahl	923	1.031	1.145	
Davon befristet Beschäftigte	Anzahl	116	124	139	
Davon Frauen	Anzahl	37	48	68	
Davon Männer	Anzahl	79	76	71	
Gesamtzahl der Angestellten nach Beschäftigungsverhältnis (Vollzeit und Teilzeit) und Geschlecht unterteilt [2]					
Vollzeitbeschäftigte	Anzahl	874	950	1.018	
Davon Frauen	Anzahl	343	374	403	
Davon Männer	Anzahl	531	576	615	
Teilzeitbeschäftigte	Anzahl	159	183	252	
Davon Frauen	Anzahl	135	144	172	
Davon Männer	Anzahl	24	39	80	
Tarifverträge					
Prozentsatz der Angestellten, die vom Geltungsbereich der LEG-Tarifverträge erfasst werden [3]	%	64,9	64,9	64,2	102–41

[1] Nicht enthalten sind Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter die zum Stichtag in Elternzeit waren, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten. Bei der Angabe der Befristungen sind Auszubildende sowie Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH, der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG sowie der LWS Plus GmbH nicht berücksichtigt.

[2] Nicht enthalten sind Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter, die zum Stichtag in Elternzeit waren, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten. Nicht berücksichtigt sind die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH, der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und der LWS Plus GmbH.

[3] Nicht in den Geltungsbereich der LEG-Tarifverträge fallen leitende Angestellte und außertarifliche Angestellte. Nicht berücksichtigt sind die ausgesteuerten Mitarbeiter, Praktikanten und Studenten.

T68

Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	GRI-Standards
Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation					
Gesamtzahl und Rate neuer Angestellter während des Berichtszeitraums nach Altersgruppe, Geschlecht und Region[1]					401–1
Gesamtzahl	Anzahl	144	176	175	
Rate	%	13,9	15,5	14,0	
Davon Frauen	%	–	–	6[2]	
Davon Männer	%	–	–	8[2]	
Unter 30 Jahre alt	%	–	–	5[2]	
30 – 50 Jahre alt	%	–	–	7[2]	
Über 50 Jahre alt	%	–	–	2[2]	
Gesamtzahl und Rate der Angestelltenfluktuation während des Berichtszeitraums nach Altersgruppe, Geschlecht und Region[3]					
Gesamtzahl	Anzahl	120	85	79	
Rate	%	11,6	7,5	6,2	
Davon Frauen	%	–	–	2,5[2]	
Davon Männer	%	–	–	3,7[2]	
Unter 30 Jahre alt	%	–	–	1[2]	
30 – 50 Jahre alt	%	–	–	3[2]	
Über 50 Jahre alt	%	–	–	2[2]	
Arbeitsbedingte Erkrankungen					
Krankenquote[4]	%	6,5	4,9	4,5	403–10

[1] Nicht berücksichtigt werden Praktikanten, Aushilfen und Studenten sowie Eintritte bei der TechnikServicePlus GmbH, bei der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und bei der LWS Plus GmbH.
[2] Im Jahr 2021 erstmalig erhoben.
[3] Nicht berücksichtigt werden das Ausscheiden von Praktikanten, Aushilfen und Studenten sowie die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH, der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und bei der LWS Plus GmbH.
[4] Erhoben wird eine Krankenquote für die LEG. Ausgenommen sind die Gesellschaften TechnikServicePlus GmbH, Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und die LWS Plus GmbH, da diese nicht über das SAP-System abgerechnet werden. Weiter werden Aushilfen, ausgesteuerte Mitarbeiter, Praktikanten und Studenten nicht in die Berechnung aufgenommen. Es werden die Soll-Tage ins Verhältnis zu den Abwesenheitstagen gesetzt.

T68

Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	GRI-Standards
Arbeitsbedingte Verletzungen					
Angestellte Mitarbeiter					403–9
Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen [1]					
Anzahl	Anzahl	0	0	0	
Rate	%				
Arbeitsbedingte Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen)					
Anzahl	Anzahl	0	0	0	
Rate					
Dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen [2]					
Anzahl	Anzahl	28	28	27	
Rate [3]		4,35	4,02	3,55	
Wichtigste Arten arbeitsbedingter Verletzungen [4]					
Gearbeitete Stunden [5]	Anzahl	1.285.892	1.391.850	1.522.337	
Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden [6]					
Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten [7]					
Mitarbeiter, die im Berichtszeitraum ein Seminar oder eine Weiterbildung besucht haben	Anzahl	553	750	888	404–1
Kumulierte Seminartage im Berichtszeitraum	Anzahl	1.400	2.750	2.133	
Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten					
Prozentsatz der Mitarbeiter, die im Berichtszeitraum an dem Beurteilungsverfahren „Mitarbeiterdialog“ teilgenommen haben [8]	%	50,3	82,8	83,1	404–3
Frauen	%	–	–	35 [9]	
Männer	%	–	–	65 [9]	

[1] Für die arbeitsbedingten Verletzungen wird das elektronische Verbandbuch zusammen mit den Unfallanzeigen an die Verwaltungsberufsgenossenschaft und an die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft ausgewertet. Ausgenommen sind die Gesellschaften TechnikServicePlus GmbH und Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG.
[2] Gem. Verbandbucheintragungen (ohne TSP und Biomasse Heizkraftwerk Siegerland).
[3] Berechnet auf der Grundlage von 200.000 Stunden (ohne TSP und Biomasse Heizkraftwerk Siegerland).
[4] 2021: 8 x Unfälle durch Stolpern/Stürzen, 5 x Quetschungen, 4 x Schnittverletzungen, 3 x Psychische Belastungen, 2 x Angriffe durch Menschen (ohne TSP und Biomasse Heizkraftwerk Siegerland).
[5] Stand 26.01.2022 (ohne TSP und Biomasse Heizkraftwerk Siegerland).
[6] Hierzu finden keine Erhebungen statt.
[7] Nicht berücksichtigt werden die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH, der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und der LWS Plus GmbH. Eine Differenzierung nach Geschlecht und Angestelltenkategorie ist aktuell nicht möglich.
[8] Nicht berücksichtigt werden die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH, der EnergieServicePlus, des Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und der LWS Plus GmbH sowie Auszubildende, Aushilfen, Studenten, ausgesteuerte Mitarbeiter, Praktikanten, Elternzeitler und Altersteilzeit Passive Phase.
[9] Im Jahr 2021 erstmalig erhoben.

T68

Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	GRI-Standards
Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten					
Prozentsatz der Personen in den Leitungsorganen nach:					405–1
Geschlecht[1]					
Frauen	%	16,7	16,7	14,3	
Männer	%	83,3	83,3	85,7	
Altersgruppe					
Unter 30 Jahre alt	%	0	0	0	
30–50 Jahre alt	%	16,7	16,7	14,3	
Über 50 Jahre alt	%	83,3	83,3	85,7	
Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie nach:					
Geschlecht[2]					
LEG gesamt					
Frauen	%	46,3	45,7	45,0	
Männer	%	53,7	54,3	55,0	
LEG Wohnen					
Frauen	%	44,6	43,8	44,0	
Männer	%	55,4	56,2	56,0	
LEG Management					
Frauen	%	61,1	60,2	58,0	
Männer	%	38,9	39,8	42,0	
Spezialgesellschaften					
Frauen	%	27,4	28,6	30,0	
Männer	%	72,6	71,4	70,0	
Altersgruppe[2]					
LEG gesamt					
Unter 30 Jahre alt	%	10,7	12,3	14,0	
30–50 Jahre alt	%	50,8	49,5	48,0	
Über 50 Jahre alt	%	38,5	38,3	38,0	

[1] Die Angaben beziehen sich auf die sieben Mitglieder des Aufsichtsrats.
[2] Nicht berücksichtigt werden Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter, die zum Stichtag (31.12.) in Elternzeit sind, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten sowie die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH, der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG und der LWS Plus GmbH.

T68

Handlungsfeld Mitarbeiter

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	GRI-Standards
Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten					
Altersgruppe[1]					
LEG Wohnen					
Unter 30 Jahre alt	%	11,9	13,6	15,0	
30–50 Jahre alt	%	49,8	48,5	47,0	
Über 50 Jahre alt	%	38,3	37,9	38,0	
LEG Management					
Unter 30 Jahre alt	%	6,3	8,2	8,0	
30–50 Jahre alt	%	56	51,5	51,0	
Über 50 Jahre alt	%	37,7	40,4	41,0	
Spezialgesellschaften					
Unter 30 Jahre alt	%	8,6	7,3	12,0	
30–50 Jahre alt	%	50	53,7	53,0	
Über 50 Jahre alt	%	41,4	39,0	35,0	

[1] Nicht berücksichtigt werden Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter, die zum Stichtag (31.12.) in Elternzeit sind, und Praktikanten sowie die Mitarbeiter der TechnikServicePlus GmbH und der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG.

T69

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	GRI-Standards
Energieverbrauch innerhalb der Organisation (Verwaltung)					
Kraftstoffverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen[1]					302–1
Diesel	MWh	867	669,7[2]	614,1	
Normal-Benzin	MWh	12	5,6[2]	0	
Super-Benzin	MWh	656	506,4[2]	710,5	
Heizöl	MWh	1.104	7.414	1.044	

[1] Die Angaben beziehen sich auf die Poolfahrzeuge und Dienstwagen der LEG mit Ausnahme der TechnikServicePlus GmbH sowie auf den Heizölverbrauch des Biomasse-Heizkraftwerks Siegerland. Über den jeweiligen Kraftstoffverbrauch wurde der Energieverbrauch berechnet. Nicht berücksichtigt werden: Dienstreisen, die LEG-Mitarbeiter mit ihrem Privatfahrzeug tätigen. Ladevorgänge, die außerhalb der internen Ladeinfrastruktur stattfinden. Normalbenzin wird nicht mehr verwendet. Unter der Position Heizöl wird ausschließlich der Heizölverbrauch des Biomasse Heizkraftwerks Siegerland betrachtet. Die Auswirkungen auf den Brennstoffmarkt aufgrund der Coronapandemie waren nicht vorhersehbar und planbar. Über einen Zeitraum von vier Wochen musste daher Heizöl als zusätzlicher Brennstoff im Kraftwerk eingesetzt werden, damit ein sicherer Betrieb über den Zeitraum des Corona-Lockdowns gewährleistet war. Entsprechend lag im Jahr 2020 ein deutlich höherer Heizölverbrauch vor.

[2] 2020 erstmals auf eine Nachkommastelle gerundet.

T69

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	2019 lfl	2020 lfl	GRI-Standards
Energieverbrauch innerhalb der Organisation (Verwaltung)							
Kraftstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen[1]	MWh	335.475	455.372	478.275			302–1
Stromverbrauch[2]	MWh	57	450	382			
Heizenergieverbrauch[2]	MWh	1.019	1.852	2.265			
Verkaufter Strom[3]	MWh	70.820	100.908	100.650			
Verkaufte Heizungsenergie[4]	MWh	2.306	2.495	1.982			
Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm[5]							
Quelle für die verwendeten Umrechnungsfaktoren[6]							
Energieverbrauch außerhalb der Organisation (Wohnungsbestand)							
Stromverbrauch (Allgemeinflächen) gesamt[7]	MWh	20.690,5	23.453,3	–	20.607,0	21.352,1	302–2
Bergkamen	MWh	2.536,9	2.813,4	–	2.534,7	2.768,5	
Dortmund	MWh	3.104,2	3.340,6	–	3.104,2	3.223,7	
Duisburg	MWh	1.919,9	2.185,6	–	1.919,9	1.961,0	
Düsseldorf	MWh	4.340,6	5.023,7	–	4.340,6	4.490,0	
Gelsenkirchen	MWh	1.651,8	1.827,3	–	1.640,1	1.782,3	
Köln	MWh	3.880,8	4.289,8	–	3.850,7	3.673,9	
Westfalen	MWh	3.256,3	3.972,9	–	3.216,8	3.452,7	

[1] Da der Anteil an Biodiesel/Bioethanol hinsichtlich des gesamten Diesel-/Superkraftstoffverbrauchs nicht bestimmt werden kann, wird dieser hier nicht mit ausgewiesen. Angegeben werden daher ausschließlich die Altholzverbräuche des Biomasse Heizkraftwerks Siegerland.
[2] Ab dem Kalenderjahr 2020 werden sämtliche Verwaltungsgebäude reportet. Berücksichtigt wurden hierbei elf Lokationen, sowohl intern als auch extern angemietete Objekte. In den Vorjahren wurde lediglich der Verbrauch der Zentrale in Düsseldorf ausgewiesen.
[3] Berücksichtigt wird ausschließlich die Stromeinspeisung in das öffentliche Netz durch das Biomasse Heizkraftwerk Siegerland. In 2019 stand das Heizkraftwerk aufgrund einer großen Revision der Turbine fast drei Monate still. Entsprechend fällt die Stromeinspeisung in das öffentliche Netz in 2019 deutlich geringer aus.
[4] Berücksichtigt wird ausschließlich die Fernwärmelieferung durch das Biomasse Heizkraftwerk Siegerland.
[5] Sofern nicht anders angegeben gelten die Angaben für das komplette jeweilige Geschäftsjahr und die in der Verwaltung der LEG Wohnimmobilien unmittelbar oder mittelbar tätigen personal- und bestandshaltenden Gesellschaften (inkl. Management-Gesellschaften) der LEG-Immobilien-Gruppe.
[6] Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; i. d. R. wurde auf Veröffentlichungen oder Auskünfte des Umweltbundesamtes zurückgegriffen.
[7] Die Verbrauchsangaben beziehen sich im Wesentlichen auf die Stromkosten für Allgemeinflächen (z. B. Treppenhäuser) der Bestände der vollkonsolidierten Bestandsgesellschaften per 31.12.2020 bzw. 31.12.2019. Ab 2020 werden auch die Verbräuche der Großgewerbeobjekte erfasst. Die Verbräuche für das Jahr 2021 können erst nach dem Redaktionsschluss dieses Berichts im Laufe des Jahres 2022 erhoben werden. Unberücksichtigt bleiben Wirtschaftseinheiten, die sich aus gemischt genutzten mieterprivatisierten Mietobjekten zusammensetzen, und unterjährige Abrechnungszeiträume. Nicht enthalten sind die Stromverbräuche der Mieter innerhalb ihrer Wohnungen (z. B. Zimmerbeleuchtung). Diese Verbräuche werden direkt und auf eigene Rechnung der Mieter gegenüber den Versorgern abgerechnet. Insgesamt wurde der Stromverbrauch in 2020 für rund 97 % des Bestands erhoben (2019: 98 %). Die Verbräuche basieren zum Teil auf Messdaten und zum Teil auf Hochrechnungen aus den gebuchten Kosten mittels Stichproben.

T69

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	GRI-Standards
Energieverbrauch außerhalb der Organisation (Wohnungsbestand)				
Heizenergieverbrauch (Mieteinheiten) gesamt[1]	MWh	1.318.865,9	1.326.031,5	302–2
davon Erdgas	MWh	843.619,8	849.808,8	
Bergkamen	MWh	123.268,1	122.780,6	
Dortmund	MWh	100.077,1	100.061,5	
Duisburg	MWh	94.229,8	94.323,1	
Düsseldorf	MWh	99.849,2	100.505,0	
Gelsenkirchen	MWh	64.954,1	64.810,0	
Köln	MWh	175.473,6	177.912,8	
Westfalen	MWh	184.141,2	185.462,0	
externe Verwaltung	MWh	1.626,8	2.064,0	
ohne Zuordnung	MWh	0	1.889,6	
davon Heizöl	MWh	49.468,3	49.882,5	
Bergkamen	MWh	10.077,1	10.077,1	
Dortmund	MWh	1.163,6	1.163,7	
Duisburg	MWh	1.886,6	1.892,1	
Düsseldorf	MWh	14.437,2	14.477,3	
Gelsenkirchen	MWh	339,3	340,7	
Köln	MWh	7.215,1	7.361,1	
Westfalen	MWh	14.349,5	14.434,1	
externe Verwaltung	MWh	0	25,6	
ohne Zuordnung	MWh	0	110,8	
davon Fernwärme	MWh	379.014,7	382.059,9	
Bergkamen	MWh	51.167,1	51.167,1	
Dortmund	MWh	72.339,9	72.340,4	
Duisburg	MWh	32.657,9	32.607,0	
Düsseldorf	MWh	68.165,6	68.437,7	
Gelsenkirchen	MWh	59.612,9	59.623,4	

[1] Die Hochrechnung für das Berichtsjahr 2021 basiert auf den Verbrauchsdaten der Bilanz des Jahres 2020. Die gesamten Bestände der vollkonsolidierten Bestandsgesellschaften zum 31. Dezember 2021 wurden betrachtet. Die Zugänge wurden abhängig vom Zukaufsdatum anteilig mitberücksichtigt.

T69

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2020	2021	GRI-Standards
Energieverbrauch außerhalb der Organisation (Wohnungsbestand)				
davon Fernwärme (fortgesetzt)				
Köln	MWh	25.255,0	26.373,9	
Westfalen	MWh	69.181,6	69.830,4	
externe Verwaltung	MWh	634,68	813,1	
ohne Zuordnung	MWh	0	849,0	
davon sonstige Energieträger[1]	MWh	46.763,1	44.280,2	

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	2019lfl	2020 lfl	GRI-Standards
Energieverbrauch außerhalb der Organisation (Wohnungsbestand)							
Energieintensität der Gebäude[2]	kWh/m² a	160,2	147,0	147,0	–	–	
Art und Anzahl der Nachhaltigkeitszertifizierung							
Prozentuale Anteile der Wohngebäude nach Energieausweisen[3]							
Energielevel A+	%	0,09	0,07	0,37	–	–	
Energielevel A	%	0,4	0,2	0,3	–	–	
Energielevel B	%	1,7	2,7	2,6	–	–	
Energielevel C	%	8,1	10,4	10,6	–	–	
Energielevel D	%	23,8	25,1	25,8	–	–	
Energielevel E	%	22,5	20,5	20,3	–	–	
Energielevel F	%	18,6	16,9	17,7	–	–	
Energielevel G	%	12,4	11,6	11,3	–	–	
Energielevel H	%	12,5	12,5	11,2	–	–	
Wasserentnahme nach Quelle (Wohnungsbestand)[4]							
Gesamtvolumen des entnommenen Wassers	m³	4.421.713,5	5.192.183,2	–	4.392.369,8	4.612.382,4	
Wasserintensität der Gebäude	m³/m²	1,1	1,2	–	1,1	1,2	

[1] Der Wert wird erstmals in diesem Jahr ausgewiesen und bildet die Gesamtsumme über alle Niederlassungen.
[2] Berücksichtigt wird der Heizenergieverbrauch sowie der Stromverbrauch (Allgemeinflächen) für die gesamten Bestände der vollkonsolidierten Bestandsgesellschaften zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres bezogen auf die vermietete Fläche. Für das Jahr 2021 wurden Daten aus der Hochrechnung herangezogen, da die abgerechneten Verbräuche noch nicht vorliegen.
[3] Einbezogen werden Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten sowie energetische Wohngebäude-Clusterung gemäß den Klassifizierungs-Vorgaben des Gesetzgebers. Hinsichtlich der Nachhaltigkeitszertifikate wird auf die gemäß Energieeinsparverordnung erforderlichen Energieausweise und die hierbei anzuwendenden Klassifizierungsangaben Bezug genommen. Einbezogen werden alle für den vermieteten Immobilienbestand der LEG vorliegenden Energieausweise. Objekte, bei denen entsprechend der Energieeinsparverordnung kein Energieausweis erforderlich ist (z. B. denkmalgeschützte Objekte) und dieser dementsprechend nicht vorliegt, sind nicht enthalten. Nichtwohngebäude und veräußerte Objekte sind ebenso wie im Vorjahr nicht enthalten. Die Veränderungen zum Vorjahr beinhalten Ankäufe und energetische Modernisierungen im Bestand.
[4] Ausgewiesen werden lediglich die Wasserentnahmen (Frischwasserverbräuche) durch die kommunale Wasserversorgung oder andere öffentliche oder private Wasserwerke, da andere Quellen nicht relevant sind. Die Wasserverbräuche basieren auf zum 31.12.2020 bzw. 31.12.2019 vollkonsolidierten Mietobjekten (Gewerbe, Wohnungen), bei denen verbrauchsabhängig die Position Kaltwasser und/oder Warmwasser getrennt vom Abwasser im Rahmen der integrierten Abrechnung auf die Mieter umgelegt bzw. erfasst wurde. Im Jahr 2020 traf dies auf 67.788 Wohn- und Gewerbeobjekte zu (2019: 61.065). Verbräuche aus unterjährigen Abrechnungen bleiben unberücksichtigt. Erstmalig in 2020 werden auch die Verbräuche, die auf LEG-Großgewerbeobjekte entfallen, erfasst. Darüber hinaus sind in den Werten nicht die Wasserverbräuche von Wirtschaftseinheiten enthalten, die sich aus gemischt genutzten mieterprivatisierten Mietobjekten zusammensetzen. In die Like-for-like-Betrachtung sind 60.553 Mietobjekte eingeschlossen. Die Verbräuche für das Jahr 2021 können erst nach dem Redaktionsschluss dieses Nachhaltigkeitsberichts im Laufe des Jahres 2022 erhoben werden.

T69

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	GRI-Standards
Direkte THG-Emissionen (Scope 1)					
Verwaltung					305–1
Bruttovolumen der direkten THG-Emissionen (Scope 1) in Tonnen CO_2-Äquivalent[1,2]	t CO_2e	696	2.424	820	
Biogene CO_2-Emissionen in Tonnen CO_2-Äquivalent[1,3]	t CO_2e	41.268	12.295	12.913	
Direkte THG-Emissionen (Scope 1)					
Wohnungsbestand					305–1
Bruttovolumen der GHG-Dir-Abs-direkten THG-Emissionen (Scope 1) in Tonnen CO_2-Äquivalent[1]	t CO_2e	191.963	189.620,7	190.619,4	
Biogene CO_2-Emissionen in Tonnen CO_2-Äquivalent[4]	t CO_2e	–	–	–	
Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)					
Verwaltung					305–2
Bruttovolumen der standortbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO_2-Äquivalent[1,5]	t CO_2e	249	487	509	
Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)					
Wohnungsbestand					305–2
Bruttovolumen der standortbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO_2-Äquivalent für die Allgemeinflächen (nur Strom)[6]	t CO_2e	1.244	1.733	–	
Bruttovolumen der standortbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO_2-Äquivalent für die Mieteinheiten (nur Heizenergie)[1]	t CO_2e	112.425	113.047,0	113.711,3	
Bruttovolumen der marktbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO_2-Aquivalent für die Mieteinheiten (nur Heizenergie)[1,7]	t CO_2e	–	91.900,8	92.434,1	
Abfall nach Art und Entsorgungsverfahren					
Verwaltung					
Gesamtgewicht des gefährlichen Abfalls[8]	t	–	–	–	
Gesamtgewicht ungefährlicher Abfälle[9]	t	77,3	1.349,15	1.628,8	

[1] Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zuvor angegebenen Energieverbräuche. Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; i. d. R. wurde auf die Veröffentlichung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zurückgegriffen, insbesondere Merkblatt zu den CO_2-Faktoren (11/2021).
[2] Die Reduktion zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den deutlich gesunkenen Heizölverbrauch des Biomasse-Heizkraftwerkes Siegerland zurückzuführen.
[3] Berücksichtigt werden die CO_2-äquivalenten Emissionen für die Nutzung von Holz als Brennstoff im Biomasse-Heizkraftwerk Siegerland. Die Vorjahreswerte ab 2020 wurden aufgrund der Änderung in der Berechnungsmethode korrigiert.
[4] Aufgrund des selektiven Einsatzes erneuerbarer Energien ergeben sich keine signifikanten CO_2-Äquivalente für biogene CO_2-Emissionen.
[5] Die Vorjahreswerte ab 2020 wurden aufgrund der Erweiterung des Scopes korrigiert.
[6] Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die zuvor angegebenen Energieverbräuche. Grundsätzlich wurden allgemein öffentlich zugängliche Quellen für die Umrechnungsfaktoren verwendet; insbesondere BMU – Entwicklung der spezifischen Kohlendioxid-Emissionen des deutschen Strommix in den Jahren 1990 – 2020.
[7] Für die Emissionsfaktoren der Fernwärme wurden, falls vorhanden, versorgerspezifische, zertifizierte Werte verwendet.
[8] In der Verwaltung fallen keine gefährlichen Abfälle an.
[9] Ab dem Kalenderjahr 2020 werden sämtliche Verwaltungsgebäude reportet. Berücksichtigt wurden hierbei elf Lokationen, sowohl intern als auch extern angemietete Objekte.

T69

Handlungsfeld Umwelt

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	GRI-Standards
Abfall nach Art und Entsorgungsverfahren					
Wohnungsbestand					
Gesamtgewicht des gefährlichen Abfalls[1]		–	–	–	
Gesamtgewicht ungefährlicher Abfälle[2]					
Restmüll	t	17.126,8	17.959,4	18.106,2	
Wertstoffe (Leichtverpackung, Grüner Punkt)	t	1.740,2	1.885,9	1.911,6	
Papier, Pappe, Kartonage	t	7.188,9	8.585,9	8.656,9	
Biomüll	t	916,4	1.109,5	1.134,6	
Gesamtgewicht gefährlicher und ungefährlicher Abfälle[3]	–	–	–	–	

[1] Gefährliche Abfälle fallen im Rahmen von Sanierungen und Modernisierungen von Gebäuden und Wohnungen an. Die genaue Menge wird jedoch nicht erfasst, da die LEG so wenig wirtschaftlichen, rechtlichen, organisatorischen und sonstigen Einfluss auf die abfallerzeugende Tätigkeit ihres Auftragnehmers hat, dass die LEG nicht als Abfallerzeuger im Sinne des Abfallrechts zu qualifizieren ist.

[2] Ausgewiesen werden die Daten eines Dienstleisters, der als Abfallmanager für einen Teilbestand der LEG tätig ist. Im Jahr 2021 betreute dieser ca. 25 % (42.755 Mietobjekte) des Bestands der LEG (2020: 29 % bzw. 41.805 Mietobjekte). Es erfolgte eine Auswertung der Volumina der von der LEG bereitgestellten Abfallcontainer. Diese entsprechen nicht den tatsächlichen Füllmengen der Abfallcontainer. Ferner entsprechen diese Werte nicht dem tatsächlichen Abfallaufkommen, da ein Teil des Abfalls in öffentlichen Containern entsorgt wird (bspw. in öffentlichen Altpapiercontainern). Die Umrechnung der Volumina in Gewicht beruht auf allgemeinen Umrechnungsfaktoren je Abfallart. Auf diese Umrechnungsfaktoren wurde pauschal ein 10 %iger Aufschlag vorgenommen, da die Abfallcontainer durch das aktive Müllmanagement des Dienstleisters eine über dem Durchschnitt liegende Abfallmenge fassen. Ausgenommen davon ist der Biomüll, da hier kein aktives Müllmanagement betrieben wird (Umrechnungsfaktoren – Restmüll: 0,11 t/m³; Wertstoffe: 0,033 t/m³; Papier, Pappe, Kartonage: 0,22 t/m³; Biomüll: 0,25 t/m³).

[3] N. a., da keine Daten für gefährlichen Abfall vorliegen.

T70

Handlungsfeld Gesellschaft

Kennzahl(en)	Einheit	2019	2020	2021	GRI-Standards
Geschäftsstandorte mit Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen[1]					
Niederlassungen, die im Berichtszeitraum Quartiersmaßnahmen durchgeführt haben	%	100	100	100	413–1
Durchgeführte Quartiersmaßnahmen	Anzahl	ca. 123	ca. 52	ca. 50	
Anteil von Kooperationsmaßnahmen	%	47	n. a.	n. a.	
Anteil von Kooperationen mit Kommunen	%	10	n. a.	n. a.	

[1] Normalerweise unterscheidet die LEG zwischen dem Anteil von Kooperationsmaßnahmen und dem Anteil von Kooperationen mit Kommunen. Dies war im Berichtsjahr coronabedingt nicht möglich. Als Ersatz für die ausgefallenen Quartiersmaßnahmen realisierte die LEG Maßnahmen über die unabhängige „LEG NRW Mieter-Stiftung".

Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Die TCFD wurde vom Financial Stability Board gegründet, um einen einheitlichen Rahmen für die Berichterstattung über klimabedingte Risiken und Chancen zu entwickeln und somit die internationale Finanzstabilität zu fördern. Im Fokus steht die Offenlegung finanzieller Risiken, denen sich Unternehmen durch den Klimawandel ausgesetzt sehen. Wir betrachten die Empfehlungen der TCFD als sinnvolle Erweiterung unserer bisherigen Berichterstattung, insbesondere aufgrund der darin enthaltenen zukunftsgerichteten Elemente.

In Ergänzung zur Berichterstattung nach GRI stellen wir einen Bezug zu den Empfehlungen der TCFD her. In Anbetracht der wachsenden Bedeutung des Klimawandels streben wir eine umfangreiche Berichterstattung nach TCFD an, um den Umgang mit klimabezogenen Risiken und Chancen nachvollziehbar offenzulegen.

Auch die diesjährige Berichterstattung enthält einige Informationen innerhalb der von der TCFD empfohlenen Kernbereiche Unternehmensführung (Governance), Strategie, Risikomanagement sowie Messgrößen und Ziele. Die nachstehende Tabelle verweist auf entsprechende Inhalte im Geschäftsbericht 2021 – auch im gesonderten nichtfinanziellen Bericht, auf unserer Website sowie im Nachhaltigkeitsbericht 2020. Der umfangreiche Nachhaltigkeitsbericht 2021 erscheint im Laufe des Jahres 2022.

T71

Anforderungen der TCFD	Nachhaltigkeitsbericht 2020	Geschäftsbericht 2021	Nichtfinanzieller Bericht 2021	Webseite
Governance: Die Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen	Kapitel „Nachhaltigkeit effizient und zuverlässig steuern“, S. 9ff.; Kapitel „Risikobetrachtung“, S. 12; Kapitel „Handlungsfeld Umwelt“ (Abschnitt „Verantwortlichkeiten für Zielerreichung bestimmt“), S. 35	Kapitel Risiko-, Chancen- und Prognosebericht (Abschnitt Governance, Risk & Compliance), S. 66 Kapitel Vergütungsbericht, S. 82	Kapitel „Handlungsfeld Wirtschaften“, Abschnitt „Nachhaltiges Wachstum und Resilienz“, Organisation des LEG-Nachhaltigkeitsmanagements, S. 113 ff.	LEG-Website „Nachhaltigkeit“ www.leg-wohnen.de/unternehmen/nachhaltigkeit LEG-Website „Corporate Governance“ www.leg-wohnen.de/unternehmen/corporate-governance/risikomanagement LEG-Grundwerteerklärung www.leg-wohnen.de/unternehmen/ueber-die-leg/compliance-bei-der-leg/grundwerteerklarung Compliance bei der LEG www.leg-wohnen.de/unternehmen/ueber-die-leg/compliance-bei-der-leg Geschäftsordnung für den AR Geschäftsordnung für den Vorstand www.leg-wohnen.de/unternehmen/leg-gruppe/vorstand-und-aufsichtsrat Geschäftsordnung für den Risiko- und Prüfungsausschuss www.leg-wohnen.de/unternehmen/leg-gruppe/vorstand-und-aufsichtsrat
Strategie: Die gegenwärtigen und potenziellen Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung	Kapitel „Nachhaltigkeit effizient und zuverlässig steuern“, Wesentlichkeitsanalyse, S. 9ff. Kapitel „Strategie“, S. 13ff.; Kapitel „Handlungsfeld Umwelt“ (Abschnitt „Verantwortlichkeiten für Zielerreichung bestimmt“), S. 35	Kapitel Risiko-, Chancen- und Prognosebericht, S. 66	Kapitel „Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung, Abschnitt „Wesentliche Aspekte“, S. 110 f.	LEG-Website „ESG-Agenda“ https://ir.leg-se.com/fileadmin/user_upload/Investor_Relations/Audiocasts/2021/ESG_Agenda2024.pdf LEG-Website „Aktuelle News und Publikationen 2021, Q3-2021, Präsentation Q3-Ergebnisse“ https://irpages2.equitystory.com/download/companies/legimmobilien/Presentations/LEG_Pres_Q3_2021.pdf

T71

Anforderungen der TCFD	Nachhaltigkeitsbericht 2020	Geschäftsbericht 2021	Nichtfinanzieller Bericht 2021	Webseite
Risikomanagement: Die Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken		Kapitel „Risiko-, Chancen- und Prognosebericht", Abschnitt „Risikokategorisierung", S. 70f.[1]: „Die Risikosituation ist, bis auf wenige Ausnahmen, gegenüber dem Vorjahr unverändert. Innerhalb der Risikohauptkategorien Rechnungswesen, TCFD-Risiken und Nachhaltigkeitsrisiken gibt es kein relevantes Einzelrisiko." Kapitel „Nichtfinanzieller Bericht", Abschnitt „Risikobetrachtung", S. 112: „Nach Einschätzung des Managements des LEG-Konzerns liegen keine nichtfinanziellen Risiken vor, die unter Berücksichtigung von Risikominderungsmaßnahmen die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen." Kapitel „Risiko-, Chancen und Prognosebericht", S. 78: „Um künftige klimabezogene physische und transitorische Risiken abzufedern, hat die LEG im Jahr 2021 mit der Integration von Risiken im Sinne der Empfehlungen der TCFD in das Risikomanagementsystem begonnen. Die TCFD-Risikobewertung der Gruppe umfasst alle Risiken, die sich aus dem Klimawandel (physische Risiken), sowie Risiken, die sich aus dem Wandel zu einer klimafreundlichen Wirtschaft (transitorische Risiken), ergeben. Das Risikopotenzial wird in monetärer Hinsicht erfasst und im Risikomanagement-Tool R2C dargestellt. Ebenso werden diese im Rahmen der quartärlichen Risikoberichterstattung an den LEG-Vorstand und LEG-Aufsichtsrat berichtet. Die Integration der entsprechenden Risikomaßnahmen wird kontinuierlich ausgebaut." Kapitel „Risiko-, Chancen und Prognosebericht", S. 78: „Bei den Nachhaltigkeitsrisiken handelt es sich um eine Risikohauptkategorie, in der nach dem LEG-Bewertungsschema keine relevanten bzw. berichtspflichtigen Einzelrisiken enthalten sind."	Kapitel „Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung", Abschnitt „Risikobetrachtung", S. 112	LEG-Website „Nachhaltigkeit" http://www.leg-wohnen.de/fileadmin/dateien/02_Unternehmen/Nachhaltigkeit/Nachhaltigkeitsberichte/220310_LEG_GB_2021_nichtfinanzielle_Informationen_d_safe.pdf LEG-Website „Corporate Governance" www.leg-wohnen.de/unternehmen/corporate-governance/risikomanagement
Kennzahlen und Ziele: Die Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden	Kapitel „Strategie", S. 13ff.		Kapitel „Nichtfinanzieller Bericht", Abschnitt „Risikobetrachtung", S. 112: „Nach Einschätzung des Managements des LEG-Konzerns liegen keine nichtfinanziellen Risiken vor, die unter Berücksichtigung von Risikominderungsmaßnahmen die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen." Kapitel „Handlungsfeld Umwelt", S. 123: Klimaneutralität des Gebäudebestands bis 2045	LEG-Website „Nachhaltigkeit" https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/nachhaltigkeit http://www.leg-wohnen.de/fileadmin/dateien/02_Unternehmen/Nachhaltigkeit/Nachhaltigkeitsberichte/220310_LEG_GB_2021_nichtfinanzielle_Informationen_d_safe.pdf

[1] Darstellung allg. Chancen/Risiken aus Modernisierung und umweltpolitischer Regulierung – eine Risiko- und Chancenanalyse auf Basis verschiedener Klimaszenarien ist derzeit noch in Planung.



5

KONZERNABSCHLUSS

145 Konzernbilanz
146 Konzerngesamtergebnisrechnung
147 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
148 Konzernkapitalflussrechnung
149 Anhang
216 Aufstellung des Anteilsbesitzes
219 Konzernanlagenspiegel/Anlage I
221 Konzernrückstellungsspiegel/Anlage II
222 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
230 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Konzernbilanz

T72

Aktiva

in Mio. €	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte		**19.685,5**	**14.847,6**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	19.067,7	14.582,7
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		23,4	43,3
Sachanlagen	E.2	88,8	86,3
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	E.3	374,6	102,4
Anteile an assoziierten Unternehmen		10,5	10,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.4	111,2	15,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	0,2	0,2
Aktive latente Steuern	E.13	9,1	7,4
Kurzfristige Vermögenswerte		**831,2**	**413,1**
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte		2,9	7,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.5	143,2	64,4
Forderungen aus Ertragsteuern	E.13	9,5	6,1
Flüssige Mittel	E.6	675,6	335,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	E.7	**37,0**	**21,6**
Summe Aktiva		**20.553,7**	**15.282,3**

Passiva

in Mio. €	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	E.8	**8.953,0**	**7.389,9**
Gezeichnetes Kapital		72,8	72,1
Kapitalrücklage		1.639,2	1.553,1
Kumulierte sonstige Rücklagen		7.215,9	5.740,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		8.927,9	7.365,6
Nicht beherrschende Anteile		25,1	24,3
Langfristige Schulden		**9.702,0**	**7.028,2**
Pensionsrückstellungen	E.9	142,9	157,3
Sonstige Rückstellungen	E.10	6,7	7,3
Finanzschulden	E.11	7.367,0	5.377,7
Sonstige Schulden	E.12	200,0	129,9
Passive latente Steuern	E.13	1.985,4	1.356,0
Kurzfristige Schulden		**1.898,7**	**864,2**
Pensionsrückstellungen	E.9	6,7	6,7
Sonstige Rückstellungen	E.10	25,2	27,8
Steuerrückstellungen		0,2	0,1
Finanzschulden	E.11	1.518,1	491,3
Sonstige Schulden	E.12	331,4	325,9
Steuerschulden		17,1	12,4
Summe Passiva		**20.553,7**	**15.282,3**

Konzerngesamtergebnisrechnung

T73

in Mio. €	Anhang	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.2	**522,1**	**429,8**
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		960,4	860,8
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		–438,3	–431,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	**–1,0**	**–1,3**
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		31,8	48,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		–31,8	–48,4
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		–1,0	–1,1
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.4	**1.863,7**	**1.170,4**
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		**0,5**	**–1,5**
Erlöse aus veräußerten Vorratsimmobilien		1,3	–
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		–1,1	–
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		0,3	–1,5
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	F.5	**5,7**	**4,2**
Erlöse aus sonstigen Leistungen		13,6	12,2
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		–7,9	–8,0
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	F.6	**–136,4**	**–66,4**
Andere Erträge		**0,1**	**0,1**
Operatives Ergebnis		**2.254,7**	**1.535,3**
Zinserträge		1,3	1,9
Zinsaufwendungen	F.7	–121,7	–102,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen		6,4	3,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		0,3	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	F.8	–2,3	–43,8
Ergebnis vor Ertragsteuern		**2.138,7**	**1.395,0**
Ertragsteuern	F.9	–414,0	–30,5
Periodenergebnis		**1.724,7**	**1.364,5**

in Mio. €	Anhang	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)		**25,4**	**–4,2**
Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen		**18,4**	**–7,1**
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		22,3	–7,6
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		–3,9	0,5
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden			
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen		**7,0**	**2,9**
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		10,1	4,4
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		–3,1	–1,5
Gesamtperiodenergebnis		**1.750,1**	**1.360,3**
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		3,1	3,3
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.721,6	1.361,2
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		3,1	3,3
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.747,0	1.357,0
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	**F.10**	**23,75**	**19,33**
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	**F.10**	**21,72**	**18,67**

Siehe zu den Erläuterungen > Kapitel E.8 im Anhang.

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

T74

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen			
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**
Stand zum 01.01.2021	**72,1**	**1.553,1**	**5.824,8**	**–50,1**	**–34,3**	**7.365,6**	**24,3**	**7.389,9**
Periodenergebnis	–	–	1.721,6	–	–	1.721,6	3,1	1.724,7
sonstiges Ergebnis (OCI)	–	–	–	7,0	18,4	25,4	0,0	25,4
Gesamtergebnis	**–**	**–**	**1.721,6**	**7,0**	**18,4**	**1.747,0**	**3,1**	**1.750,1**
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	0,5	0,5
Kapitalerhöhung	0,7	86,1	–	–	–	86,8	–	86,8
Sonstiges	–	–	1,7	–	–	1,7	–	1,7
Entnahmen aus den Rücklagen	–	–	–	–	–	–	–2,7	–2,7
Veränderungen aus Put-Optionen	–	–	–0,7	–	–	–0,7	–	–0,7
Ausschüttungen	–	–	–272,5	–	–	–272,5	–0,1	–272,6
Stand zum 31.12.2021	**72,8**	**1.639,2**	**7.274,9**	**–43,1**	**–15,9**	**8.927,9**	**25,1**	**8.953,0**

Siehe zu den Erläuterungen > Kapitel E.8 im Anhang.

Konzernkapitalflussrechnung

T75

in Mio. €	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Operatives Ergebnis	**2.254,7**	**1.535,3**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	18,1	84,4
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–1.863,7	–1.170,4
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–	0,2
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	–4,9	–1,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	9,9	10,5
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	–30,7	–7,5
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	57,4	–41,8
Zinsauszahlungen	–86,7	–80,6
Zinseinzahlungen	–	0,1
Erhaltene Beteiligungserträge	3,6	3,1
Erhaltene Ertragsteuern	2,4	2,9
Gezahlte Ertragsteuern	–6,4	–8,7
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	**353,7**	**326,1**
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–1.348,7	–1.375,1
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	37,2	48,7
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	–11,3	–15,6
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte	–100,7	–
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	–1.283,7	–20,2
Veränderung der Geldanlagen in Wertpapiere	–44,7	30,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	**–2.751,9**	**–1.332,2**

in Mio. €	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	1.498,2	403,4
Tilgung von Bankdarlehen	–238,9	–190,2
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	–11,6	–11,0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	–	269,6
Begebung von Namensschuldverschreibungen	–	50,0
Begebung von Wandel-/Unternehmensanleihen	1.678,0	544,0
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	–1,8	–1,8
Ausschüttungen an Aktionäre	–185,6	–172,4
Übrige Auszahlungen	–	–1,3
Übrige Einzahlungen	0,1	–
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	**2.738,4**	**890,3**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**340,2**	**–115,8**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	335,4	451,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**675,6**	**335,4**
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	675,6	335,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**675,6**	**335,4**

Siehe zu den Erläuterungen > Kapitel G im Anhang.

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der LEG Immobilien SE

1 | Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien SE, Düsseldorf, (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften, (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“), hier insbesondere die LEG NRW GmbH, Düsseldorf, (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2021 hielt die LEG-Gruppe 167.765 (31. Dezember 2020: 145.876) Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand (167.524 (31. Dezember 2020: 145.671) 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 10. März 2022 vom Vorstand der LEG Immo zur Veröffentlichung genehmigt.

2 | Konzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 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, LEG Grundstücksverwaltungsgesellschaft 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 Wohn-ServicePlus GmbH, der TSP-TechnikServicePlus GmbH, der LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, der EnergieServicePlus GmbH, der SW Westfalen Invest GmbH, 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, der Erste WohnServicePlus GmbH, der LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH, der Westgrund Niedersachsen Süd GmbH und der Westgrund VIII. GmbH in Anspruch genommen.

B. Neue Rechnungslegungsstandards

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

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

T76

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen von Standards		
IFRS 16	„Covid-19-bezogene Mietzugeständnisse nach dem 30. Juni 2021"	01.04.2021
IFRS 3	„Verweis auf das Rahmenkonzept"	01.01.2022
IAS 16	„Erlöse vor der beabsichtigten Nutzung einer Sachanlage"	01.01.2022
IAS 37	„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[1]
IAS 1	„Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden"	01.01.2023[1]
IAS 8	„Definition von Schätzungen"	01.01.2023[1]
IAS 12	„Latente Steuern aus Vermögenswerten und Schulden bei Einzeltransaktionen"	01.01.2023[1]

[1] noch nicht endorsed

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

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

T77

Erstmals verpflichtend angewendete Standards und Interpretationen

	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend ab
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

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

IFRS 16
Die Änderungen an IFRS 16 (Covid-19-bezogene Mietzugeständnisse) haben keine Auswirkung auf die Leasingbilanzierung der LEG-Gruppe. Die optionale Erleichterung bei der Beurteilung, ob ein Mietzugeständnis im Rahmen der Coronavirus-Pandemie in Bezug auf die Leasingzahlung eine Modifikation darstellt, wurde bei der LEG-Gruppe nicht angewendet. Für Leasingverhältnisse, bei denen die LEG-Gruppe Leasingnehmer ist, liegen keine Mietstundungen oder -erlasse vor, die in direktem Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie stehen.

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 in Sicherungsbeziehungen. Im Rahmen der prospektiven Effektivitätsbeurteilung einer Sicherungsbeziehung ist der Effekt aus der Ablösung des zugrundeliegenden Referenzzinssatzes aufgrund der IBOR Reform nicht wesentlich.

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 auf > Seite 216.

2 | Veränderungen im Konzern

a) Tochterunternehmen
Der Konsolidierungskreis der LEG Immo hat sich wie folgt entwickelt:

T78

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen

	2021	2020
Stand 01.01.	72	66
Zugänge	17	6
Abgänge	–1	0
Stand 31.12.	88	72

Am 11. März 2021 wurde die Umwandlung der LEG Immobilien AG in die Rechtsform einer SE, Societas Europaea (Europäische Aktiengesellschaft), ins Handelsregister eingetragen.

Im Zuge eines Portfolioankaufs wurden am 2. August 2021 die Gesellschaften Cero Wohnen GmbH und Cero Wohnen 2 GmbH erworben und zum 30. September 2021 erstkonsolidiert.

Zum 24. August 2021 erfolgte die Liquidierung der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH. Die Entkonsolidierung der Gesellschaft erfolgte zum 31. August 2021.

Im Zuge eines Unternehmenszusammenschlusses wurden die AFP II Germany GmbH, die HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, die HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, die Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH, die Relda 38. Wohnen GmbH, die Relda 45. Wohnen GmbH, die Resident Baltic GmbH, die Westgrund Immobilien GmbH, die Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, die Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, die Westgrund Wolfsburg GmbH, die Westgrund VIII. GmbH, die Zweite REO-Real Estate Opportunities GmbH erworben und zum 29. Dezember 2021 erstkonsolidiert.

Die Gesellschaften LEG Nord FM GmbH und LEG Nord Service GmbH wurden am 24. November 2021 erworben und zum 1. Dezember 2021 erstkonsolidiert. Die im Rahmen des Unternehmenserwerbs von der Adler-Gruppe übernommenen Mitarbeiter sind in diesen beiden Gesellschaften angestellt.

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

T79

Anzahl assoziierte Unternehmen at equity

	2021	2020
Stand 01.01.	2	2
Zu-/Abgänge	0	0
Stand 31.12.	2	2

3 | Unternehmenserwerbe

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 der LEG-Gruppe tätig und zeichnet sich durch hohe Qualität und effiziente Abläufe aus.

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

Die Kaufpreisallokation war zum 30. September 2021 final. Die Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T80

Gegenleistung

in Mio. €	30.09.2021 final	30.09.2020 vorläufig	Veränderung
Netto-Barkaufpreiskomponente	22,5	22,5	–
Bedingte Kaufpreiserstattung	12,5	12,5	–
Vorherbestehende Geschäftsbeziehung	–12,6	–12,6	–
Gesamtgegenleistung	22,4	22,4	–

Es existierten zwei sogenannte Earn-out-Klauseln. Gemäß § 4 (2) a) des Kaufvertrages hing die Kaufpreiskomponente 4a in Höhe von 2,4 Mio. Euro von einer erfolgreichen Integrationsphase ab. Diese war gekoppelt an die Kriterien keine Personalfluktuation (max. 20 %), keine Fluktuation der Nachunternehmer (max. 15 %) und die Erfüllung von Fertigstellungsquoten (95 %). Dieser Kaufpreisbestandteil wäre sieben Monate nach dem Vollzugstag fällig geworden. Zum 30. April 2021 wurden die Kriterien für die Fälligkeit der Kaufpreiskomponente 4a zu 100 % erfüllt und eine Zahlung in Höhe von 2,4 Mio. Euro geleistet.

Gemäß § 4 (3) a) hängt die Kaufpreiskomponente 4b in Höhe von 2,5 Mio. Euro von der Erreichung des Business Case ab. Dieser Kaufpreisbestandteil wäre zehn Tage nach Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 fällig. Es ist davon auszugehen, dass der Kaufpreisbestandteil 4b zu 100 % erfüllt wird.

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

T81

Finale Kaufpreisallokation

in Mio. €	30.09.2021 final	30.09.2020 vorläufig	Veränderung
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,1	0,1	–
Sachanlagen – Finanzlease	0,7	0,7	–
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	0,0	–
Forderungen und sonstige Aktiva	1,0	1,0	–
Liquide Mittel	2,5	2,5	–
Summe Vermögenswerte	**4,3**	**4,3**	**–**
Sonstige Rückstellungen	0,1	0,1	–
Sonstige Verbindlichkeiten	9,1	9,1	–
Summe Verbindlichkeiten	**9,2**	**9,2**	**–**
Nettovermögen zu Zeitwerten	–4,9	–4,9	–
Nicht beherrschende Anteile	–	–	–
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	–4,9	–4,9	–
Gegenleistung	**22,4**	**22,4**	**–**
Geschäfts- oder Firmenwert	**27,3**	**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 2021 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.

Am 1. Dezember 2021 hat die LEG- Gruppe zur Portfoliostärkung einen Kaufvertrag mit der Adler-Gruppe über die Übernahme von jeweils 100 % der Geschäftsanteile an der AFP II Germany GmbH, der HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, der HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH, der Relda 38. Wohnen GmbH, der Relda 45. Wohnen GmbH, der Resident Baltic GmbH, der Westgrund Immobilien GmbH, der Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, der Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, der Westgrund Wolfsburg GmbH, der Westgrund VIII. GmbH, der Zweite REO-Real Estate Opportunities GmbH unterzeichnet.

Im Rahmen der Transaktion wurden 218 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion zum 29. Dezember 2021.

Der Erwerb dieser Gesellschaften wurde zum 29. Dezember 2021 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

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

T82

Vorläufige Gegenleistung

in Mio. €	29.12.2021 vorläufig
Netto-Barkaufpreiskomponente	1.321,60
Gesamtgegenleistung	**1.321,60**

Im Rahmen der Finalisierung der Stichtagsbilanzen kann es zu einer Kaufpreisanpassung kommen.

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

T83

Kaufpreisallokation

in Mio. €	29.12.2021 vorläufig
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.256,7
Sachanlagen – Finanzlease	4,2
Aktive latente Steuern	0,2
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	2,1
Forderungen und sonstige Aktiva	4,6
Liquide Mittel	47,9
Summe Vermögenswerte	**1.315,7**
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	31,2
Passive latente Steuern	211,6
Sonstige Rückstellungen	0,3
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	22,0
Summe Verbindlichkeiten	**265,1**
Nettovermögen zu Zeitwerten	1.050,6
Nicht beherrschende Anteile	0,1
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	1.050,5
Gegenleistung	**1.321,6**
Geschäfts- oder Firmenwert	**271,1**

Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Mietforderungen beläuft sich 1,9 Mio. Euro. Der Bruttobetrag der fälligen Mietforderungen liegt bei 6,6 Mio. Euro, mit einer zum Erwerbszeitpunkt erfassten Wertminderung in Höhe von 4,7 Mio. Euro.

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 76,9 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten sowie Grunderwerbsteuer. Diese wurden aufwandswirksam erfasst. Aufgrund der Vorläufigkeit der Kaufpreisallokation ist eine Angabe gemäß IFRS 3.B64 (q) (ii) noch nicht möglich.

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

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:

- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- Vorräte
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Rückstellungen
- Sonstige Verbindlichkeiten
- 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 2021 (IFRS 12.10 ff.) beteiligt ist, findet sich auf > Seite 216.

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

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

Zum 31. Dezember 2021 ist die TSP-TechnikServicePlus GmbH die einzige Tochtergesellschaft mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen.

Von dem Konzernergebnis entfallen in 2021 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 2021 erfasst wurde, beträgt wegen einer bestehenden Garantiedividendenverpflichtung 0 Mio. Euro.

T84

Bilanz TSP

	TSP-TechnikServicePlus GmbH	
in Mio. €	2021	2020
Langfristig		
Vermögenswerte	4,9	5,6
Schulden	–3,1	–3,8
Langfristiges Nettovermögen	1,8	1,8
Kurzfristig		
Vermögenswerte	15,5	13,9
Schulden	–14,5	–13,6
Kurzfristiges Nettovermögen	1,0	0,3

T85

Ergebnisrechnung TSP

	TSP-TechnikServicePlus GmbH	
in Mio. €	2021	2020
Umsatzerlöse/sonstige betriebliche Erträge	63,2	54,9
Ergebnis vor Steuern	0,4	2,7
Ertragsteuern	0,6	0,4
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	–0,2	2,3
Jahresüberschuss	–0,2	2,3
Gesamtergebnis	**–0,2**	**2,3**
Davon entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss	1,8	1,8
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividenden	1,8	1,8

T86

Kapitalflussrechnung TSP

	TSP-TechnikServicePlus GmbH	
in Mio. €	2021	2020
Mittelzufluss/-abfluss aus:		
Gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	0,7	5,2
Investitionstätigkeit	–0,4	–0,3
Finanzierungstätigkeit	–2,2	–1,9
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	**–1,9**	**3,0**

c) Angaben zu assoziierten Gesellschaften

Angaben zu wesentlichen assoziierten Gesellschaften

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

T87

Auswirkung assoziierter Unternehmen

in Mio. €	2021	2020
Bilanzansatz	10,5	10,2
Gesamtergebnis (Gewinn/Verlust)	0,3	0,3

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

T88

Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

in Mio. €	Kapitalanteil in %	Eigenkapital	Ergebnis
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	22,6	0,7
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3,9	0,2

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.

T89

Bilanz (assoziierte Unternehmen)

	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
in Mio. €	31.12. 2021	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2020
Langfristige Vermögenswerte	55,0	47,5	8,5	7,3	63,5	54,8
Kurzfristige Vermögenswerte	2,1	1,9	0,5	0,5	2,6	2,4
Flüssige Mittel	1,1	2,1	0,3	0,5	1,4	2,6
Sonstige Vermögenswerte	–	–	–	–	–	–
Langfristiges Fremdkapital	25,9	20,7	4,7	3,8	30,6	24,5
Kurzfristiges Fremdkapital	9,7	8,8	0,7	0,8	10,4	9,6
Finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–
Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–
Nettovermögen	**22,6**	**22,0**	**3,9**	**3,7**	**26,5**	**25,7**

T90

Ergebnisrechnung (assoziierte Unternehmen)

	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
in Mio. €	31.12. 2021	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2020
Umsatzerlöse	6,4	6,2	1,6	1,3	8,0	7,5
Abschreibungen	1,3	1,2	0,2	0,2	1,5	1,4
Zinserträge	–	–	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	0,3	0,3	0,1	0,1	0,4	0,4
Ertragsteuern	–	–	–	–	–	–
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,7	0,6	0,2	0,1	0,9	0,7
Nachsteuerergebnis aufgegebener Unternehmensbereiche	–	–	–	–	–	–
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–	–
Gesamtergebnis	**0,7**	**0,6**	**0,2**	**0,1**	**0,9**	**0,7**

Überleitungsrechnung von den zusammengefassten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen:

T91

Überleitung (assoziierte Unternehmen)

	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
in Mio. €	31.12. 2021	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2020
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	22,0	21,4	3,7	3,6	25,7	25,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,7	0,6	0,2	0,1	0,9	0,7
Einstellung in Rücklagen	–0,1	–	–	–	–0,1	–
Dividenden	–	–	–	–	–	–
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	22,6	22,0	3,9	3,7	26,5	25,7
Beteiligungsquote des Konzerns in %	40,62	40,62	33,37	33,37	–	–
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	9,2	8,9	1,3	1,3	10,5	10,2
Buchwert der Beteiligung	**9,2**	**8,9**	**1,3**	**1,3**	**10,5**	**10,2**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 liegt für beide Gesellschaften noch nicht vor, darum werden für 2021 die Zahlen zum 31. Dezember 2020 genannt.

d) Angaben zu sonstigen Gesellschaften
Darüber hinaus besitzt die LEG Immo einen Anteil an der Brack Capital Properties N. V. (BCP), Amsterdam, Niederlande, in Höhe von 8 %.

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 ist. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

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

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

Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe werden grundsätzlich unter Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe, bei denen der wirtschaftliche Übergang noch nicht erfolgt ist, werden unter den Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

Spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) werden aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des beizulegenden Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

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

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt intern durch die LEG Immo. Parallel zu den intern ermittelten beizulegenden Zeitwerten der LEG Immo wurde das Immobilienportfolio durch einen unabhängigen externen Gutachter zum 30. Juni 2021 und zum 31. Dezember 2021 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 6,13 Euro je qm pro Monat (Vorjahr: 5,93 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 0,74 % bis 1,88 % (Vorjahr: 0,72 % bis 1,90 %), 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 Leerstandsquote nach Wohn- bzw. Nutzfläche wird über einen Zeitraum von vier Jahren an einen stabilisierten, marktüblichen Leerstand, der ebenfalls Lage und ggf. spezifische Eigenschaften des Objekts berücksichtigt, herangeführt.

Öffentlich geförderte Immobilien wurden je nach Vorliegen und Dauer einer möglichen Mietpreisbindung unterschiedlich behandelt. Wenn die Mietpreisbindung innerhalb des Zehnjahres-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 dem symmetrischen mittelfristigen Inflationsziel der Europäischen Zentralbank abgeleitet.

Rund 1,26 % (Vorjahr: 1,26 %) der bewerteten 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 7,61 Euro je qm (Vorjahr: 7,10 Euro je qm).

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 3,92 % (Vorjahr: 4,47 %) und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 5,32 % (Vorjahr: 5,75 %) zugrunde gelegt, die das tatsächliche Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berücksichtigen und das individuelle Chancen-Risiko-Profil der Immobilien widerspiegeln. Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, der Objektzustand, das Alter, das potenzielle Mietwachstum, die Standortprognose und mögliche öffentliche Förderungen eingeflossen.

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

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

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

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

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

T92

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2021

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien[1]	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote %		
	(in Mio. €)		min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien														
Wachstumsmärkte	6.970	DCF	3,63	8,51	14,31	5,72	11,79	16,04	185	311	476	1,0	1,8	6,0
Stabile Märkte	6.059	DCF	1,90	7,02	13,53	6,68	11,85	15,84	179	309	476	1,5	2,9	9,0
Märkte mit höheren Renditen	3.061	DCF	0,33	6,09	9,21	6,05	12,00	15,91	178	309	476	1,5	4,3	8,0
Gewerbeimmobilien	222	DCF	0,50	7,45	27,00	4,01	7,25	15,61	6	271	5.481	1,0	2,5	8,0
Erbbaurechte	181	DCF	–	–	–	–	–	–	2	25	75	–	–	–
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	340	DCF	–	–	–	34,95	75,96	91,05	40	40	41	–	–	–
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	–	–	–	–	–	–	0	4	11	–	–	–
Gesamtportfolio (IAS 40)[2]	**16.861**	**DCF**	**0,33**	**7,07**	**27,00**	**4,01**	**18,08**	**91,05**	**0**	**282**	**5.481**	**1,0**	**3,1**	**9,0**

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	2,60	3,85	7,00	1,78	4,50	10,73	1,1	1,6	1,9
Stabile Märkte	2,60	3,84	7,50	1,93	5,13	11,34	0,9	1,3	1,9
Märkte mit höheren Renditen	2,70	3,97	4,55	2,48	5,60	11,50	0,7	1,1	1,5
Gewerbeimmobilien	2,50	6,44	9,00	2,75	7,05	10,98	0,9	1,4	1,8
Erbbaurechte	2,75	3,93	6,00	10,08	10,80	11,36	1,0	1,4	1,7
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	2,50	3,91	4,90	2,26	6,47	12,28	0,7	1,3	1,9
Unbebaute Flächen	3,60	3,90	4,50	2,66	10,76	12,10	0,9	1,3	1,8
Gesamtportfolio (IAS 40)[2]	**2,50**	**3,92**	**9,00**	**1,78**	**5,32**	**12,28**	**0,7**	**1,3**	**1,9**

[1] Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2021 zum Bewertungsstichtag 31.12.2021.
[2] Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2021 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 37 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2020 verwendet wurde:

T93

Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2020

	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien[1]	Bewertungstechnik	Marktmiete Wohnen/Gewerbe €/qm			Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/qm			Verwaltungskosten Wohnen/Gewerbe €/Einheit			stabilisierte Leerstandsquote %		
	(in Mio. €)		min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	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
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
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
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
Erbbaurechte	165	DCF	–	–	–	–	–	–	1,95	28,93	75,37	–	–	–
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	280	DCF	–	–	–	34,27	77,10	89,27	39,07	39,37	39,50	–	–	–
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	–	–	–	–	–	–	0,06	5,64	14,40	–	–	–
Gesamtportfolio (IAS 40)[2]	**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**

	Diskontierungszinssatz %			Kapitalisierungszinssatz %			Voraussichtliche Mietentwicklung %		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Wohnimmobilien									
Wachstumsmärkte	3,3	4,4	5,3	2,2	5,0	11,3	1,1	1,6	1,9
Stabile Märkte	3,2	4,4	5,3	1,9	5,6	11,4	0,9	1,2	1,8
Märkte mit höheren Renditen	3,4	4,5	5,1	2,9	5,9	12,0	0,7	1,1	1,6
Gewerbeimmobilien	2,5	6,5	9,0	2,8	7,1	9,5	0,8	1,4	1,9
Erbbaurechte	3,3	4,5	6,0	10,4	11,1	11,8	0,9	1,4	1,8
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	3,0	4,5	5,4	2,6	6,9	12,0	0,7	1,3	1,9
Unbebaute Flächen	4,2	4,4	5,0	2,8	11,0	11,9	0,9	1,3	1,8
Gesamtportfolio (IAS 40)[2]	**2,5**	**4,5**	**9,0**	**1,9**	**5,7**	**12,0**	**0,7**	**1,3**	**1,9**

[1] Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2020 zum Bewertungsstichtag 31.12.2020.
[2] 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.

2 | Sachanlagen

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

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

T94

Nutzungsdauern Sachanlagen

in Jahren	2021	2020
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	50	50
Technische Anlagen und Maschinen/Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23	3 bis 23

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

3 | Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert

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

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

Innerhalb der LEG-Gruppe gibt es zum 31. Dezember 2021 damit fünf Goodwill tragende CGU-Gruppen. Neben den CGU-Gruppen „Vitus" (Ankauf von der Vonovia SE mit Kaufvertrag vom 9. Oktober 2014) und „Wohnen-like-for-like" (übriger Immobilienbestand) tragen auch die Immobilienportfolios „Bismarck" (Ankauf von der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG mit Kaufvertrag vom 30. November 2015), „Charlie" (Ankauf von der Vonovia SE mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2015) und „Redwood" (Ankauf von der Baum-Gruppe mit Kaufvertrag vom 8. November 2019) einen Goodwill. 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 LWS Plus GmbH in Höhe von 27,3 Mio. Euro auf die verschiedenen CGU-Gruppen. Auf die CGU-Gruppen entfallen damit folgende Goodwill-Beträge zum 31. Dezember 2021:

- „Vitus": 34,8 Mio. Euro (Vorjahr: 33,5 Mio. Euro)
- „Wohnen-like-for-like": 35,5 Mio. Euro (Vorjahr: 13,0 Mio. Euro)
- „Bismarck": 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro)
- „Charlie": 4,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro)
- „Redwood": 23,8 Mio. Euro (Vorjahr: 23,8 Mio. Euro)

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

Am 29. Dezember 2021 hat die LEG-Gruppe von Adler Group 100 % der Geschäftsanteile an 13 Beteiligungsgesellschaften übernommen. Zum Erwerbszeitpunkt wurde ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von 271,1 Mio. Euro erfasst, der in Höhe von 211,4 Mio. Euro aus latenten Steuern und in Höhe von 59,7 Mio. Euro aus Synergien resultiert. Eine Zuordnung zu einer oder mehreren zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ist noch nicht erfolgt. Zum einen steht die endgültige Höhe des Goodwills noch nicht fest und zum anderen hat das Management die Analyse zur Verteilung der erwarteten Synergien auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten noch nicht abgeschlossen.

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, die nachhaltige EBITDA-Marge sowie für alle CGU-Gruppen ein Kapitalisierungszinssatz von 3,5 % (Vorjahr: 2,3 %). Diese ergeben sich wie folgt:

- „Vitus“: Nettokaltmieten 42,5 Mio. Euro (Vorjahr: 41,0 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 28,73 Euro je qm (Vorjahr: 29,87 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 68,8 % (Vorjahr: 72,7 %)
- „Wohnen like-for-like“: Nettokaltmieten 569,4 Mio. Euro (Vorjahr: 518,1 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 27,91 Euro je qm (Vorjahr: 28,28 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 71,7 % (Vorjahr: 73,5 %)
- „Bismarck“: Nettokaltmieten 16,6 Mio. Euro (Vorjahr: 16,1 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 28,23 Euro je qm (Vorjahr: 27,95 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 72,2 % (Vorjahr: 73,3%)
- „Charlie“: Nettokaltmieten 46,2 Mio. Euro (Vorjahr: 44,1 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 29,06 Euro je qm (Vorjahr: 28,95 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 64,6 % (Vorjahr: 68,2 %)
- „Redwood“: Nettokaltmieten 10,6 Mio. Euro (Vorjahr: 10,2 Mio. Euro); nachhaltige Investitionsrate 27,09 Euro je qm (Vorjahr: 27,33 Euro je qm); nachhaltige EBITDA-Marge 72,4 % (Vorjahr: 78,1 %)

Für die im Rahmen des Goodwill-Impairment-Test betrachteten CGUs wurde einheitlich ein Kapitalisierungszinssatz von 3,5 % (Vorjahr: 2,3 %) verwendet, was unter Berücksichtigung der typischen Steuerquote auf das EBIT von 31,2 % einem korrespondierenden Kapitalisierungszinssatz vor Steuern von 3,7 % (im Vorjahr: 2,6 %) entspricht. Die nachhaltige Wachstumsrate wird für alle CGUs mit 2,0 % p. a. (Vorjahr: 0,4 % p. a.) angenommen, da es der LEG-Gruppe gelingt die Kostensteigerungen in vollem Umfang durch Mietsteigerungen weiterzugeben.

Die durchgeführten Goodwill-Impairment-Tests ergaben keinen Wertminderungsbedarf. Die erzielbaren Beträge und der jeweilige Headroom ergaben sich wie folgt:

- „Vitus“ erzielbarer Betrag 1.134,2 Mio. Euro (Vorjahr: 869,2 Mio. Euro); Headroom 158,2 Mio. Euro (Vorjahr: 37,7 Mio. Euro)
- „Wohnen like-for-like“: erzielbarer Betrag 17.517,4 Mio. Euro (Vorjahr: 12.459,6 Mio. Euro); Headroom 2.085,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro)
- „Bismarck“ erzielbarer Betrag 461,5 Mio. Euro (Vorjahr: 351,6 Mio. Euro); Headroom 104,5 Mio. Euro (Vorjahr: 24,3 Mio. Euro)
- „Charlie“ erzielbarer Betrag 1.120,3 Mio. Euro (Vorjahr: 927,3 Mio. Euro); Headroom 234,9 Mio. Euro (Vorjahr: 126,8 Mio. Euro)
- „Redwood” erzielbarer Betrag 329,0 Mio. Euro (Vorjahr: 320,9 Mio. Euro); Headroom 22,0 Mio. Euro (Vorjahr: 60,6 Mio. Euro)

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

Nettokaltmieten
Für die Szenarioanalyse wurde das Risiko einer um 10 % reduzierten Nettokaltmiete untersucht. In dieser Modellrechnung ergibt sich für die CGU-Gruppe Wohnen like-for-like ein Wertminderungsbedarf, der zu einer Vollabschreibung des Goodwills sowie bei der CGU-Gruppe Redwood zu einer Teilabschreibung des Goodwills führt. Eine Wertminderung tritt bei der CGU-Gruppe Wohnen like-for-like bei einem Rückgang der Nettokaltmieten um 5,4 % sowie bei der CGU-Gruppe Redwood um 6,2 % ein. Nur bei der CGU-Gruppe Wohnen like-for-like ergibt sich bei einem Rückgang der Nettokaltmieten um 10% ein Wertminderungsbedarf, der über den Goodwill hinausgeht.

Nachhaltige Investitionsrate
Das Risiko einer Kostensteigerung wurde durch eine um 20 % erhöhte nachhaltige Reinvestitionsrate simuliert. Bei dieser Szenarioanalyse ergibt sich für die CGU-Gruppe Wohnen like-for-like eine Vollabschreibung des zugeordneten Goodwills und bei den CGU-Gruppen Vitus und Redwood ergibt sich ein Wertminderungsbedarf, der zu einer Teilabschreibung des Goodwills führt. Eine Wertminderung tritt bei der CGU-Gruppe Wohnen like-for-like bei einer Erhöhung der nachhaltigen Reinvestitionsrate um 16,2 %, bei der CGU-Gruppe Vitus um 16,5 % und bei der CGU-Gruppe Redwood um 10,6 % ein. Nur bei der CGU-Gruppe Wohnen like-for-like ergibt sich bei der Erhöhung der nachhaltigen Reinvestitionsrate um 20 % einen Wertminderungsbedarf, der über den Goodwill hinausgeht.

Nachhaltige EBITDA-Marge
Für die Szenarioanalyse aus Ergebnisunterschreitungen wurde das Risiko einer um 10 % reduzierten EBITDA-Marge betrachtet. In dieser Modellrechnung ergibt sich nur für die CGU-Gruppen „Redwood“ ein Wertminderungsbedarf, der zu einer Teilabschreibung des zugeordneten Goodwills führt. Eine Wertminderung tritt bei einer Reduzierung der EBITDA-Marge um 6,2 % ein.

Gewichtete Kapitalkosten
Risiken aus den Annahmen zum Kapitalisierungszinssatz, der standardmäßig zur Barwertberechnung des FVLCOD 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 alle CGU-Gruppen ein Wertminderungsbedarf, der zu einer Vollabschreibung des zugeordneten Goodwills führt. Eine Wertminderung tritt bei einer Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 23 Basispunkte bei der CGU-Gruppe „Vitus", um 19 Basispunkte bei der CGU-Gruppe „Wohnen-like-for-like", um 41 Basispunkte bei der CGU-Gruppe „Bismarck", um 37 Basispunkte bei der CGU-Gruppe „Charlie" sowie um 10 Basispunkte bei der CGU-Gruppe „Redwood" ein. Bei allen CGU-Gruppen 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.

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 Anteile kann aufgrund des nicht vorhandenen aktiven Marktes nicht verlässlich bestimmt werden. Derzeit besteht nicht die Absicht, derartige Beteiligungen zeitnah zu veräußern.

6 | Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Gemäß IFRS 16 werden ab dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand der LEG-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 und sonstige 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 ist. Der Ansatz erfolgt zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrages.

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

14 | Finanzschulden

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

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

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

15 | Derivative Finanzinstrumente

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

Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderung der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt. Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG-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 mithilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt. Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der bilanziell eine wirksame Sicherung gegen das Zahlungsstrom-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst. Ineffektivitäten können aus eingebetteten Floors in Darlehensverträgen entstehen, welche nicht im zugehörigen Swap mit abgebildet werden, sowie aus der Berücksichtigung des Kreditrisikos im Rahmen der Derivatebewertung.

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

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 CashFlow 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, aufgrund 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 als Put-Option erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Die Bildung erfolgt grundsätzlich gegen das Eigenkapital der Stillhalter, sofern wesentliche Chancen und Risiken der Geschäftsanteile weiterhin bei den Minderheitsgesellschaftern liegen. Ein zusätzlicher Ansatz der Put-Optionen als eigenständige Derivate entfällt in diesem Fall. Die Folgebewertung der finanziellen Verbindlichkeit als Put-Option erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode.

18 | Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

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

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

T95

Fair-Value-Hierarchie

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

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

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 4,8 % (Vorjahr: 4,2 %). Eine Ausnahme hierbei ist eine Aktienbeteiligung mit einem Fair Value in Höhe von 85,4 Mio. Euro. Da für die Aktien ein aktiver Markt vorliegt, wird diese Beteiligung dem Level 1 der Bewertungshierarchie zugeordnet. Zum 31. Dezember 2021 beträgt der Fair Value der Level 3 Kleinstbeteiligungen 18,2 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkte eine Senkung des Fair Values auf 16,6 Mio. Euro (Vorjahr: 12,5 Mio. Euro) und bei minus 50 Basispunkte eine Erhöhung des Fair Values auf 20,2 Mio. Euro (Vorjahr: 15,5 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 kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die folgenden Ansatzkriterien differenziert nach Erlösarten erfüllt sein.

a) Erlöse 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.

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

Darüber hinaus beinhalten die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung Zahlungen der Mieter für Nebenkosten, sofern die Leistungen erbracht worden sind. Im Rahmen der umlegbaren Betriebskosten bestehen vereinzelte Sachverhalte, in denen sich die LEG-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) Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien
Die LEG-Gruppe erzielt Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die Verfügungsgewalt über die Immobilie an den Erwerber übergegangen ist.

Sofern Renditegarantien, Rückgaberechte des Käufers bzw. andere wesentliche Verpflichtungen der LEG-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) Erlöse aus sonstigen Leistungen
Die Erlöse aus sonstigen Leistungen umfassen Erlöse aus Dienstleistungen und Fremdverwaltung.

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

d) Zinsen und ähnliche Erträge
Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

20 | Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die LEG-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 im Jahr 2008 zum Marktwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

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

21 | Ertragsteuern

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

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

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Geschäftsjahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals 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 der Beurteilung, ob eine Beherrschung aufgrund potenzieller Stimmrechte vorliegt, ergeben sich Ermessensspielräume im Hinblick auf die Berücksichtigung dieser Stimmrechte. Darüber hinaus ist zu bestimmen, zu welchem Zeitpunkt die Beherrschung eines Unternehmens gegeben ist.
- Bei Immobilien ist in Abhängigkeit von der Nutzungsintention zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind.
- Gebäude, welche Eigen- und Fremdnutzung aufweisen, sind grundsätzlich als getrennte Vermögenswerte gem. IAS 16 und IAS 40 zu bilanzieren, sofern der eigengenutzte Teil nicht unwesentlich ist.
- Im Rahmen von Portfolioankäufen werden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ausgewiesen, sofern wesentliche Chancen und Risiken beim Minderheitsgesellschafter liegen.
- Leasingverträge der LEG-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 wesentlich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken.

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem auf die:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote, die Restnutzungsdauer der Immobilien sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Soweit keine Marktwerte aus Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z. B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters INWIS etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse der LEG-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 bezüglich der Höhe, des Zeitpunkts und der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.
- Bewertung von Finanzschulden: Bei der Bewertung der Finanzschulden sind insbesondere die Einschätzung künftiger Zahlungsströme und etwaige Konditionsänderungen von Bedeutung. Darüber hinaus sind Einschätzungen zum unternehmensspezifischen Risikoaufschlag erforderlich.

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

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

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

- Goodwill-Impairment-Test: Die Ermittlung des FVLCOD erfordert Annahmen und Schätzungen insbesondere bezüglich der zukünftigen Nettokaltmieten, der nachhaltigen Investitionsrate, dem nachhaltigen EBITDA und dem Kapitalisierungszinssatz.

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

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

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen die LEG-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 den festgelegten Erdienungszeitraum verteilt. Der beizulegende Zeitwert der Optionen wird mithilfe anerkannter finanzwirtschaftlicher Modelle bestimmt.

Darüber hinaus gewährt die LEG-Gruppe den Führungskräften ein aktienbezogenes Vergütungsprogramm, welches gem. IFRS 2 als aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich zu klassifizieren ist. Die Rückstellungen für diese Verpflichtungen wurden in Höhe des zu erwartenden Aufwands ratierlich über den Erdienungszeitraum gebildet.

Des Weiteren verfügt die LEG-Gruppe über ein Mitarbeiteraktienprogramm, welches gem. IFRS 2 als aktienbasiertes Vergütungsprogramm mit Barausgleich zu behandeln ist. Die Rückstellungen für diese Verpflichtungen wurden in Höhe des zu erwartenden Aufwands gebildet.

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 2021 und 2020 wie folgt entwickelt:

T96

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 2021

in Mio. €	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbe-immobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	unbebaute Flächen
		Wachstums-märkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Sonstige				
Buchwert zum 01.01.2021[1]	**14.582,7**	**6.262,9**	**4.808,4**	**2.802,2**	**0,0**	**231,9**	**280,1**	**165,2**	**32,1**
Zukäufe	2.343,8	1.022,1	662,2	484,7	–11,6	64,7	90,1	31,5	0,1
Sonstige Zugänge	325,4	99,6	134,2	86,2	0,0	3,9	1,5	0,0	0,0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	–47,2	–29,8	–19,5	5,1	–1,9	–2,6	0,0	1,3	0,2
Umgliederung in Sachanlagen	–0,7	–0,7	0,1	0,0	0,0	–0,1	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts	1.863,7	910,4	667,9	218,9	–0,4	–4,6	54,0	14,8	2,8
Umgliederung	0,0	–420,7	461,0	–61,6	13,9	18,9	–2,5	–2,3	–6,8
Buchwert zum 31.12.2021	**19.067,7**	**7.843,8**	**6.714,3**	**3.535,5**	**0,0**	**312,1**	**423,2**	**210,5**	**28,4**

[1] Ausweitung der Marktklassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD.

Bewertungsergebnis zum 31.12.2021 (in Mio. €)	1.863,7
hierauf entfallen auf per 31.12.2021 im Bestand befindliche Immobilien	1.862,1
hierauf entfallen auf bis 31.12.2021 abgegangene Immobilien	1,6

T97

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 2020

in Mio. €	Summe	Wohnimmobilien				Gewerbe-immobilien	Garagen, Stellplätze und sonst. Einheiten	Erbbaurechte	unbebaute Flächen
		Wachstums-märkte	stabile Märkte	Märkte mit höheren Renditen	Sonstige				
Buchwert zum 01.01.2020[1]	**12.031,1**	**5.126,8**	**3.923,0**	**2.390,2**	**0,0**	**225,9**	**219,4**	**113,3**	**32,5**
Zukäufe	1.139,6	517,6	407,8	106,3	0,0	38,0	26,5	39,2	4,3
Sonstige Zugänge	284,6	102,2	99,1	80,2	0,0	2,8	0,2	0,0	0,2
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	–44,7	–18,0	–13,9	–9,1	0,0	–1,9	–1,4	0,0	–0,4
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Sachanlagen	–0,9	–0,6	–0,1	–0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung aus Sachanlagen	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0
Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts	1.170,4	516,4	389,8	239,3	0,0	–12,4	26,7	12,2	–1,6
Umgliederung	0,0	18,6	2,7	–4,5	0,0	–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**	**0,0**	**231,9**	**280,1**	**165,2**	**32,1**

[1] Ausweitung der Marktklassifizierung auf das gesamte Gebiet der BRD.

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

Die Zukäufe beinhalten folgende Ankäufe:

Portfolioankauf 1
Am 26. Mai 2021 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 2.215 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 11,4 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 6,51 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,8 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 31. Dezember 2021. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 2
Am 4. Juni 2021 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 242 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 1,8 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 7,07 Euro pro qm, bei anfänglicher Vollvermietung. Für 114 Einheiten erfolgte der wirtschaftliche Übergang am 1. Oktober 2021. Die übrigen 106 Einheiten werden voraussichtlich in zwei Tranchen zum 1. Juni 2022 und 1. September 2022 übergehen. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 3
Am 2. August 2021 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 505 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Wege eines Anteilserwerbs beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 2,3 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 6,13 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 8,0 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 30. September 2021. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 4
Am 17. August 2021 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 153 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 1,6 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 8,66 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 6,5 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. November 2021. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 5
Am 1. September 2021 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 2.264 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 8,2 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 6,09 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 5,4 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Dezember 2021. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Portfolioankauf 6
Am 7. September 2021 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 433 Wohn- und Gewerbeeinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 2,2 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 6,28 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 7,7 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 31. Dezember 2021. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Der Erwerb des Immobilienportfolios von rund 15.400 Wohneinheiten der Adler-Gruppe wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt. Siehe hierzu > Kapitel C.3.

Die sonstigen Zugänge des Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen Investitionen in die Bestandsimmobilien. Zu den größten Investitionen im Jahr 2021 zählen die energetische Modernisierung von Immobilien in Münster, Dortmund, Unna, Gelsenkirchen und Essen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 wie folgt auf:

T98

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	31.12.2021		31.12.2020	
in Mio. €	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	18.434,0	36,2	14.245,6	20,6
Unbebaute Grundstücke	28,4	–	25,4	0,1
Sonstige	605,3	0,8	311,8	0,9
Summe	**19.067,7**	**37,0**	**14.582,8**	**21,6**

Aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsumfeldes 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.

Ungeachtet einer verstärkten Neubautätigkeit übersteigt der Bedarf an Wohnraum in vielen Städten und Regionen immer noch das knappe Immobilienangebot.

Auswirkungen der Coronapandemie 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 2021 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T99

Sensitivitätsanalyse 2021

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien[1] in Mio. €	Bewertungstechnik	Sensitivitäten in %							
			Verwaltungskosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz	
			+10 %	−10 %	+1 %-Punkt	−1 %-Punkt	+10 %	−10 %	+0,25 %	−0,25 %
Wohnimmobilien										
Wachstumsmärkte	6.970	DCF	−0,7	0,7	−1,6	1,6	−1,7	1,7	−3,8	4,4
Stabile Märkte	6.059	DCF	−0,9	0,9	−1,7	1,8	−2,3	2,3	−3,3	3,7
Märkte mit höheren Renditen	3.061	DCF	−1,1	1,2	−1,8	1,9	−2,7	2,7	−2,7	3,0
Gewerbeimmobilien	222	DCF	−0,4	0,1	−1,8	1,5	−1,2	0,9	−2,0	2,2
Erbbaurechte	181	DCF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	340	DCF	−1,1	1,1	−1,0	1,0	−2,2	2,3	−1,8	2,0
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtportfolio (IAS 40)[2]	**16.861**	**DCF**	**−0,9**	**0,9**	**−1,7**	**1,7**	**−2,1**	**2,1**	**−3,4**	**3,8**

Segment	Sensitivitäten in %					
	Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
	+0,25 %	−0,25 %	+2 %	−2 %	+0,2 %	−0,2 %
Wohnimmobilien						
Wachstumsmärkte	−5,7	6,3	0,9	−0,9	4,5	−4,1
Stabile Märkte	−5,0	5,4	1,7	−1,6	3,8	−3,5
Märkte mit höheren Renditen	−4,6	5,0	1,6	−1,5	3,2	−3,0
Gewerbeimmobilien	−2,2	2,3	1,3	−1,6	1,4	−1,7
Erbbaurechte	−4,2	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	−5,4	5,8	1,8	−1,8	2,7	−2,6
Unbebaute Flächen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtportfolio (IAS 40)[2]	**−5,2**	**5,7**	**1,3**	**−1,3**	**3,9**	**−3,6**

[1] Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2021 zum Bewertungsstichtag 31.12.2021.
[2] Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2021 zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) in Höhe von 37 Mio. Euro, die dem Level 2 der Fair-Value-Hierarchie entsprechen.

Zum 31. Dezember 2020 ergaben sich folgende Sensitivitäten:

T100

Sensitivitätsanalyse 2020

Segment	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien[1] in Mio. €	Bewertungstechnik	Sensitivitäten in %							
			Verwaltungskosten		stabilisierte Leerstandsquote		Instandhaltungskosten		Kapitalisierungszinssatz	
			+10 %	−10 %	+1 %-Punkt	−1 %-Punkt	+10 %	−10 %	+0,25 %	−0,25 %
Wohnimmobilien										
Wachstumsmärkte	6.242	DCF	−0,7	0,7	−1,6	1,6	−1,7	1,7	−3,3	3,8
Stabile Märkte	4.806	DCF	−0,9	0,9	−1,7	1,7	−2,3	2,3	−2,8	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
Gewerbeimmobilien	232	DCF	−0,2	0,2	−1,7	1,7	−1,1	1,1	−1,9	2,1
Erbbaurechte	165	DCF	–	–	–	–	–	–	–	–
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	280	DCF	−1,2	1,2	−1,1	1,1	−2,3	2,4	−1,8	2,0
Unbebaute Flächen	28	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	–	–	–	–	–	–	–	–
Gesamtportfolio (IAS 40)[2]	**14.555**	**DCF**	**−0,9**	**0,9**	**−1,6**	**1,7**	**−2,1**	**2,1**	**−2,9**	**3,3**

Segment	Sensitivitäten in %					
	Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien	
	+0,25 %	−0,25 %	+2 %	−2 %	+0,2 %	−0,2 %
Wohnimmobilien						
Wachstumsmärkte	−5,3	5,7	1,0	−0,9	4,1	−3,7
Stabile Märkte	−4,6	4,9	1,6	−1,5	3,4	−3,2
Märkte mit höheren Renditen	−4,3	4,6	1,4	−1,3	3,1	−2,9
Gewerbeimmobilien	−2,2	2,3	1,5	−1,6	1,6	−1,5
Erbbaurechte	−4,0	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	−5,1	5,5	2,4	−1,6	2,9	−2,7
Unbebaute Flächen	–	–	–	–	–	–
Gesamtportfolio (IAS 40)[2]	**−4,8**	**5,2**	**1,3**	**−1,2**	**3,6**	**−3,3**

[1] Bestand der bewerteten Immobilien mit Datenstichtag 30.09.2020 zum Bewertungsstichtag 31.12.2020.
[2] 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.

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 2021 bestehenden Verträge erwartet:

T101

Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen

	Restlaufzeit						Gesamt
in Mio. €	bis 1 Jahr	>1 bis 2 Jahre	>2 bis 3 Jahre	>3 bis 4 Jahre	>4 bis 5 Jahre	>5 Jahre	
31.12.2021	**17,4**	**10,0**	**7,1**	**5,9**	**4,4**	**22,1**	**66,9**
31.12.2020	16,2	9,1	7,5	5,4	4,3	21,5	64,0

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 2021 Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in Höhe von 27,4 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 7,5 Mio. Euro zugegangen.

T102

Nutzungsrechte Leasing

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	3,3	5,2
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	16,1	17,8
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,9	5,9
Sachanlagen	**26,3**	**28,9**
Nutzungsrechte Software	1,1	1,4
Immaterielle Vermögenswerte	**1,1**	**1,4**
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	**27,4**	**30,3**

3 | Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist im > Konzernanlagespiegel/Anlage I aufgeführt.

Für die Angaben zum Geschäfts- oder Firmenwert wird auf das > Kapitel D.3 verwiesen.

4 | Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T103

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Anteile an verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	0,1
Anteile an Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	109,7	13,8
Übrige finanzielle Vermögenswerte	1,4	1,2
Summe	**111,2**	**15,1**

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

5 | Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T104

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferung und Leistung – brutto –	44,2	35,4
Wertberichtigungen	–20,9	–18,1
Summe	**23,3**	**17,3**
Davon aus Vermietung und Verpachtung	14,3	9,7
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	1,8	1,1
Davon aus sonstigen Forderungen	7,1	6,5
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	23,3	17,3
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	–	–
Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten	23,9	5,3
Übrige finanzielle Vermögenswerte	87,8	34,7
Übrige nichtfinanzielle Vermögenswerte	8,4	7,3
Summe	**120,1**	**47,3**
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	119,9	47,1
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	0,2	0,2
Summe Forderungen und sonstige Vermögenswerte	**143,4**	**64,6**

Zu den Details der Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen verweisen wir auf > Kapitel I.7.

6 | Flüssige Mittel

T105

Flüssige Mittel

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Guthaben bei Kreditinstituten	675,6	335,4
Kassenbestand	0,0	0,0
Flüssige Mittel	**675,6**	**335,4**
Verfügungsbeschränktes Guthaben	2,0	2,5

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

T106

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in Mio. €	2021	2020
Buchwert zum 01.01.	**21,6**	**25,2**
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47,2	44,5
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	–31,8	–48,2
Sonstige Zugänge	0,0	0,1
Buchwert zum 31.12.	**37,0**	**21,6**

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

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

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

Siehe auch > Kapitel F.3.

8 | Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

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

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

Aufgrund der in der Satzung vom 11. Mai 2020 / 19. August 2020 / 8. März 2021 erteilten Ermächtigung ist die Erhöhung des Grundkapitals um 743.682,00 Euro auf 72.839.625,00 Euro durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 21. Juni 2021 sind §§ 3 und 4 der Satzung (Höhe und Einteilung des Grundkapitals, Genehmigtes Kapital) geändert.

Das Genehmigte Kapital 2020 beträgt noch 20.670.268,00 Euro.

Insgesamt beläuft sich der Bruttoerlös aus der durchgeführten Kapitalerhöhung auf 86,9 Mio. Euro, davon entfallen 0,7 Mio. Euro auf das gezeichnete Kapital und 86,2 Mio. Euro wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Gesamtzahl der durchschnittlichen Aktien 72.482.244. Die Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2021 beträgt 72.839.625 (zum 31. Dezember 2020: 72.095.943).

b) Kumulierte sonstige Rücklagen
Die kumulierten sonstigen Rücklagen des Konzerns umfassen das erwirtschaftete Konzerneigenkapital sowie die sonstigen Rücklagen.

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Jahr 2020 in Höhe von 272,5 Mio. Euro bzw. 3,78 Euro pro Aktie (davon 86,9 Mio. Euro durch die Ausgabe neuer Aktien) an die Aktionäre der Gesellschaft.

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

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

T107

Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	0,0	0,0
Zeitwertanpassungen	0,0	0,0
Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis	**0,0**	**0,0**

9 | Pensionsrückstellungen

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von 6,0 Mio. Euro (Vorjahr: 5,4 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 2021 und 2020 wurden die folgenden Parameter angewendet:

T108

Berechnung der Pensionsrückstellungen

in %	31.12.2021	31.12.2020
Abzinsungssatz	0,85	0,40
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	1,70	1,70

Der Barwert der Verpflichtung zum 31. Dezember 2021 beträgt 149,6 Mio. Euro. Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung:

T109

Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2021

in Mio. €	Zunahme	Abnahme
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	139,3	161,2
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	150,8	148,4
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	143,6	156,4
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	153,9	145,5

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

T110

Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2020

in Mio. €	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

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

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

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

T111

Entwicklung der Pensionsverpflichtungen

in Mio. €	2021	2020
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	**164,0**	**171,9**
Dienstzeitaufwand	1,7	1,9
Zinsaufwand	0,6	1,3
Abgang durch Verkäufe	–	–
Zahlungen	–6,7	–6,7
Neubewertung	–10,0	–4,4
Davon Verluste (Gewinne) aus Erfahrungsanpassungen	0,3	–7,3
Davon Verluste (Gewinne) aus geänderten finanziellen Annahmen	–10,3	2,9
Davon Verluste (Gewinne) aus Veränderung der demografischen Entwicklung	–	–
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	**149,6**	**164,0**

Der Barwert der Verpflichtung entfällt auf aktive begünstigte Arbeitnehmer mit 45,1 Mio. Euro (Vorjahr: 52,2 Mio. Euro), auf unverfallbar ausgeschiedene Anwärter mit 11,7 Mio. Euro (Vorjahr: 14,6 Mio. Euro) und auf Rentner mit 92,8 Mio. Euro (Vorjahr: 97,2 Mio. Euro).

Für das Jahr 2022 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 6,7 Mio. Euro (Vorjahr: 6,6 Mio. Euro). Die Duration der Leistungsverpflichtung beträgt 13,9 Jahre (Vorjahr: 14,6 Jahre).

10 | Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

T112

Sonstige Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Rückstellungen für Tantiemen	0,2	0,0
Rückstellungen für Altersteilzeit	2,7	2,8
Rückstellungen für den Personalbereich	**2,9**	**2,8**
Baubuchrückstellungen	2,3	2,5
Rückstellungen für sonstige Risiken	23,7	26,9
Rückstellungen für Prozessrisiken	0,7	0,8
Rückstellungen für Pachtobjekte	0,1	0,2
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	1,3	1,0
Archivierungsrückstellungen	0,9	0,9
Übrige sonstige Rückstellungen	**29,0**	**32,3**

Zu der Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf > Konzernrückstellungsspiegel/Anlage II.

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

Die Rückstellungen für sonstige Risiken betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 25,2 Mio. Euro (Vorjahr: 27,8 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres und mit 7,1 Mio. Euro (Vorjahr: 7,3 Mio. Euro) längerfristig erfolgen.

11 | Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T113

Finanzschulden

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	8.767,8	5.776,1
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	117,3	92,9
Finanzschulden	**8.885,1**	**5.869,0**

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

Im Konzernabschluss der LEG Immo werden zum 31. Dezember 2021 Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung in Höhe von 8.767,8 Mio. Euro ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2021 erhöhte die Ausgabe von drei Unternehmensanleihen mit IFRS-Buchwerten in Höhe von 591,0 Mio. Euro und 596,5 Mio. Euro und 497,8 Mio. Euro sowie eine Zwischenfinanzierung in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung. Gegenläufig wirkten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 236,9 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: 527,2 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 400,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 392,0 Mio. Euro). Des Weiteren beinhalten die Finanzschulden sechs Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 591,0 Mio. Euro), einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 596,5 Mio. Euro), einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 497,8 Mio. Euro), einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 495,9 Mio. Euro), einem Nominalwert von 300,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 295,6 Mio. Euro) und einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 503,9 Mio. Euro).

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

Bei einzelnen Darlehensverträgen liegen die Beteiligungen an den einzelnen Gesellschaften sowie die Mietforderungen als Sicherheit zugrunde. Die als Sicherheit zugrunde liegenden Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2021 508,4 Mio. Euro (Vorjahr: 520,1 Mio. Euro).

Zusätzlich zur Besicherung in Form von Grundschulden wurden die möglichen Forderungen aus den Gebäudeversicherungen an die Gläubiger der Grundschuld abgetreten. Der Sicherungsumfang der abgetretenen Mietforderungen erhöht sich dagegen noch um den Anspruch aus den Nebenkostenforderungen. Darüber hinaus bestehen bei einzelnen Darlehensverträgen zusätzliche Bürgschaften und gesamtschuldnerische Mithaftungen von weiteren LEG-Gesellschaften gegenüber der jeweiligen Bank. Für bestehende Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 3.130,6 Mio. Euro (Vorjahr: 3.241,5 Mio. Euro) bestehen Sicherungen durch Grundschulden.

Der Anstieg der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung um 24,4 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 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro) ergeben.

a) Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung
Die Laufzeitangaben im Konzernabschluss richten sich nach den vertraglichen Laufzeiten.

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

T114

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

	Restlaufzeit			Summe
in Mio. €	≤ bis 1 Jahr	>1 bis 5 Jahre	>5 Jahre	
31.12.2021	**1.508,2**	**2.808,2**	**4.451,4**	**8.767,8**
31.12.2020	480,4	2.086,3	3.209,4	5.776,1

Die wesentlichen Treiber bei der Veränderung der Fristigkeitenverteilung gegenüber dem 31. Dezember 2020 sind die oben genannten ausgegebenen Unternehmensanleihen mit einem Gesamtnominalwert von 1.700,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 1.685,3 Mio. Euro) sowie die Umgliederung der Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert von 400,0 Mio. Euro (IFRS-Buchwert: 392,0 Mio. Euro) vor dem Hintergrund der gesunkenen Wahrscheinlichkeit eines kurzfristigen Liquiditätsabflusses von der kurzen in die mittlere Restlaufzeit. Zudem erhöht eine Zwischenfinanzierung in Höhe von 1.400,0 Mio. Euro die kurzfristigen Finanzschulden.

b) Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung
Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

T115

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

	Restlaufzeit			Summe
in Mio. €	bis 1 Jahr	>1 bis 5 Jahre	>5 Jahre	
31.12.2021	9,9	20,7	86,7	117,3
31.12.2020	10,8	20,8	61,3	92,9

12 | Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

T116

Sonstige Schulden

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Derivative Finanzinstrumente	146,7	173,0
Erhaltene Anzahlungen	29,2	34,5
Schulden aus Lieferung und Leistung	160,3	124,1
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	27,0	26,3
Schulden gegenüber Mitarbeitern	13,1	10,0
Schulden aus Betriebskosten	1,3	1,1
Passivierter Zinsvorteil	6,2	4,5
Übrige Schulden	147,6	82,3
Sonstige Schulden	**531,4**	**455,8**
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	331,4	325,8
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	25,7	22,4
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	174,3	107,6

Wesentlicher Treiber für den Anstieg der sonstigen Schulden ist die durch einen Ankauf resultierende Grunderwerbssteuer.

13 | Aktive und passive latente Steuern

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

T117

Aktive und passive latente Steuern

	31.12.2021		31.12.2020	
in Mio. €	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3,5	2.034,4	2,8	1.432,9
Übrige langfristige Vermögenswerte	1,2	10,7	0,9	9,8
Kurzfristige Vermögenswerte	1,1	5,5	1,4	1,0
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	24,0	–	27,9	–
Sonstige Rückstellungen	0,4	0,2	0,5	0,2
Übrige langfristige Schulden	8,4	11,7	45,9	25,5
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	0,2	0,3	0,6	0,4
Übrige kurzfristige Schulden	6,5	0,9	5,8	4,7
Summe latenter Steuern aus temporären Differenzen	**45,3**	**2.063,7**	**85,8**	**1.474,5**
Latente Steuern auf Verlustvorträge	42,1	–	40,1	–
Summe latenter Steuern	**87,4**	**2.063,7**	**125,9**	**1.474,5**
Saldierung	78,3	78,3	118,4	118,4
Bilanzausweis	**9,1**	**1.985,4**	**7,5**	**1.356,1**

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.

Der Anstieg bei den passiven latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien resultiert teilweise aus dem Unternehmensankauf der Adler-Gesellschaften.

T118

Latente Steuern aus Verlustvorträgen

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Körperschaftsteuer	13,2	14,8
Gewerbesteuer	22,9	20,7
Summe	**36,1**	35,5

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 829,0 Mio. Euro wurde zum Bilanzstichtag kein latenter Steueranspruch angesetzt (Vorjahr: 434,5 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Adler-Gesellschaften und den dort vorhandenen, nicht latenzierten Verlust- und Zinsvorträgen. Die Verlust- und Zinsvorträge sind 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 im Jahr 2012 und der damit begründeten körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Organschaft findet die Zinsschrankenregelung im Organkreis wie im Vorjahr keine Anwendung.

T119

Latente Steuern auf Zuwendungsvorträge gemäß § 10b EStG

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Körperschaftsteuer	3,1	2,3
Gewerbesteuer	3,0	2,3
Summe	**6,1**	4,6

Auf einen Zuwendungsvortrag gem. § 10b EStG wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eine aktive latente Steuer in Höhe von 6,1 Mio. Euro (Vorjahr: 4,6 Mio. Euro) gebildet. Der Zuwendungsvortrag ist grundsätzlich unverfallbar.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von originären und derivativen Finanzinstrumenten im Rahmen von Sicherungsbeziehungen 3,8 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 3,0 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der direkt im Eigenkapital erfasste Bestand aktiver latenter Steuern 21,7 Mio. Euro (Vorjahr: 28,5 Mio. Euro).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften und assoziierten Unternehmen, die sich gemäß IAS 12.39 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, wurden in Höhe von 117,8 Mio. Euro (Vorjahr: 55,7 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:

T120

Erlöse

	2021		
in Mio. €	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Erlöse aus sonstigen Leistungen
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung			
Zu einem bestimmten Zeitpunkt	–	31,8	13,6
Über einen Zeitraum	960,4	–	–
Summe	**960,4**	**31,8**	**13,6**

T121

Erlöse

	2020		
in Mio. €	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**

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:

T122

Umlegbare Betriebskosten

in Mio. €	Prinzipal-Agent-Beziehungen nach IFRS 15	2021	2020
Betriebskosten – Grundsteuern	–	34,2	22,9
Betriebskosten – Kaltwasserversorgung	Agent	41,5	37,8
Betriebskosten – Entwässerung	Agent	27,7	26,0
Betriebskosten – Warmwasserversorgung	Prinzipal	0,5	0,4
Betriebskosten – Aufzug	Prinzipal	3,2	2,8
Betriebskosten – Müllbeseitigung	Prinzipal	40,1	37,8
Betriebskosten – Ungezieferbekämpfung	Prinzipal	1,0	0,7
Betriebskosten – Gartenpflege	Prinzipal	18,8	15,8
Betriebskosten – Schornsteinfeger	Prinzipal	1,3	1,3
Betriebskosten – Hausmeister	Prinzipal	1,0	0,9
Betriebskosten – Sach- und Haftpflichtversicherung	–	44,6	28,4
Betriebskosten – Wäschepflegeanlagen	–	0,2	0,2
Betriebskosten – Rauchwarnmelder	–	0,8	0,5
Betriebskosten – Heizkosten/Wärmeversorgung	Prinzipal	40,9	37,0
Betriebskosten – Straßenreinigung	Agent	9,0	5,5
Betriebskosten – Gebäudereinigung	Prinzipal	9,2	7,3
Betriebskosten – Beleuchtung	Prinzipal	0,9	0,3
Betriebskosten – Kabel und TV Multimedia	Prinzipal	4,0	2,1

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden

T123

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden

in Mio. €	2021	2020
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	23,9	5,3
Wertberichtigungen auf Betriebskosten	3,2	1,1
Summe Vertragsvermögenswerte	**27,1**	**6,4**
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	–7,3	–16,7
Summe Vertragsverbindlichkeiten	**–7,3**	**–16,7**

2 | Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T124

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

in Mio. €	2021	2020
Nettokaltmieten	683,9	627,3
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	–2,4	–2,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	–65,7	–62,3
Personalaufwand	–87,9	–75,4
Wertberichtigung Mietforderungen	–10,3	–10,6
Abschreibungen	–11,5	–56,2
Sonstiges	16,0	9,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**522,1**	**429,8**
Net Operating Income-Marge (in %)	**76,3**	**68,5**
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	6,4	7,0
Abschreibungen	11,5	56,2
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**540,0**	**493,0**
Bereinigte Net Operating Income-Marge (in %)	**79,0**	**78,6**

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokaltmieten im Berichtszeitraum um 56,6 Mio. Euro (+9,0 %) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche je qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 3,2 % zulegen. Im Bereich Sonstiges resultiert der Anstieg um 6,5 Mio. Euro im Wesentlichen aus der Ausweitung der Mehrwertdienstleistungen sowie Erhöhung der aktivierten Eigenleistungen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Personalaufwendungen um 12,5 Mio. Euro aus, die im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mitarbeiterzahl zurückzuführen ist. Der Rückgang der Abschreibungen resultiert aus der Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 45,6 Mio. Euro im Vorjahr.

Das bereinigte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg um 9,5 % überproportional im Vergleich zur Mietentwicklung, sodass die bereinigte Net Operating Income (NOI)-Marge im Geschäftsjahr 2021 entsprechend auf 79,0 % (Vorjahr: 78,6 %) gesteigert werden konnte.

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

T125

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	2021	2020
Nutzungsrechte Gebäude	0,3	0,2
Nutzungsrechte technische Anlagen und Maschinen	4,9	4,9
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,7	2,2
Abschreibungsaufwand Leasing	**7,9**	**7,3**

Im Berichtszeitraum umfasst das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung auch Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit einem geringwertigen Vermögenswert von 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 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:

T126

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in Mio. €	2021	2020
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	31,8	48,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–31,8	–48,4
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–1,0	–1,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**–1,0**	**–1,3**
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne (im Ergebnis aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten)	1,6	0,9
Bereinigtes Verkaufsergebnis	**0,6**	**–0,4**

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

Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 31,8 Mio. Euro (Vorjahr: 48,2 Mio. Euro). Der Rückgang der Veräußerungserlöse resultiert im Wesentlichen aus zwei größeren Blockverkäufen, die im Geschäftsjahr 2020 erfolgt sind.

4 | Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtsjahr 1.863,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1.170,4 Mio. Euro). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (14.582,7 Mio. Euro) und unter Berücksichtigung der bewerteten Ankäufe (279,5 Mio. Euro) entspricht dies einem Anstieg von 12,5 % (Vorjahr: 9,4 %).

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS-5-Objekte und Ankäufen) liegt zum 31. Dezember 2021 bei 1.706 Euro je qm (Vorjahr: 1.503 Euro je qm) sowie exkl. Ankäufe bei 1.734 Euro je qm (Vorjahr: 1.504 Euro je qm). Der durchschnittliche Portfoliowert steigt im Geschäftsjahr damit um 15,4 % (Vorjahr: 11,2 %).

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

5 | Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

T127

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

in Mio. €	2021	2020
Erlöse aus sonstigen Leistungen	**13,6**	**12,2**
Bezogene Leistungen	–1,6	–1,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–2,7	–2,7
Personalaufwand	–1,0	–1,1
Abschreibungen	–2,6	–2,9
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	**–7,9**	**–8,0**
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	**5,7**	**4,2**

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.

6 | Verwaltungs- und andere Aufwendungen

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

T128

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

in Mio. €	2021	2020
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–104,1	–16,0
Personalaufwand	–26,7	–23,6
Bezogene Leistungen	–1,5	–1,6
Abschreibungen	–4,1	–25,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	**–136,4**	**–66,4**

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

T129

Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

in Mio. €	2021	2020
Rechts- und Beratungskosten	–27,9	–9,7
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	–4,3	–4,0
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	–1,7	–2,6
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	–0,5	–0,3
Zeitarbeit	–0,2	–0,2
Kraftfahrzeuge	–0,4	–0,4
Reisekosten	–0,5	–0,4
Werbekosten	–0,8	–0,4
Übrige Aufwendungen	–2,5	2,0
Sonstiges	–65,3	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**–104,1**	**–16,0**

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

Daneben war der Anstieg der Personalaufwendungen 2021 u. a. durch Corona-Bonus-Zahlungen, Neueinstellungen und Umstrukturierungen innerhalb des Konzerns sowie den Eintritt eines dritten Vorstandsmitglieds zum 1. Juli 2020 geprägt.

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

T130

Abschreibungsaufwand Leasing

in Mio. €	2021	2020
Nutzungsrechte Gebäude	2,1	2,0
Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,3	0,3
Nutzungsrechte Software	0,3	0,2
Abschreibungsaufwand Leasing	**2,7**	**2,5**

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:

T131

Zinsaufwendungen

in Mio. €	2021	2020
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	–74,8	–68,4
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	–20,4	–15,6
Vorfälligkeitsentschädigungen	–2,0	–1,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	–7,9	–8,3
Zinsaufwendungen Änderung Pensionsrückstellungen	–0,6	–1,3
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	–3,0	–3,4
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	–2,0	–2,1
Übrige Zinsaufwendungen	–11,0	–2,1
Zinsaufwendungen	**–121,7**	**–102,2**

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum um –19,5 Mio. Euro auf –121,7 Mio. Euro gestiegen. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den im vierten Quartal 2021 ausgegebenen Unternehmensanleihen mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro, der im ersten Quartal 2021 ausgegebenen und im vierten Quartal 2021 um 100,0 Mio. Euro aufgestockten Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von zunächst 500,0 Mio. Euro (Nominalwert nach Aufstockung 600,0 Mio. Euro) und der im zweiten Quartal 2021 ausgegebenen Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 600,0 Mio. Euro. In den Zinsaufwendungen ist der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation enthalten. Dieser stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um –4,8 Mio. Euro auf –20,4 Mio. Euro. Darin ist im Berichtszeitraum die Bewertung der Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von –16,2 Mio. Euro (Vorjahr: –7,2 Mio. Euro) enthalten.

Der Anstieg der Vorfälligkeitsentschädigungen resultiert aus der vorzeitigen Ablösung von Darlehen.

Im Berichtszeitraum führen im Wesentlichen die Kosten für die Ablösung eines Zinsderivates in Höhe von 4,5 Mio. Euro zu einer Erhöhung der übrigen Zinsaufwendungen.

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 –2,3 Mio. Euro (Vorjahr: –43,8 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum resultiert das Ergebnis aus Marktbewertung von Derivaten vorrangig aus Marktwertänderung der eingebetteten Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 3,5 Mio. Euro (Vorjahr: –43,6 Mio. Euro). Gegenläufig wirkte sich die Bewertung eines Derivats für den Erwerb weiterer Anteile an der BCP mit –5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) auf das Ergebnis aus. Hintergrund ist ein Vertrag zwischen der LEG Grundstücksverwaltung GmbH und der Adler Real Estate AG, dass im Fall eines öffentlichen Erwerbsangebots der LEG Grundstücksverwaltung GmbH für Aktien der BCP die Adler Real Estate AG zur Einlieferung von 63,0 % der Anteile an der BCP verpflichtet ist.

9 | Ertragsteuern

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

T132

Ertragsteuern

in Mio. €	2021	2020
Laufende Ertragsteuern	–4,5	–2,9
Steuerlatenzen	–409,5	–27,6
Ertragsteuern	**–414,0**	**–30,5**
Davon Steuererstattungen früherer Jahre	–	0,1

Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern und den darauf erwarteten Ertragsteuern gestaltet sich die Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern wie folgt:

T133

Überleitung Ertragsteuern

in Mio. €	2021	2020
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	2.138,7	1.395,0
Konzernsteuersatz in %	31,2	31,2
Erwartete Ertragsteuern	**–667,8**	**–435,6**
Steuerminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	273,4	386,0
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	–14,5	–14,0
Steuereffekt aufgrund von aktiven latenten Steuern auf Verlust-/bzw. Zinsvorträge sowie nicht erfolgtem Ansatz von aktiven latenten Steuern mangels Werthaltigkeit	–8,5	8,3
Steuereffekt aus Impairment auf den Geschäfts- oder Firmenwert	–	20,8
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	2,4	0,9
Steuerminderungen/-erhöhungen wegen Steuersatzänderungen	–0,1	–0,6
Sonstiges	1,1	3,6
Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung	**–414,0**	**–30,5**
Effektiver Steuersatz in %	19,4	2,2

Der zur Ermittlung der zu erwartenden Ertragsteuern anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15 %, 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).

Die Steuerminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen resultiert im Wesentlichen aus der Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung. Die Möglichkeit der Anwendung ist ausschließlich grundbesitzverwaltenden Gesellschaften vorbehalten. Bei Anwendung dieser Regelung wird das Ergebnis dieser Gesellschaften lediglich mit Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag belastet.

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.

Aufgrund der Gewährung von Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte am 24. Juni 2021 eine Kapitalerhöhung. Insgesamt wurden 743.682 neue Aktien ausgegeben.

T134

Ergebnis je Aktie – unverwässert

	2021	2020
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	1.721,6	1.361,2
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	72.482.244	70.431.265
Ergebnis je Aktie unverwässert in €	**23,75**	**19,33**

T135

Ergebnis je Aktie – verwässert

	2021	2020
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	1.721,6	1.361,2
Zinscoupon auf Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	4,5	3,7
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	–3,5	43,6
Amortisationsaufwand Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	4,7	4,2
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	1.727,3	1.412,7
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	72.482.244	70.431.265
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelschuldverschreibungen	7.026.824	5.221.637
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	79.509.068	75.652.902
Zwischenergebnis	**21,72**	**18,67**
Ergebnis je Aktie verwässert in €	**21,72**	**18,67**

Die LEG Immo hat per 31. Dezember 2021 Wandelschuldverschreibungen ausstehen, welche die Inhaber der Anleihen zum Tausch in bis zu 7,0 Mio. junge Stammaktien ermächtigen.

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

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

T136

EPRA-Ergebnis je Aktie

in Mio. €	2021	2020
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	1.721,6	1.361,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–1.863,7	–1.170,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilen inklusive Wertminderungen	0,5	2,8
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,6	1,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	2,3	43,8
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,0	3,9
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	332,5	214,2
Refinanzierungsaufwendungen	2,0	1,0
Übrige Zinsaufwendungen	11,0	2,1
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	2,8	2,0
EPRA-Periodenergebnis	**209,6**	**462,0**
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	72.482.244	70.431.265
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	2,89	6,56
Potenziell verwässernde Aktien	3.470.683	3.438.349
Zinskupon auf Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	2,8	2,8
Amortisationsaufwand Wandelschuldverschreibungen nach Steuern	1,9	1,9
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	214,3	466,7
Anzahl verwässerter Aktien	75.952.927	73.869.614
= EPRA-Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	**2,82**	**6,32**

G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

1 | Zusammenstellung des Finanzmittelfonds

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

2 | Sonstige Angaben zur Kapitalflussrechnung

Für die nach IFRS 3 neu einbezogenen dreizehn Gesellschaften der Adler-Gruppe hat die LEG-Gruppe bisher 1.273,7 Mio. Euro inklusive übernommener Bankbestände (47,9 Mio. Euro) bezahlt. Für die im Jahr 2020 erworbene LWS Plus GmbH hat die LEG im Geschäftsjahr weitere Kaufpreiszahlungen in Höhe von 10,0 Mio. Euro geleistet.

Die LEG hat zudem für die unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Anteile an der BCP im Jahr 2021 insgesamt 94,7 Mio. Euro bezahlt.

Aus der Begebung von Unternehmensanleihen sind der LEG Immo im Geschäftsjahr insgesamt 1.678,0 Mio. Euro zugeflossen.

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

Die übrigen Einzahlungen in Höhe von 0,1 Mio. Euro betreffen die ehemals nicht beherrschenden Anteile an der ESP-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 13,6 Mio. Euro (Vorjahr: 13,7 Mio. Euro).

T137

Überleitungsrechnung Finanzschulden 2021

in Mio. €	01.01.2021	Cashflows	Non-Cash Changes			Sonstiges	31.12.2021
			Akquisition	Fair-Value-Änderungen	Amortisierung aus der Effekivzinsmethode		
Finanzschulden	5.776,1	2.937,3	1,8	–	11,7	41,0	8.767,9
Leasingverbindlichkeiten	92,9	–11,6	36,0	–	–	–	117,3
Summe	**5.869,0**	**2.925,7**	**37,8**	**–**	**11,7**	**41,0**	**8.885,2**

T138

Überleitungsrechnung Finanzschulden 2020

in Mio. €	01.01.2020	Cashflows	Non-Cash Changes			Sonstiges	31.12.2020
			Akquisition	Fair-Value-Änderungen	Amortisierung aus der Effekivzinsmethode		
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**

H. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Aufgrund der Überarbeitung der internen Managementberichterstattung entfällt seit dem Geschäftsjahr 2016 die Steuerung der LEG-Gruppe nach zwei Segmenten. Die LEG-Gruppe ist seitdem nur in einem Segment tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte ausschließlich in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2021 hat die LEG-Gruppe mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 % der berichteten Gesamtumsätze erzielt.

Über die in IFRS 8 geforderten Mindestangaben hinaus werden nachstehend die wesentlichen Steuerungsgrößen des Unternehmens erläutert und dargestellt. Diese entsprechen dem Management- und Reportingsystem, welches die LEG Immo für die Unternehmenssteuerung verwendet, und bieten einen tiefergehenden Einblick in die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens.

Die interne Berichterstattung der LEG-Gruppe weicht von Zahlen der IFRS Rechnungslegung ab. Die LEG fokussiert ihre interne Berichterstattung insbesondere auf den bedeutsamen Leistungsindikator FFO sowie auf die weiteren finanziellen Kennzahlen EPRA-NTA je Aktie und den LTV als wohnungswirtschaftliche Kennzahlen. Die nachfolgend dargestellten alternativen Leistungskennzahlen basieren mit Ausnahme der Ausführungen zum LTV nicht auf IFRS-Zahlen.

FFO I direkt

Der bedeutsamste finanzielle Leistungsindikator für die Konzernsteuerung ist der FFO I. Die LEG-Gruppe unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter FFO I).

Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

T139

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

in Mio. €	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Nettokaltmieten	683,9	627,3
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	–2,4	–2,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	–65,7	–62,3
Personal	–87,9	–75,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	–10,3	–10,6
Sonstiges	16,0	9,5
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	6,4	7,0
Bereinigtes Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**540,0**	**493,0**
Bereinigtes Ergebnis aus sonstigen Leistungen	**8,3**	**7,1**
Personal	–26,7	–23,6
Sachaufwand	–105,6	–17,6
Sondereffekte mit Einmalcharakter – Verwaltung	96,2	8,0
Bereinigte Verwaltungsaufwendungen	**–36,1**	**–33,2**
Bereinigte andere Erträge	0,0	0,0
Bereinigtes EBITDA	**512,2**	**466,9**
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge FFO I	–86,7	–80,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern FFO I	–0,6	–1,4
FFO I (vor Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	**424,9**	**385,0**
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	–1,8	–1,8
FFO I (nach Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen)	**423,1**	**383,2**
Verkaufsergebnis bereinigt	0,7	–0,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie periodenfremde Ertragsteuern	–3,9	–1,5
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	**419,9**	**381,3**
CAPEX	–330,9	–290,4
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	**92,2**	**92,8**

Die direkte Ermittlung des FFO I orientiert sich am Umsatzkostenverfahren.

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

T140

Sondereffekte mit Einmalcharakter

in Mio. €	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Projektkosten zur Geschäftsmodell- sowie Prozessoptimierung	9,4	3,6
Personalbezogene Sachverhalte	5,0	4,9
Ankaufs- und Integrationskosten	80,0	1,2
Kapitalmarktfinanzierungen und M&A Aktivitäten	2,5	4,5
Sonstige atypische Sachverhalte	5,8	0,8
Sondereffekte mit Einmalcharakter	**102,7**	**15,0**

Die Ankaufs- und Integrationskosten in Höhe von 80 Mio. Euro resultieren im Wesentlichen aus dem Ankauf der 13 Gesellschaften der Adler Group. Dieser Ankauf wurde gemäß IFRS 3 als Business Combination erfasst und sämtliche Anschaffungsnebenkosten sind demnach aufwandswirksam zu erfassen, insbesondere die Grunderwerbsteuer in Höhe von 65,3 Mio. Euro. In den sonstigen atypischen Sachverhalten ist die Zustiftung von 5,0 Mio. Euro an die Stiftung – „Dein Zuhause hilft" enthalten, die im Zusammenhang mit dem zuvor genannten Immobilienerwerb geleistet wurde.

Das um diese Sondereinflüsse bereinigte EBITDA wird noch um die um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge, um zahlungswirksame Steuern und um Minderheitsanteile am FFO I bereinigt.

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T141

Zahlungswirksame Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Zinsaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung	121,6	102,2
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	–20,4	–15,6
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	–3,0	–3,4
Zinsaufwand aus der Änderung Pensionsrückstellungen	–0,6	–1,3
Sonstige Zinsaufwendungen	–10,9	–1,4
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (brutto)	**86,7**	**80,5**
Zahlungswirksame Zinserträge	0,0	0,1
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (netto)	**86,7**	**80,6**

Der Capex im Rahmen der AFFO Überleitung enthält neben den sonstigen Zugängen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 325,4 Mio. Euro auch Zugänge in die Sachanlagen in Höhe von 5,5 Mio. Euro.

FFO I indirekt

Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO nach der indirekten Methode stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

T142

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO – indirekte Methode

in Mio. €	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Periodenergebnis	1.724,7	1.364,4
Zinserträge	–1,3	–1,9
Zinsaufwendungen	121,7	102,2
Zinsergebnis (netto)	120,4	100,4
Sonstige finanzielle Aufwendungen	–4,4	39,9
Ertragsteuern	414,0	30,5
EBIT	**2.254,7**	**1.535,2**
Abschreibungen	18,1	84,3
EBITDA	**2.272,8**	**1.619,5**
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–1.863,7	–1.170,4
Sondereffekte mit Einmalcharakter	102,8	15,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,9	1,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	1,5
Bereinigtes EBITDA	**512,8**	**466,9**
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge	–86,7	–80,5
Zahlungswirksame Steuern	–0,6	–1,4
FFO I (vor Bereinigung Minderheiten)	**425,5**	**385,0**
Bereinigung Minderheiten	–1,8	–1,8
FFO I (nach Bereinigung Minderheiten)	**423,7**	**383,2**
Verkaufsergebnis bereinigt	0,7	–0,4
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie periodenfremde Ertragsteuern	–3,9	–1,5
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	**420,5**	**381,3**
CAPEX	–330,9	–290,4
Capex-adjustierter FFO I (AFFO)	**92,8**	**92,8**

EPRA-Capex

Die EPRA-Capex Darstellung gliedert die Aktivierungen der Investitionen auf und leitet auf die Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien über. Die als wertverbessernde Maßnahmen aktivierten Modernisierungen haben sich, aufgeteilt in Development (Neubauaktivitäten auf eigenen Grundstücken in Höhe von 14,2 Mio. Euro) und Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (321,4 Mio. Euro), im Berichtszeitraum um 16,8 % auf 335,6 Mio. Euro erhöht. Die Akquisitionen sind Im Wesentlichen durch den Portfolioankauf von der Adler Group um 1.204,2 Mio. Euro gestiegen.

T143

EPRA-Capex

in Mio. €	2021	2020
Akquisitionen	2.343,8	1.139,6
Development	14,2	4,8
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	321,4	280,0
davon Mietflächenerweiterung	5,6	3,1
davon ohne Mietflächenerweiterung	315,8	276,9
EPRA-Capex	**2.679,4**	**1.424,4**
Korrektur Akquisitionen i. S. d. IFRS 3	–1.256,7	–
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Capex	–15,0	–3,3
Zuführung/Inanspruchnahme Rückstellungen für Kaufpreisnebenkosten	–59,0	–46,0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	**1.348,7**	**1.375,1**

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

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

Die LEG Immo weist zum 31. Dezember 2021 einen EPRA-NTA in Höhe von 11.149,1 Mio. Euro bzw. 146,10 pro Aktie aus. Bei der Ermittlung werden die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um den Betrag korrigiert, der auf geplante Immobilienverkäufe der LEG-Gruppe entfällt. Die Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt. Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt ausschließlich auf verwässerter Basis.

T144

EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)

in Mio. €	31.12.2021 EPRA-NRV	31.12.2021 EPRA-NTA	31.12.2021 EPRA-NDV	31.12.2020 EPRA-NRV	31.12.2020 EPRA-NTA	31.12.2020 EPRA-NDV
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	8.927,9	8.927,9	8.927,9	7.365,6	7.365,6	7.365,6
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital	455,7	455,7	455,7	464,3	464,3	464,3
Verwässerter NAV zum beizulegenden Zeitwert	**9.383,6**	**9.383,6**	**9.383,6**	**7.829,9**	**7.829,9**	**7.829,9**
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und auf WFA-Darlehen sowie Derivate	2.056,5	2.044,8	–	1.431,3	1.417,4	–
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	95,2	95,2	–	102,7	102,7	–
Firmenwert, der aus latenten Steuern resultiert	–267,3	–267,3	–267,3	–55,9	–55,9	–55,9
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	–	–103,4	–103,4	–	–43,7	–43,7
Immaterielle Vermögenswerte	–	–3,8	–	–	–2,8	–
Zeitwertbewertung der festverzinslichen Finanzschulden	–	–	–307,4	–	–	–443,0
Latente Steuern auf festverzinsliche Finanzschulden	–	–	59,5	–	–	87,2
Neubewertung von immateriellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert	–	–	–	–	–	–
Geschätzte Erwerbsnebenkosten[1]	1.843,9	–	–	1.421,7	–	–
NAV	**13.111,9**	**11.149,1**	**8.765,0**	**10.729,7**	**9.247,6**	**7.374,5**
Verwässerte Anzahl Stammaktien	**76.310.308**	**76.310.308**	**76.310.308**	**75.534.292**	**75.534.292**	**75.534.292**
NAV pro Aktie	**171,82**	**146,10**	**114,86**	**142,05**	**122,43**	**97,63**

[1] Eine Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten würde zu einem EPRA-NTA in Höhe von 12.980,1 Mio. Euro bzw. 170,10 Euro pro Aktie führen.

Bei der Ermittlung des EPRA-NTA orientiert sich die LEG Immo an den „Best Practice Recommendations" der European Public Real Estate Association (EPRA).

Die Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital in Höhe von 455,7 Mio. Euro ergeben sich einerseits aus der fiktiven Eigenkapitalkomponente der im Jahr 2017 begebenen Wandelanleihe in Höhe von 425,8 Mio. Euro. Der Aktienkurs der LEG Immobilien SE dotierte zum 31.12.2021 bei 122,70 Euro pro Aktie und lag somit über dem Wandlungskurs der Wandelanleihe in Höhe 115,25 Euro. Der fiktive Eigenkapitalwert in Höhe von 425,9 Mio. Euro ergibt sich als Produkt des Aktienkurses und der maximalen Anzahl der Aktien durch Wandlung (3.470.683 Aktien).

Anderseits werden hier passivierte Kaufpreisverpflichtungen aus Share-Deals in Höhe von 29,9 Mio. Euro ausgewiesen.

Latente Steuern, die sich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus der Bewertung der öffentlich-geförderten Darlehen sowie der Bewertung von Derivaten ergeben, werden in Höhe der Eigenkapitalauswirkung korrigiert. Latente Steuern, die sich auf das geplante Verkaufsprogramm beziehen, werden bei der Ermittlung des EPRA NTA nicht berücksichtigt. Diese belaufen sich zum 31.12.2021 insgesamt auf 2.044,8 Mio. Euro.

Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente werden ebenfalls bei der Ermittlung des EPRA NTA eliminiert. Beziehen sich diese Effekte aus der Bewertung der Derivate auf den in der Position „Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelschuldverschreibungen und anderen Rechten am Eigenkapital" ermittelten Eigenkapitalwert, werden diese in der Position „Effekte aus der Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente" nicht berücksichtigt. Zum 31.12.2021 belaufen sich diese Effekte auf 95,2 Mio. Euro.

Ergeben sich bei Kaufpreisallokationen von Ankäufen, die nach IFRS 3 zu bilanzieren sind, Firmenwerte (aus latenten Steuern und aus Synergien), wirken sich diese bei der Ermittlung des EPRA-NTA eigenkapitalmindernd aus. Zum 31.12.2021 belaufen sich diese Effekte auf insgesamt 370,7 Mio. Euro. Weitere Erläuterungen finden sich im > Kapitel D. 3 „Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert" und > C. 3. „Unternehmenserwerbe".

Zudem werden alle bilanzierten immateriellen Vermögenswerte eliminiert; diese betragen zum 31.12.2021 insgesamt 3,8 Mio. Euro.

Die geschätzten Erwerbsnebenkosten werden auf der Grundlage der Netto-Verkehrswerte des Immobilienportfolios berechnet. Entsprechend der Immobilienbestände in den verschiedenen Bundesländern wird die Grunderwerbsteuer berücksichtigt. Außerdem werden Maklercourtage und Notargebühren bei der Ermittlung der geschätzten Erwerbsnebenkosten angesetzt.

Loan-to-Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen ist im Berichtszeitraum aufgrund der Fremdfinanzierung der Portfolioerwerbe gestiegen.

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

Es ergibt sich ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 42,8 % (Vorjahr: 37,6 %).

T145

Loan-to-Value-Ratio

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Finanzschulden	8.885,1	5.869,0
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	27,4	30,8
Abzüglich flüssige Mittel	675,6	335,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	**8.182,1**	**5.502,8**
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	19.067,7	14.582,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	37,0	21,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23,4	43,3
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	1,8	–
Immobilienvermögen	**19.129,9**	**14.647,6**
Loan-to-Value-Ratio (LTV) in %	**42,8**	**37,6**

Instandhaltung und Modernisierung

Der nicht aktivierte Erhaltungsaufwand aus Sicht der bestandshaltenen Gesellschaften setzt sich aus dem Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen und dem konzernintern erbrachten Erhaltungsaufwand durch die Servicegesellschaften der LEG Immo zusammen. Bei den als wertverbessernden Maßnahmen aktivierten Modernisierungen stellt Capex den Ausgangswert dar, der um die Effekte der Zwischenergebniseliminierung angepasst wird.

T146

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	65,7	62,3
Konzernintern erbrachter Erhaltungsaufwand	45,2	36,0
Nicht aktivierter Erhaltungsaufwand	110,9	98,3
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	105,8	95,3
Capex	330,9	290,4
Effekte Zwischenergebniseliminierung	10,3	–
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen	341,2	290,4
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	335,6	284,8
Gesamtinvestition	**452,1**	**388,7**
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	441,4	380,1

I. Sonstige Angaben

1 | Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

T147

Kostenarten

in Mio. €	2021	2020
Aufwendungen für bezogene Leistungen	304,4	265,8
Personalaufwand	116,3	102,2
Abschreibungen	18,1	84,4

Der Personalaufwand von 116,3 Mio. Euro setzt sich wie folgt zusammen:

T148

Personalaufwand

in Mio. €	2021	2020
Löhne und Gehälter	97,1	84,8
Soziale Sicherheit	18,5	15,9
Altersversorgung	0,7	1,5
Summe Personalaufwand	**116,3**	**102,2**

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 2021 und zum 31. Dezember 2020 ermittelt sich wie folgt:

T149

Verschuldungsgrad

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Finanzschulden	8.885,1	5.869,0
Abzüglich Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 (nicht Erbbau)	27,4	30,8
Flüssige Mittel	675,6	335,4
Nettoverschuldung	**8.182,1**	**5.502,8**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.067,7	14.582,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	37,0	21,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	23,4	43,3
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	1,8	–
Summe	**19.129,9**	**14.647,6**
Nettoverschuldungsgrad in %	**42,8**	**37,6**

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 die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nichtfinanziellen Vermögenswerte und nichtfinanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

T150

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2021

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2021	Bewertung (IFRS 9) (Fortgeführte) Anschaffungskosten	Bewertung (IFRS 9) Zeitwert erfolgswirksam	Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2021
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	**111,2**				**111,2**
AC	7,2	7,2			7,2
FVtPL	103,6		103,6		103,6
Derivate in Sicherungsbeziehungen	0,4				0,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	**143,5**				**143,5**
AC	135,2	135,2			135,2
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	8,3				8,3
Flüssige Mittel	**675,6**				**675,6**
AC	675,6	675,6			675,6
Summe	**930,3**	**818,0**	**103,6**		**930,3**
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
AC	818,0	818,0			818,0
FVtPL	103,6		103,6		103,6

AC = Amortized Cost
FVtPL = Fair Value through profit and loss

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2021	Bewertung (IFRS 9) (Fortgeführte) Anschaffungskosten	Bewertung (IFRS 9) Zeitwert erfolgswirksam	Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2021
Passiva					
Finanzschulden	**–8.885,2**				**–9.089,2**
FLAC	–8.767,9	–8.767,9			–9.089,2
Schulden aus Leasingfinanzierung	–117,3			–117,3	
Sonstige Schulden	**–531,4**				**–531,4**
FLAC	–223,1	–223,1			–223,1
Derivate HFT	–123,4		–123,4		–123,4
Derivate in Sicherungsbeziehungen	–23,3				–23,3
Sonstige nichtfinanzielle Schulden	–161,6				–161,6
Summe	**–9.416,6**	**–8.991,0**	**–123,4**	**–117,3**	**–9.620,6**
Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9					
FLAC	–8.991,0	–8.991,0			–9.312,3
Derivate HFT	–123,4		–123,4		–123,4

FLAC = Financial Liabilities at Cost
HFT = Held for Trading

T151

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2020

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2020	Bewertung (IFRS 9) (Fortgeführte) Anschaffungskosten	Bewertung (IFRS 9) Zeitwert erfolgswirksam	Bewertung (IFRS 16)	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 in Sicherungsbeziehungen	–				–
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	**64,6**				**64,6**
AC	57,6	57,6			57,6
Sonstige nichtfinanzielle 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

AC = Amortized Cost
FVtPL = Fair Value through profit and loss

in Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2020	Bewertung (IFRS 9) (Fortgeführte) Anschaffungskosten	Bewertung (IFRS 9) Zeitwert erfolgswirksam	Bewertung (IFRS 16)	Zeitwert 31.12.2020
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 in Sicherungsbeziehungen	–46,1				–46,1
Sonstige nichtfinanzielle 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

FLAC = Financial Liabilities at Cost
HFT = Held for Trading

Zum 31. Dezember 2021 beträgt der Fair Value der Kleinstbeteiligungen 103,6 Mio. Euro (Vorjahr: 13,8 Mio. Euro). Hieraus ergibt sich eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 89,8 Mio. Euro, davon wurden 4,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) ergebniswirksam erfasst.

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 4,8 % (Vorjahr: 4,2 %).

Eine Ausnahme hierbei ist eine Aktienbeteiligung mit einem Fair Value in Höhe von 85,4 Mio. Euro. Da für die Aktien ein aktiver Markt vorliegt, wird diese Beteiligung dem Level 1 der Bewertungshierarchie zugeordnet.

Zum 31. Dezember 2021 beträgt der Fair Value der Level 3 Kleinstbeteiligungen 18,2 Mio. Euro. Der Stresstest dieses Parameters ergibt bei plus 50 Basispunkten eine Senkung des Fair Values auf 16,6 Mio. Euro (Vorjahr: 12,5 Mio. Euro) und bei minus 50 Basispunkten eine Erhöhung des Fair Values auf 20,2 Mio. Euro (Vorjahr: 15,5 Mio. Euro).

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

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

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

T152

Nettoergebnisse 2021

in Mio. €	2021
AC	–8,0
FVtPL (assets)	9,0
FVtPL (liabilities)	3,5
FLAC	–100,9
Summe	**–96,4**

T153

Nettoergebnisse 2020

in Mio. €	2020
AC	–8,5
FVtPL (assets)	5,3
FVtPL (liabilities)	–43,8
FLAC	–86,6
Summe	**–133,6**

AC = Amortized Cost
FVtPL = Fair Value through profit and loss
FLAC = Financial Liabilities at Cost

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

b) Risikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements

Die LEG-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 34,7 Mio. Euro (Vorjahr: 27,2 Mio. Euro). Es sind Wertberichtigungen in Höhe von 20,4 Mio. Euro (Vorjahr: 17,4 Mio. Euro) gebildet, sodass zum 31. Dezember 2021 Nettomietforderungen in Höhe von 14,3 Mio. Euro (Vorjahr: 9,8 Mio. Euro) ausgewiesen werden. In diesem Rahmen existieren Mietsicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 24,1 Mio. Euro (Vorjahr: 16,6 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 & Poor's, 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. Daher erfolgt keine Berücksichtigung eines erwarteten Kreditverlustes.

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

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

T154

Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2021

in Mio. € Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2021	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Ausleihungen und Darlehen	0,2	–	0,2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	45,5	–2,0	43,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44,2	–20,9	23,3
Flüssige Mittel	675,6	–	675,6
Summe	**765,5**	**–22,9**	**742,6**

T155

Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2020

in Mio. € Klassen von Finanzinstrumenten 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**

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 Lieferungen 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, sodass sich nach IFRS 9 im Berichtsjahr (unverändert zum Vorjahr) folgende Wertberichtigungsmatrix ergibt:

T156

Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IFRS 9

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

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

T157

Wertberichtigung auf Mietforderungen – IFRS 9

Alter der Mietforderung/Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhältnisses	Bruttoforderungen			Wertberichtigung	Nettoforderungen 31.12.2021
		gute Lage	mittlere Lage	schlechte Lage		
0 bis 60	aktiv	0,5	2,0	3,0	1,8	3,7
61 bis 90	aktiv	0,1	0,3	0,5	0,4	0,5
91 bis 120	aktiv	0,1	0,2	0,6	0,4	0,5
121 bis 180	aktiv	0,1	0,3	0,8	0,6	0,6
größer 180	aktiv	0,4	1,0	2,6	2,2	1,8
0 bis 60	ehemalig	0,1	0,3	0,5	0,7	0,2
größer 60	ehemalig	0,8	2,1	5,8	8,1	0,6
		2,1	**6,2**	**13,8**	**14,2**	7,9

T158

Wertberichtigung auf Mietforderungen – IFRS 9

Alter der Mietforderung/Überfälligkeit in Tagen	Status des Mietverhältnisses	Bruttoforderungen			Wertberichtigung	Nettoforderungen 31.12.2020
		gute Lage	mittlere Lage	schlechte Lage		
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	ehemalig	0,1	0,2	0,5	0,7	0,1
größer 60	ehemalig	0,8	2,3	6,7	9,2	0,6
		2,0	**6,4**	**14,8**	**15,4**	7,8

Bei den Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten erfolgte im Berichtsjahr eine Wertberichtigung von 12,4 % (Vorjahr: 12,4 %) sowie bei noch nicht fälligen Mietforderungen erfolgte im Berichtsjahr eine Wertberichtigung von 55,0 % (Vorjahr: 55,0 %). Die erwartete Verlustquote ist anhand der historischen Ausfallrate von sämtlichen sollgestellten Posten geschätzt worden.

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

Aufgegliedert ergeben sich folgende Wertberichtigungen im Berichtsjahr 2021 und im Vorjahr 2020:

T159

Wertberichtigungen 2021

in Mio. €	Stand 01.01.2021	Zuführung	Verbrauch	Änderung Konsolidierungskreis	Stand 31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18,1	11,6	–13,5	4,6	20,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,1	1,1	–0,2	–	2,0
Summe	**19,2**	**12,7**	**–13,7**	**4,6**	**22,8**

T160

Wertberichtigungen 2020

in Mio. €	Stand 01.01.2020	Zuführung	Verbrauch	Änderung Konsolidierungskreis	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**

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 425,0 Mio. Euro (Vorjahr: 400,0 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.

T161

Art der Schulden 31.12.2021

in Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	8.767,9	1.514,3	2.941,4	5.081,7
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	117,3	12,5	28,3	139,1
Zinsderivate	23,3	6,5	14,1	3,0
Eingebettete Derivate	123,4	–	–	–
Schulden gegenüber Mitarbeitern	13,1	12,8	–0,0	0,3
Schulden aus Betriebskosten	1,3	1,3	–	–
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	27,0	27,0	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	160,3	153,9	6,4	0,0
Sonstiges	142,8	102,9	12,3	27,6
Summe	**9.376,4**	**1.831,2**	**3.002,5**	**5.251,7**

Aus den eingebetteten Derivaten der Wandelschuldverschreibungen ergeben sich keine direkten Mittelabflüsse.

T162

Art der Schulden 31.12.2020

in Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		<1 Jahr	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**

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; einzelne Verstöße können aber auch unmittelbar ein bankseitiges Kündigungsrecht des Kreditvertrages begründen. Des Weiteren besteht in einigen Verträgen bei einer Nichteinhaltung der Covenants die Möglichkeit für die Bank, Zins- und Tilgungsleistungen zu erhöhen oder weitere Sicherheiten zur Einhaltung der Covenants zu verlangen. In jedem Falle führen dauerhaft nicht geheilte Verstöße gegen vereinbarte Covenants zu einem Kündigungsrecht für die finanzierende Bank. Im Rahmen von unbesicherten Finanzierungen, beispielsweise Anleihen, wurden ebenfalls Covenants vereinbart, welche bei Nichteinhaltung zu Kündigungsrechten führen können. Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht. Im Geschäftsjahr 2021 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 79 % der Finanzverbindlichkeiten sind in dieser Weise wirtschaftlich zinsgesichert. Diese Quote wird zum Stichtag maßgeblich durch eine kurzfristige, variable Zwischenfinanzierung über 1.400 Mio. Euro beeinflusst. Ohne Berücksichtigung dieser Finanzierung läge die Quote weiter mit ca. 94 % auf dem Niveau der Vorjahre.

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 2021 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

T163

Derivate 31.12.2021

in Mio. €	Fair Value	davon <1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	–123,4	–
davon aus Zinsswaps	–	–
davon aus eingebetteten Derivaten	–123,4	–
Derivate in Sicherungsbeziehung	–22,9	–

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

T164

Derivate 31.12.2020

in Mio. €	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	–

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 Cashflow-Hedge-Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2022 bis 2030 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

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

T165

Eigenkapitalimplikationen

in Mio. €	2021	2020
Anfangsbestand per 01.01.	**–42,4**	**–34,8**
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	9,9	–15,9
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung	12,4	8,3
Endbestand per 31.12.	**–20,1**	**–42,4**

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

T166

Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps

in Mio. €	2021	2020
Sicherungsquote	1:1	1:1
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz in %	0,93	0,94
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts ausstehender Sicherungsinstrumente	16,9	–7,6
Wertänderung des gesicherten Grundgeschäfts	–17,5	8,0
Nominalbetrag der Sicherungsinstrumente zum 31.12.2020	448,5	607,1
davon fällig <1 Jahr	3,0	6,0
davon fällig 1 – 5 Jahre	221,3	164,7
davon fällig >5 Jahre	224,2	436,4

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:

T167

Finanzinstrumente am 31.12.2021

	Eigenkapitaleffekt		Gesamtergebnisrechnungs-Effekt	
in Mio. €	+50 BP	–50 BP	+50 BP	–50 BP
Netto-Position aller zinssensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	–	–	–2,3	2,3
Zinsderivate	12,6	–12,3	–	–
Eingebettete Derivate	–	–	–7,0	49,2

T168

Finanzinstrumente am 31.12.2020

	Eigenkapitaleffekt		Gesamtergebnisrechnungs-Effekt	
in Mio. €	+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

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 47,4 Mio. Euro höher (um 47,4 Mio. Euro niedriger) gewesen.

g) Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte unterliegen einer Saldierung:

T169

Finanzielle Vermögenswerte (Saldierung) in Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	erhaltene Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2021						
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Unfertige Leistungen)	363,2	–339,4	23,8	–	–	23,8
31.12.2020						
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Unfertige Leistungen)	299,0	–293,7	5,3	–	–	5,3

Die folgenden finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen einer Saldierung:

T170

Finanzielle Verbindlichkeiten (Saldierung) in Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	geleistete Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2021						
Erhaltene Anzahlungen	–346,6	339,4	–7,2	–	–	–7,2
31.12.2020						
Erhaltene Anzahlungen	–310,4	293,7	–16,7	–	–	–16,7

4 | Anzahl der Mitarbeiter

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

T171

Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten

	2021		2020	
	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiter-kapazität (FTE)	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiter-kapazität (FTE)
Operations	886	836	792	734
Management	196	180	169	149
Spezialgesellschaften	524	499	482	471
Gesamt	**1.606**	**1.515**	**1.443**	**1.354**

5 | Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

T172

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

in Mio. €	2021	2020
Abschlussprüfungsleistungen	1,3	1,5
Andere Bestätigungsleistungen	0,3	0,8
Sonstige Leistungen	0,0	0,1
Gesamthonorar	**1,6**	**2,4**

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 der Prüfung von Stichtagsbilanzen im Rahmen eines Ankaufs von mehreren Gesellschaften sowie der prüferischen Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichtes.

6 | IFRS 2-Programme

Vergütungsprogramm des Vorstands
Die neuen Anstellungsverträge der Vorstände ab dem 1. Januar 2021 beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Für das LTI gilt ein Performance-Zeitraum von vier Jahren. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung der finanziellen Erfolgsziele Total Shareholder Return und Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index sowie nichtfinanzieller Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele). Für das bis 31. Dezember 2020 geltende Vorstandsvergütungssystem gilt für die LTI 2019 und LTI 2020 ein Performance-Zeitraum von vier Jahren. Das Programm ist in drei Performance-Zeiträume (bis zum Ende des ersten, zweiten bzw. dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgende Geschäftsjahre) unterteilt. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei der Total Shareholder Return sowie die Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes und Genehmigung durch den Aufsichtsrat über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 2021 auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ein Personalaufwand in Höhe von 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) erfasst. Die Rückstellung hinsichtlich der Long-Term-Incentive-Pläne betrug zum 31. Dezember 2021 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro).

Für die LTI Tranche 2022 wurde ein Zielerreichungsgrad von 74 %, für die LTI Tranche 2021 wurde ein Zielerreichungsgrad von 107 %, für das LTI 2020 Tranche 1 wurde ein Zielerreichungsgrad von 100 % und für das LTI 2019 Tranche 2 wurde ein Zielerreichungsgrad von 100 % erreicht.

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 2021 509 Tsd. Euro (Vorjahr: 235 Tsd. Euro).

Vergütungsprogramm der Führungskräfte
Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immo haben für die LEG-Gruppe beschlossen, ab 1. Januar 2021 für die Führungskräfte der zweiten Führungsebene ein aktienbezogenes Vergütungsprogramm einzuführen, mit dem die Führungskräfte stärker am Unternehmenserfolg beteiligt werden sollen. Das Vergütungsprogramm wird in jährlich neuen Tranchen mit einer Einzellaufzeit je Tranche von jeweils vier Geschäftsjahren gewährt. Jede Tranche setzt sich aus einem Eigeninvestment der Führungskraft in LEG-Aktien und einer teilweise erfolgsabhängigen Komponente in Euro zusammen. Voraussetzung für die Gewährung der erfolgsabhängigen Komponente des Programms ist das Eigeninvestment der Führungskraft in LEG Immo-Aktien mit einer Haltefrist von vier Jahren. Dieses Eigeninvestment führt zu einer höheren Aktienorientierung der Vergütung der Führungskräfte der zweiten Führungsebene.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Per 31. Dezember 2021 wurde eine Rückstellung in Höhe von 180 Tsd. Euro erfasst.

Mitarbeiteraktienprogramm
Im Rahmen des Rechtsformwechsels der LEG Immobilien AG in die LEG Immobilien SE wurden eine schlankere Mitbestimmung ohne mitbestimmten Aufsichtsrat bei der SE und ein schlankerer SE-Betriebsrat eingeführt. Die im Rahmen dieser Struktur eingesparten Kosten kommen unmittelbar allen Mitarbeitern der LEG-Gruppe in Form eines Mitarbeiteraktienprogramms zugute.

Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Zum 31. Dezember 2021 wurde eine Rückstellung in Höhe von 446 Tsd. Euro gebildet.

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.

Nahestehende Unternehmen
Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG Immo zählen sämtliche Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen der LEG-Gruppe.

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:

T173

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Bilanz		
Forderungen gegen assoziierte und nicht konsolidierte Unternehmen	0,1	0,1
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,0	0,1

T174

Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen

in Mio. €	2021	2020
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,3
Erträge aus Beteiligungsunternehmen	3,6	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
Mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft waren im Berichtsjahr keine Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen.

T175

Gesamtbezüge des Vorstands

in T€	2021	2020
Festvergütung	1.800	1.311
Nebenleistungen	86	79
Summe fixe Vergütungsbestandteile	**1.886**	**1.390**
Einjährige variable Vergütung (STI)	1.544	979
Transaktionsbonus	–	198
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	620	1.252[1]
Transaktionsbonus (Deferral) 2021 – 2022	198	–
Summe variable Vergütungsbestandteile	**2.362**	**2.429**
Versorgungsaufwand	**224**	**133**
Gesamtbezüge	**4.472**	**3.952**

[1] Beinhaltet LTI Bezüge Tranche 2021 für 2021–2024

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung des jeweiligen konsolidierten IFRS-Geschäftsplans (Business Plan). Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender drei Ziele bemessen wird: Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung, Funds from Operations I sowie nichtfinanzielle Environmental-, Social- und Governance-Ziele. Die ersten zwei Ziele machen jeweils 40 % und das letztgenannte Ziel 20 % des STI aus.

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

Für ehemalige Vorstandsmitglieder bestehen zum 31. Dezember 2021 Pensionsrückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immo betrugen in 2021 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro).

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

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

T176

Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat

in T€	2021	2020
Kurzfristig fällige Leistungen	4.450	3.481
Anteilsbasierte Vergütung	1.085	665
Summe	**5.535**	**4.146**

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den > Vergütungsbericht im Konzernlagebericht.

8 | Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse der LEG-Gruppe bestehen wie folgt:

T177

Haftungsverhältnisse

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Gewährleistungsverträge	523,3	401,9

Die Gewährleistungsverträge in Höhe von rd. 523,3 Mio. Euro setzen sich zum größten Teil aus Garantien der LEG Immo von 400,0 Mio. Euro zusammen, die aufgrund von abgeschlossenen Betriebsmittellinienvereinbarungen der Tochtergesellschaft (LEG) gegenüber diversen Kreditinstituten entstanden sind. Ein Patronat der LEG Immo in Höhe von rd. 18,7 Mio. Euro gilt als Sicherung von Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft gegenüber einer finanzierenden Bank. Zum Stichtag besteht ein Schuldbeitritt in Höhe von rd. 9,6 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 der LEG-Gruppe setzen sich wie folgt zusammen:

T178

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Verpflichtungen aus Dienstleistungsverträgen	0,0	0,1
Energieeinkauf	46,1	56,3
Bestellobligo	129,7	89,6

Darüber hinaus bestehen aus bis zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen mit Kaufpreisfälligkeit und wirtschaftlichem Übergang nach dem Stichtag Kaufpreiszahlungsverpflichtungen in Höhe von 54,7 Mio. Euro sowie Zahlungsverpflichtungen aus Neubauprojekten in Höhe von 431,6 Mio. Euro.

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus Dienstleistungsverträgen gliedern sich wie folgt auf:

T179

Zahlungen aus Dienstleistungsverträgen

	Restlaufzeit			Gesamt
in Mio. €	bis 1 Jahr	>1 bis 5 Jahre	>5 Jahre	
31.12.2021	0,0	–	–	0,0
31.12.2020	0,1	–	–	0,1

10 | Vorstand

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

HERR LARS VON LACKUM
Vorstandsvorsitzender (CEO)
der LEG Immobilien SE,
Düsseldorf

FRAU SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN
Finanzvorstand (CFO)
der LEG Immobilien SE,
Krefeld

HERR DR. VOLKER WIEGEL
Operativer Vorstand (COO)
der LEG Immobilien SE,
Düsseldorf

Sitz der Gesellschaft:
Hans-Böckler-Straße 38
40476 Düsseldorf
Deutschland
Handelsregister: HRB 92791
Düsseldorf

11 | Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE 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

HERR MARTIN WIESMANN,
Berater, Frankfurt

FRAU DR. SYLVIA EICHELBERG,
Vorstandsvorsitzende der Gothaer
Krankenversicherung AG, Köln,
Mitglied der Vorstände der Gothaer
Versicherungsbank VVaG und der Gothaer
Finanzholding AG – seit 27. Mai 2021

12 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 5. Januar 2022 hat die LEG Grundstücksverwaltung GmbH 24,1 % der Aktien an der BCP von israelischen Investoren erworben. Weitere 2,46 % der Anteile an BCP konnten am 23. Februar 2022 erworben werden. Durch die beiden Transaktionen hält die LEG Grundstücksverwaltung GmbH insgesamt 34,4 % der Anteile an der BCP.

Die LEG Immo hat am 11. Januar 2022 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 1,5 Mrd. Euro platziert. Die Unternehmensanleihe wird in drei Tranchen zu je 500,0 Mio. Euro begeben.

Die Brückenfinanzierung in Höhe von 1,4 Mrd. Euro zur Vorfinanzierung des Portfolioankaufs von der Adler Group wurde am 18. Januar 2022 zurückgeführt.

Am 7. Februar 2022 wurde ein Darlehen in Höhe von 100,0 Mio. Euro valutiert.

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

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

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

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

Düsseldorf, den 7. März 2022
LEG Immobilien SE

Der Vorstand

LARS VON LACKUM **SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN** **DR. VOLKER WIEGEL**

Aufstellung des Anteilsbesitzes

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

T180

Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital[1] in T€	Ergebnis[1] in T€
LEG Immobilien SE, Düsseldorf		Ober-gesellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	109.518	70
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	880.763	0
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	2)	99,98	1.316.745	–21.537
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	559.031	0
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	112.639	0[3]
Solis GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	99.333	0
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	86.392	0
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf	1)	94,90	10.196	0
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	78.525	0
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	33.969	0[3]
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	2.616	0
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	2.556	0
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwest-deutschland GmbH, Münster	2)	94,86	74.582	0
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	2)	94,00	22.542	0[3]
GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	50	–6
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	34	0
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	13.745	0
LEG Erste WI Bremen GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	25	0
LEG Zweite WI Bremen GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.151	0
LEG WI Oldenburg GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.324	0
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25.863	0

T180

Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital[1] in T€	Ergebnis[1] in T€
Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	10.455	0
Germany Property Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	4.881	0
LEG Management GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	1.124	0[3]
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	395	0[3]
LEG LWS GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0
LWS Plus GmbH, Essen	4)	100,00	8.557	0[3]
LEG Solution GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	66.718	0
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	453	86
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	13.753	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid	5)	94,86	12.394	3.946
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	2)	100,00	89.970	0[3]
Ravensberger Heimstätten Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	0
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	2)	100,00	11.909	0
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	318.566	0[3]
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	7.452	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	2)	100,00	164.978	0[3]
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	114	0
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0[3]
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0[3]
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0[3]

T180

Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital[1] in T€	Ergebnis[1] in T€
LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0[3]
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	78.957	0[3]
LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	22.737	181
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	2)	94,90	10.926	0
LEG Niedersachsen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Rhein Neckar GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Wohngelegenheit Mitte GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Wohngelegenheit Süd GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Objekt Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	–127	–142
CeRo Wohnen GmbH, Gera	2)	89,88	–1.085	–407
Cero Wohnen 2 GmbH, Osnabrück	2)	100,00	858	135
AFP II Germany GmbH, Berlin	2)	100,00	–8.642	–3.425
HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	2)	100,00	8.236	–300
HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	1)	100,00	112	3
Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH, Berlin	2)	100,00	–17.270	–19.497
Relda 38. Wohnen GmbH, Berlin	2)	100,00	–205	–309
Relda 45. Wohnen GmbH, Berlin	2)	100,00	–1.703	–1.814
Resident Baltic GmbH, Berlin	2)	100,00	4.441	–2.568
Westgrund Immobilien GmbH, Berlin	2)	100,00	4.050	–1.667
Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin	2)	100,00	–19.469	–6.331
Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin	2)	100,00	–27.467	–10.582
Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin	2)	100,00	–17.755	–8.837
Westgrund VIII. GmbH, Berlin	2)	100,00	–25.320	–9.281
Zweite REO-Real Estate Opportunities GmbH, Berlin	2)	100,00	2.044	–682
LEG Nord FM GmbH, Köln	1)	100,00	–32	–57
LEG Nord Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	–4	–29
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0[3]
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0[3]
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	7.360	0[3]

T180

Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital[1] in T€	Ergebnis[1] in T€
TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	51,00	827	0[3]
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	2)	94,90	3.058	0[3]
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	94,90	34.426	0[2,3]
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	2)	100,00	2.318	0
Vitus Service GmbH, 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

[1] Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2021. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.
[2] Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung
[3] 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

T181

Nicht konsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital[1] in T€	Ergebnis[1] in T€
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	2)	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	1)	100,00	1.094	–85
Ökoconstrukt Gesellschaft für energetische Sanierung mbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
Youtilly GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Wohngelegenheit Nord GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	29	1

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

Tätigkeiten der nicht konsolidierten Unternehmen:

1) Komplementär-GmbH
2) Mantelgesellschaft
3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten

T182

Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	22.609	651
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3.915	161

Konzernanlagenspiegel/Anlage I

T183

Konzernanlagenspiegel 2021

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten							Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte				Buchwerte	
in Mio. €	Stand am 01.01.2021	Zugang Konsolidierungskreis	Zugang	Abgang	Zugang aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	Stand am 31.12.2021	Stand am 01.01.2021	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2021	Stand am 01.01.2020
Sachanlagen	**161,7**	**4,3**	**15,1**	**–1,4**	**0,8**	**–0,2**	180,3	**–75,4**	**–17,4**	**1,3**	**–91,5**	88,8	**86,3**
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	38,9	2,3	0,6	–	0,8	–0,2	42,4	–11,3	–2,9	–	–14,2	28,2	27,6
Technische Anlagen und Maschinen	97,7	–	8,6	–0,4	–	–	105,9	–50,3	–10,3	0,4	–60,2	45,7	47,4
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	21,1	2,0	5,5	–1,0	–	–	27,6	–13,8	–4,2	0,9	–17,1	10,5	7,3
Anlagen im Bau	4,0	–	0,4	–	–	–	4,4	–	–	–	0,0	4,4	4,0
Immaterielle Vermögenswerte	**184,6**	**–**	**272,9**	**–0,1**	**–**	**–**	457,4	**–82,2**	**–0,7**	**0,1**	**–82,8**	374,6	**102,4**
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	18,4	–	1,8	–0,1	–	–	20,1	–15,6	–0,7	0,1	–16,2	3,9	2,8
Geschäfts- oder Firmenwert	166,2	–	271,1	–	–	–	437,3	–66,6	–	–	–66,6	370,7	99,6
Summe	**346,3**	**4,3**	**288,0**	**–1,5**	**0,8**	**–0,2**	637,7	**–157,6**	**–18,1**	**1,4**	**–174,3**	463,4	**188,7**

T184

Konzernanlagenspiegel 2020

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten							Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte				Buchwerte	
in Mio. €	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**	**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	–	2,3	–	1,3	–3,0	38,9	–8,5	–2,8	–	–11,3	27,6	29,8
Technische Anlagen und Maschinen	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	0,1	4,7	–1,2	–	–	21,1	–10,9	–4,1	1,2	–13,8	7,3	6,6
Finanzierungsleasing	–	–	0,2	–	3,8	–	4,0	–	–	–	0,0	4,0	–
Immaterielle Vermögenswerte	**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	–	2,1	–	–	–	18,4	–14,9	–0,7	–	–15,6	2,8	1,4
Geschäfts- oder Firmenwert	139,3	27,3	–	–0,4	–	–	166,2	–	–66,6	–	–66,6	99,6	139,3
Summe	**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**

Konzernrückstellungsspiegel/Anlage II

T185

Konzernrückstellungsspiegel 2021

in Mio. €	Stand am 01.01.2021	Veränderung Konsolidierungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung	Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	Stand am 31.12.2021	davon Langfristig	davon Kurzfristig
Personalrückstellung											
Rückstellung aus dem Personalbereich	2,8	–	–1,3	0,0	–0,2	1,6	–	–	2,9	1,6	1,3
Übrige Rückstellungen	**32,3**	**0,1**	**–11,9**	**–2,4**	**0,1**	**10,9**	**–**	**–0,1**	**29,0**	**5,1**	**23,9**
Risiken Pachtobjekte	0,1	–	–	–0,1	–	–	–	–	0,0	–	0,0
Baubuchrückstellungen	2,6	–	–0,1	–0,1	0,0	0,0	–	–	2,4	–	2,4
Prozessrisiken	0,7	–	–0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	–	0,7	0,0	0,7
Sonstige übrige Rückstellungen	28,9	0,1	–11,7	–2,2	0,1	10,8	–	–0,1	25,9	5,1	20,8
Summe	**35,1**	**0,1**	**–13,2**	**–2,4**	**–0,1**	**12,5**	**–**	**–0,1**	**31,9**	**6,7**	**25,2**

T186

Konzernrückstellungsspiegel 2020

in Mio. €	Stand am 01.01.2020	Veränderung Konsolidierungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung	Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	Stand am 31.12.2020	davon Langfristig	davon Kurzfristig
Personalrückstellung											
Rückstellung aus dem Personalbereich	1,9	–	–0,9	–	–	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	–
Baubuchrückstellungen	2,7	–	–0,1	–	–	–	–	–	2,6	0,4	2,2
Prozessrisiken	0,7	–	–0,2	–0,2	–	0,4	–	–	0,7	0,0	0,7
Sonstige übrige Rückstellungen	19,9	–0,1	–8,7	–0,1	–	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**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die im Konzernlagebericht enthaltene zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, den nichtfinanziellen Konzernbericht nach §§ 315b und 315c HGB, auf den im Konzernlagebericht verwiesen wird, sowie die im Konzernlagebericht als ungeprüft gekennzeichneten lageberichtsfremden Quartalszahlen haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, den nichtfinanziellen Konzernbericht sowie die als ungeprüft gekennzeichneten lageberichtsfremden Quartalszahlen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

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

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
2. Abbildung und Bewertung von Finanzschulden und des zugehörigen Hedge Accountings
3. Erfassung verschiedener Erwerbe im Rahmen einer Großakquisition im Konzernabschluss

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

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

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

a.
Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2021 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von Mio. EUR 19.067,7 (Vorjahr: Mio. EUR 14.582,7) ausgewiesen. Die LEG Immobilien SE bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Mio. EUR 1.863,7 (Vorjahr: Mio. EUR 1.170,4) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen im operativen Ergebnis der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes gehen die gesetzlichen Vertreter davon aus, dass die bestehende Nutzung der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use") entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted-Cashflow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss – es handelt sich im Wesentlichen um leerstehende Gebäude – wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Soweit möglich verwendet die LEG Immobilien SE am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z.B. Dokumente von Gutachterausschüssen sowie öffentlich zugängliche und kostenpflichtige Marktdatenbanken für Immobilien). Zusätzlich wird durch einen unabhängigen externen Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche Parameter ein, die grundsätzlich mit Ermessensspielräumen und Schätzunsicherheiten verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Die erwarteten Zahlungsströme werden vor allem durch die angesetzten Mieten, Leerstände und Instandhaltungskosten beeinflusst. Der Diskontierungssatz wird insbesondere durch die am Markt getätigten Verkäufe bestimmt. Der Kapitalisierungszins steht unter anderem in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Objekte sowie der erwarteten Wachstumsrate der Zahlungsströme.

Aus unserer Sicht war dieser Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der Investment Properties grundsätzlich mit Ermessensspielräumen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung dieser Immobilien und zu den damit verbundenen Ermessenspielräumen und Schätzungen sind in Abschnitt D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernanhangs enthalten.

b.
Wir haben die Angemessenheit des Bewertungsverfahrens und die Bewertungsergebnisse geprüft. Bei unserer Prüfung haben wir die Aufbau- und Ablauforganisation der Immobilienbewertung im Hinblick auf ihre Angemessenheit und die Wirksamkeit der eingerichteten Kontrollen der LEG Immobilien SE geprüft.

Im Rahmen unserer Prüfung der Bewertung haben wir interne Spezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting hinzugezogen. Mit deren Unterstützung haben wir die Bewertungsmodelle sowie für zufallsbasiert ausgewählte Objekte die Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse beurteilt. Zudem haben wir für diese Stichprobe eine objektgenaue Vergleichsrechnung anhand eines Discounted-Cashflow-Verfahrens oder auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen und diese mit den Bewertungsergebnissen der LEG Immobilien SE verglichen. Darüber hinaus haben wir in Stichproben Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um insbesondere die angesetzten Restnutzungsdauern bei der Ableitung der Kapitalisierungszinssätze zu beurteilen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität des von der LEG Immobilien SE beauftragten externen Gutachters überzeugt, die in dem Gutachten angewandten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die internen Bewertungsergebnisse mit denen des entsprechenden Gutachtens verglichen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und die Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für Investment Properties geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

2. Abbildung und Bewertung von Finanzschulden und des zugehörigen Hedge Accountings

a.
In dem Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2021 Finanzschulden in Höhe von Mio. EUR 8.885,2 ausgewiesen (Vorjahr: Mio. EUR 5.869,0). Die Finanzschulden erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Emission von Unternehmensanleihen mit einem IFRS Buchwert in Höhe von insgesamt Mio. EUR 1.685,3.

Die Finanzschulden beinhalten zwei Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennwert von Mio. EUR 400,0 sowie Mio. EUR 550,0. Sowohl das Wandlungsrecht als auch die Basisschuldkomponente der Wandelschuldverschreibungen werden als Fremdkapital klassifiziert. Die Anleihebedingungen enthalten bei Wandlung eine Barausgleichsoption für die LEG Immobilien SE, aufgrund derer die gesetzlichen Vertreter die Anleihen als Fremdkapitalinstrument klassifizieren. Die Buchwerte der beiden im Bestand befindlichen Wandelschuldverschreibungen (Basisschuldkomponente) betragen Mio. EUR 919,3 (Vorjahr: Mio. EUR 913,4) und die Buchwerte der zugehörigen eingebetteten Derivate (Wandlungsrechte) Mio. EUR 123,4 (Vorjahr: Mio. EUR 127,0).

Die Veränderung der eingebetteten Derivate im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus Bewertungseffekten in Höhe von Mio. EUR 3,5, welche im Ergebnis aus Marktbewertung von Derivaten ausgewiesen werden.

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.

Zur Absicherung von Zinsrisiken aus der Immobilienfinanzierung schließen die gesetzlichen Vertreter der LEG Immobilien SE derivative Finanzinstrumente ab. Deren Bilanzierung erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt. Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht 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 Ermessensspielraums bei der Bewertung und dem sachgerechten Ausweis der Finanzinstrumente, insbesondere auch dem Hedge Accounting, waren die abgebildeten Sachverhalte von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der Finanzschulden und zu den damit verbundenen Ermessensspielräumen bzw. Schätzungen sind in Abschnitt D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie im Abschnitt E. Erläuterungen zur Konzernbilanz des Konzernanhangs enthalten.

b.
Für die Prüfung der Bilanzierung und Bewertung der Finanzschulden einschließlich der Eigenkapital- und Ergebniseffekte aus derivativen Finanzinstrumenten haben wir interne Spezialisten aus dem Bereich Risk Advisory hinzugezogen. Mit diesen gemeinsam haben wir ein Verständnis über das eingerichtete interne Kontrollsystem erlangt.

Bei den Finanzschulden wurden nach bewusster risikoorientierter Auswahl Verträge hinsichtlich der korrekten Erfassung der bewertungsrelevanten Parameter sowie möglicher eingebetteter Derivate beurteilt. Zudem erfolgte eine analytische Prüfung über den gesamten Bestand in Bezug auf die Bewertung der Finanzschulden. Die bilanzierten Wandelschuldverschreibungen wurden 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 in Stichproben Bankbestätigungen eingeholt.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der erforderlichen Angaben im Konzernanhang beurteilt.

3. Erfassung verschiedener Erwerbe im Rahmen einer Großakquisition im Konzernabschluss

a.
Mit notarieller Urkunde vom 30. November/1. Dezember 2021 erwarb ein Tochterunternehmen der LEG Immobilien SE sämtliche Anteile an 13 bestandshaltenden Immobiliengesellschaften von der Adler Group SA, Luxemburg. Der Vollzug des Erwerbs stand in Abhängigkeit von vereinbarten Bedingungen. Der dingliche Übergang wurde für den 31. Dezember 2021 vereinbart. Die übertragene Gegenleistung betrug vorläufig Mio. EUR 1.321,6 und wurde am 29. Dezember 2021 gezahlt und der Vollzug zu diesem Tag vertraglich vereinbart. Basis der Kaufpreisfindung war eine vorgenommene eigenständige Bewertung der Immobilienbestände. Wesentliche Bankverbindlichkeiten wurden nicht übernommen.

Zeitgleich zum Erwerb der oben genannten Anteile erwarb dieses Tochterunternehmen der LEG Immobilien SE in einer weiteren Transaktion von der Adler Real Estate AG, Berlin, einem Tochterunternehmen der Adler Group SA, Luxemburg, insgesamt 6,8 % der Anteile an der Brack Capital Properties N.V., Amsterdam/Niederlande, zu einem Kaufpreis von Mio. EUR 75,0. Für weitere 63,0 % der Aktien an dieser Gesellschaft sicherte sich dieses Tochterunternehmen das exklusive Recht, diese im Rahmen eines öffentlichen Erwerbsangebots zu erwerben. Adler verpflichtet sich in dem zwischen den Parteien abgeschlossenen „Tender Commitment" unwiderruflich, das Angebot anzunehmen, sofern ein Mindestpreis für die Anteile nicht unterschritten wird. Die Laufzeit dieses „Tender Commitment" endet am 30. September 2022. Als Gegenleistung für das Tender Commitment wurde ein Betrag von EUR Mio. 7,5 vereinbart. Die Zahlung des Gesamtkaufpreises erfolgte am 7. Dezember 2021.

Die LEG Immobilien SE hat die Erstkonsolidierung der 13 erworbenen Gesellschaften zum 29. Dezember 2021 vorgenommen.

Unter Berücksichtigung des erworbenen Nettovermögens in Höhe von Mio. EUR 1.050,5 ergab sich ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von Mio. EUR 271,1.

Die Anteile an der Brack Capital Properties N.V., Amsterdam/Niederlande, hat die LEG Immobilien SE zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs am 7. Dezember 2021 und das Tenderrecht am 1. Dezember 2021 mit Abschluss des Vertrages im Konzernabschluss erfasst. Eine Konsolidierung dieser Gesellschaft erfolgte nicht.

Zur Vorbereitung des Erwerbs der 13 Gesellschaften haben die gesetzlichen Vertreter eine technische, steuerliche, finanzielle sowie rechtliche Due Diligence durch externe Berater durchführen lassen. Die eigentliche Bestimmung und Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden haben die gesetzlichen Vertreter ohne Einbindung eines externen Beraters vorgenommen.

Im Rahmen der Beurteilung von Art und Umfang der Erfassung der oben beschriebenen Transaktionen im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE waren ermessensbehaftete Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter erforderlich. Insbesondere war durch sie auch zu beurteilen, ob zum Stichtag jeweils eine Beherrschung vorlag, die eine Konsolidierung der Gesellschaft erfordert, oder ob beide Transaktionen im Rahmen der Konsolidierung zusammenzufassen sind. Bei der Bestimmung von beizulegenden Zeitwerten für Investment Properties bestehen in erheblichem Maß Beurteilungsspielräume, die Ermessensentscheidungen und Schätzungen der gesetzlichen Vertreter erfordern.

Es besteht das Risiko, dass die Einbeziehung der Gesellschaften in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE fehlerhaft erfolgte, ferner das Risiko, dass die erworbenen Vermögenswerte, insbesondere das Immobilienvermögen, und die übernommenen Schulden, insbesondere die steuerlichen Risiken, unzutreffend identifiziert oder fehlerhaft bewertet sind. Außerdem besteht ein Risiko, dass die Angaben im Konzernanhang nicht vollständig oder nicht richtig sind.

Aufgrund der dargestellten Risiken und Ermessensspielräume und der Komplexität des Sachverhalts war die Erfassung der Transaktionen im Konzernabschluss von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur vorläufigen Kaufpreisallokation und zu den damit verbundenen Ermessenspielräumen und Schätzungen sind in Abschnitt C.3. und D.22 sowie D.23 des Konzernanhangs enthalten.

b.
Im Rahmen unserer Prüfung haben wir, mit Einbindung unserer IFRS Spezialisten, Art und Umfang der Erfassung der im Rahmen der Transaktionen erworbenen Gesellschaften bzw. Anteile in den Konzernabschluss anhand der relevanten International Financial Reporting Standards und der relevanten Kommentarliteratur geprüft. Zudem haben wir die abgeschlossenen Verträge inhaltlich gewürdigt und durch Befragung der gesetzlichen Vertreter und der uns von diesen benannten Mitarbeiter*innen ein Verständnis über die Transaktionen und die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erlangt.

Außerdem haben wir uns vor dem Hintergrund unserer Branchenkenntnisse ein Verständnis über den Prozess der Identifikation der erworbenen Vermögenswerte und der übernommenen Schulden verschafft und in Bezug auf seine Übereinstimmung mit den Anforderungen des IFRS 3 überprüft. Zur Gewinnung weiterführender Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit sowie das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der 13 Adlergesellschaften haben wir die Berichte über die finanzielle Due Diligence, die technische Due Diligence, die rechtliche Due Diligence und die steuerliche Due Diligence kritisch gelesen und für Zwecke unserer Prüfung gewürdigt und ausgewertet.

Für unsere Prüfung der Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden haben wir interne Spezialisten aus den Bereichen Real Estate Consulting und Business Tax hinzugezogen.

Mit Unterstützung unserer Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting haben wir für zufallsbasiert ausgewählte Objekte die Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse beurteilt. Zudem haben wir für diese Stichprobe eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen und diese mit den Bewertungsergebnissen der LEG Immobilien SE verglichen. Darüber hinaus haben wir für die Stichprobenobjekte die vorliegenden technischen Due Diligence-Berichte ausgewertet, um insbesondere die angesetzten Restnutzungsdauern bei der Ableitung der Kapitalisierungszinssätze zu beurteilen. Das Bewertungsmodell der LEG Immobilien SE haben wir zudem auf rechnerische Richtigkeit und auf Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 13 geprüft. Abschließend haben wir den Gesamtwert des Portfolios vor dem Hintergrund des technischen Due Diligence-Berichts sowie für ausgewählte Städte den Portfoliowert anhand von Marktdaten plausibilisiert.

Für die vollständige Erfassung und Bewertung der steuerlichen Risiken haben wir den diesbezüglichen Due Diligence-Bericht ausgewertet und deren Abbildung im Konzernabschluss überprüft.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Konzernanhangangaben zu den Erwerben und den damit zusammenhängenden vorläufigen Kaufpreisallokationen vollständig und richtig sind.

Sonstige Informationen

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

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die im Konzernlagebericht enthaltene zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,
- den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht, auf den im Konzernlagebericht Bezug genommen wird,
- die im Konzernlagebericht als „ungeprüft“ gekennzeichneten lageberichtsfremden Quartalszahlen,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB bzw. nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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 im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren, oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

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

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

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

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

- beurteilen wir 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 Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei, die den SHA-256-Wert B682CB3B70151BE21EB6F586FB6BEC58006607B2AD77EDE30DE64712622FC711 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen" bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format") in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten 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 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen" weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

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

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

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

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

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

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

- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

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

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

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rolf Künemann.

Düsseldorf, den 7. März 2022

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ANDRÉ BEDENBECKER
(Wirtschaftsprüfer)

ROLF KÜNEMANN
(Wirtschaftsprüfer)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG-Gruppe vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der LEG-Gruppe so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der LEG-Gruppe beschrieben sind."

Düsseldorf, den 7. März 2022

LEG Immobilien SE, Düsseldorf
Der Vorstand

LARS VON LACKUM **SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN** **DR. VOLKER WIEGEL**



6

WEITERE INFORMATIONEN

232 Vorstand
233 Einzelabschluss
235 Vermerk zum nichtfinanziellen Bericht
237 Glossar
238 Tabellen- und Grafikverzeichnis
241 Finanzkalender/Kontakt & Impressum

Vorstand

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

LARS VON LACKUM
Vorsitzender des Vorstands

Strategie, M&A, Organisation und Digitalisierung
Recht und Personal
- Vorstands- und Aufsichtsratsbüro
- Recht, Compliance und Interne Revision
- Personal

Unternehmenskommunikation
Akquisitionen
Projektentwicklung
IT

SUSANNE SCHRÖTER-CROSSAN
Finanzvorstand

Controlling
Investor Relations
Corporate Finance & Treasury
Portfoliomanagement
Rechnungswesen und Steuern
- Rechnungswesen
- Steuern

Risikomanagement und Internes Kontrollsystem

DR. VOLKER WIEGEL
Operativer Vorstand

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

Dienstleistungsgesellschaften

Einzelabschluss LEG Immobilien SE

Die LEG Immobilien SE mit Sitz in Düsseldorf erbringt als geschäftsleitende Holdinggesellschaft der LEG-Gruppe steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG-Gruppe.

Die Einzelgesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs.3 Satz 2 HGB. Mit Beantragung der Börsenzulassung im Dezember 2012 gilt die LEG Immobilien SE gemäß § 264d HGB als kapitalmarktorientiert und fällt unter den Geltungsbereich des § 267 Abs. 3 HGB.

Am 1. Februar 2013 erfolgte der Börsengang der LEG Immobilien AG mit Erstnotiz der Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse.

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

Die LEG Immobilien SE und ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2021 hielt die LEG-Gruppe 167.765 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Handelsrechtlicher Jahresabschluss 2021

Jahresüberschuss/Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2021 beträgt 33,4 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 17,6 Mio. Euro).

Der im Vergleich zum Vorjahr höhere Jahresfehlbetrag resultiert im Wesentlichen aus dem weiteren Ausbau der Finanzierungen über den Kapitalmarkt und den damit verbundenen höheren Aufwendungen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Anleiheemissionen mit einem Nominalwert von insgesamt 1.700,0 Mio. Euro begeben. Die neu aufgenommenen Finanzierungsmittel wurden überwiegend zur Konzernfinanzierung von Ankäufen genutzt und als Ausleihung an verbundene Unternehmen ausgereicht.

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung war bereits mit einem negativen Ergebnis 2021 gerechnet worden.

Bilanz

T187

Verkürzte Bilanz

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Finanzanlagen	7.456,7	5.966,6	1.490,1
Forderungen	1.426,1	36,4	1.389,7
Flüssige Mittel	2,6	0,8	1,8
Rechnungsabgrenzungsposten	41,9	32,1	9,8
Summe Aktiva	**8.927,3**	**6.035,9**	**2.891,4**
Eigenkapital	3.222,5	3.441,6	–219,1
Rückstellungen	45,4	43,1	2,3
Verbindlichkeiten	5.653,6	2.545,4	3.108,2
Passive latente Steuern	5,8	5,8	0,0
Summe Passiva	**8.927,3**	**6.035,9**	**2.891,4**

Die Finanzanlagen haben sich um 1.490,1 Mio. Euro auf 7.456,7 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 5.966,6 Mio. Euro). Die Veränderung bei den Finanzanlagen resultiert mit 1.484,0 Mio. Euro aus der Weitergabe von Erlösen aus den durchgeführten Kapitaltransaktionen als Ausleihung an einem verbundenen Unternehmen der LEG-Gruppe. Eine weitere Zunahme der Finanzanlagen um 6,0 Mio. Euro betrifft den Erwerb einer Beteiligung an einem sonstigen Unternehmen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von 41,9 Mio. Euro (Vorjahr: 32,1 Mio. Euro) besteht im Wesentlichen aus Disagien, welche als Unterschiedsbetrag aus dem Emissionserlös und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit von Schuldverschreibungen resultieren.

Die Passivseite setzt sich aus dem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von 3.222,5 Mio. Euro, den Verbindlichkeiten in Höhe von 5.653,6 Mio. Euro, den passiven latenten Steuern in Höhe von 5,8 Mio. Euro und den Rückstellungen in Höhe von 45,4 Mio. Euro zusammen.

Das Eigenkapital der LEG Immobilien SE setzt sich zum 31. Dezember 2021 aus dem Gezeichneten Kapital in Höhe von 72,8 Mio. Euro, aus einer Kapitalrücklage in Höhe von 1.383,9 Mio. Euro, aus einer Gewinnrücklage von 1.439,4 Mio. Euro und dem Bilanzgewinn in Höhe von 326,4 Mio. Euro zusammen. Gemäß Beschluss des Vorstandes wurden aus den Gewinnrücklagen gemäß § 272 Abs. 3, 330,0 Mio. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet.

Die Veränderung im Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der gezahlten Dividende in Höhe von 272,5 Mio. Euro, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 33,4 Mio. Euro sowie der Entnahme aus der Gewinnrücklage (330,0 Mio. Euro).

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

Zum 31. Dezember 2021 setzen sich die Verbindlichkeiten in Höhe von 5.653,6 Mio. Euro, aus konvertiblen Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 950,0 Mio. Euro, weiteren Schuldverschreibungen über insgesamt 3.280,0 Mio. Euro, aus kurzfristigen Finanzierungsmitteln (1.400,0 Mio. Euro), aus sonstigen Verbindlichkeiten (19,5 Mio. Euro), den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (3,9 Mio. Euro) und den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (0,2 Mio. Euro) zusammen.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von einer Rückstellung für Wandlungsrechte in Höhe von 38,3 Mio. Euro geprägt.

Abschluss

Der vollständige, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehene handelsrechtliche Jahresabschluss der LEG Immobilien SE wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Er kann auch als Sonderdruck bei der LEG Immobilien SE angefordert werden und wird auf der Internetseite der LEG Immobilien SE veröffentlicht.

Vermerk zum nichtfinanziellen Bericht

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht

An die LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Unser Auftrag

Wir haben den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, (im Folgenden „die Gesellschaft") für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 (im Folgenden „nichtfinanzielle Berichterstattung") einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung sind die in der nichtfinanziellen Berichterstattung gemachten Angaben im Abschnitt Quartiersentwicklung, die als ungeprüft gekennzeichnet sind.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung in Übereinstimmung mit den §§ 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden die „EU-Taxonomieverordnung") und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie mit deren eigenen im Abschnitt „EU-Taxonomie" der nichtfinanziellen Berichterstattung dargestellten Auslegung der in der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten enthaltenen Formulierungen und Begriffe.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und die Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen nichtfinanziellen Angaben des Konzerns, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer nichtfinanziellen Berichterstattung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (Manipulation der nichtfinanziellen Berichterstattung) oder Irrtümern ist.

Die EU-Taxonomieverordnung und die hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die noch erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher haben die gesetzlichen Vertreter ihre Auslegung der EU-Taxonomieverordnung und der hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte im Abschnitt „EU-Taxonomie" der nichtfinanziellen Berichterstattung niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Rechtskonformität der Auslegung mit Unsicherheiten behaftet.

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Umweltdaten der nichtfinanziellen Berichterstattung unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung und -berechnung sowie getroffenen Annahmen resultieren.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wir haben die deutschen berufsrechtlichen Vorschriften zur Unabhängigkeit sowie weitere berufliche Verhaltensanforderungen eingehalten.

Unsere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen – insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer (BS WP/vBP) sowie des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) – an und unterhält dementsprechend ein umfangreiches Qualitätssicherungssystem, das dokumentierte Regelungen und Maßnahmen in Bezug auf die Einhaltung beruflicher Verhaltensanforderungen, beruflicher Standards sowie maßgebender gesetzlicher und anderer rechtlicher Anforderungen umfasst.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanzielle Berichterstattung abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information", herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit begrenzter Sicherheit beurteilen können, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Berichterstattung der Gesellschaft mit Ausnahme der dort genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der im Abschnitt „EU-Taxonomie" der nichtfinanziellen Berichterstattung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung, die wir in den Monaten September 2021 bis März 2022 durchgeführt haben, haben wir u. a. folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Verschaffung eines Verständnisses über die Struktur der Nachhaltigkeitsorganisation des Konzerns und über die Einbindung von Stakeholdern,
- Befragung der gesetzlichen Vertreter und relevanter Mitarbeiter*innen, die in den Aufstellungsprozess einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, über das auf diesen Prozess bezogene interne Kontrollsystem sowie über Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung,
- Identifikation wahrscheinlicher Risiken wesentlicher falscher Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung,
- Analytische Beurteilung von ausgewählten Angaben der nichtfinanziellen Berichterstattung,
- Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzern- und Jahresabschluss und Konzernlagebericht sowie Lagebericht,
- Beurteilung der Darstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung,
- Beurteilung des Prozesses zur Identifikation der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivtäten und der entsprechenden Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung.

Die gesetzlichen Vertreter haben bei der Ermittlung der Angaben gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, sind die Rechtskonformität der Auslegung und dementsprechend unsere diesbezügliche Prüfung mit Unsicherheiten behaftet.

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass der gesonderte nichtfinanzielle Konzernbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit §§ 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der im Abschnitt „EU-Taxonomie" der nichtfinanziellen Berichterstattung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung sind die in der nichtfinanziellen Berichterstattung gemachten Angaben im Abschnitt Quartiersentwicklung, die als ungeprüft gekennzeichnet sind.

Verwendungsbeschränkung

Wir erteilen den Vermerk auf Grundlage unserer mit der Gesellschaft geschlossenen Auftragsvereinbarung (einschließlich der Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" vom 1. Januar 2017 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V.). Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen.

Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

Düsseldorf, den 7. März 2022

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ROLF KÜNEMANN **SEBASTIAN DINGEL**
(Wirtschaftsprüfer)

Glossar

EBIT
Earnings **b**efore **I**nterest and **T**ax
Operatives Ergebnis
Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern.

EBITDA
Earnings **b**efore **I**nterest, **T**ax, **D**epreciation and **A**mortisation
Konzernergebnis 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
Funds **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
Funds **f**rom **O**perations **II**
FFO I zzgl. des Ergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

AFFO
Adjusted (bereinigter) **FFO I**
Bereinigung des FFO I um Investitionen für aktivierte Capex-Maßnahmen.

EPRA
European **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
Net **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 (Wohnungsbauforderungsanstalt; NRW-Bank) entfallen.

EPRA-NRV
Net **R**einstatement **V**alue nach Definition der EPRA
Wiederherstellungswert des Unternehmens unter der Annahme, dass keine Vermögenswerte veräußert werden. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen (Wohnungsbauförderungsanstalt; NRW-Bank) entfallen. Hinzugerechnet werden die Erwerbsnebenkosten.

EPRA-NTA
Net **T**angible **A**sset nach Definition der EPRA
Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer **langfristigen Fortführung** des Unternehmens mit Erwerb und Veräußerung von Vermögenswerten. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf langfristig gehaltenen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Derivate oder WFA-Darlehen (Wohnungsbauförderungsanstalt; NRW-Bank) entfallen. Weder der Goodwill noch andere immaterielle Vermögenswerte werden bei der Berechnung berücksichtigt.

EPRA-NDV
Net **D**isposal **V**alue nach Definition der EPRA
Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme eines **Veräußerungsszenarios**. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus dem Goodwill. Berücksichtigt werden die Effekte aus der Bewertung der Verbindlichkeiten zum aktuellen Zeitwert abzüglich der daraus resultierenden latenten Steuer.

EPRA-NIY

Anfängliche Nettomietrendite nach Definition der **EPRA**
Jährliche Mieteinnahmen abzüglich der nicht umlegbaren Immobilienaufwendungen dividiert durch den Marktwert des Immobilienvermögens unter Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten.

EPRA-Kostenquote

Die **Kostenquote** ist ein Indikator für die operative Effizienz des Unternehmens. Operative und administrative Aufwendungen werden ins Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen gesetzt, angepasst um Erbbauzinsen und, sofern nicht anders gekennzeichnet, um direkte Leerstandskosten.

LTV

Loan to Value
Entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (ohne EK-02-Steuerverbindlichkeiten), abzüglich flüssiger Mittel, zur Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

CAPEX

Capital **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.

Tabellen- und Grafikverzeichnis

Tabellenübersicht

Tabelle		Seite
T1	Kennzahlen 2021	4

An die Aktionäre

Tabelle		Seite
T2	ESG-Ziele 2021 und 2022	14
T3	Kennzahlen der Aktie	23
T4	EPRA-Kennzahlen	25
T5	Portfoliosegmentierung Top-5-Standorte	28
T6	Performance des LEG-Portfolios	29
T7	Marktsegmente	30
T8	Kompetenzprofil	35
T9	Teilnahme Gremientermine 2021	36

Konzernlagebericht

Tabelle		Seite
T10	Mitarbeiter der LEG-Gruppe zum 31.12.	51
T11	Entwicklung des Immobilienbestands	52
T12	Convenants 1	54
T13	Convenants 2	54
T14	Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	55
T15	Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	56
T16	EPRA-Leerstandsquote	56
T17	EPRA-Capex	57
T18	Instandhaltung und Modernisierung	57
T19	EPRA-Kostenquote	58
T20	Sondereffekte mit Einmalcharakter	58
T21	Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	58
T22	EPRA-Nettoanfangsrendite	59
T23	Sonstige Leistungen	59
T24	Verwaltungs- und andere Aufwendungen	60
T25	Finanzergebnis	60
T26	Ertragsteuern	61
T27	Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	62
T28	Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	63
T29	EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV	64
T30	Loan-to-Value-Ratio	65
T31	Kapitalflussrechnung	65
T32	Risikokategorien	70
T33	Vergütungsbestandteile	84
T34	Gewährte betriebliche Altersvorsorge	84
T35	Finanzielle Leistungskriterien	85
T36	STI – Finanzielle Leistungskriterien	86
T37	STI – Zielerreichung	86
T38	ESG-Ziele LTI 2021	86
T39	STI – Zielerreichung ESG	87
T40	STI – Zahlungsansprüche	87
T41	Zielkorridore LTI	89
T42	ESG-Ziele LTI 2021–2024	89
T43	LTI – Shareholder Return	90
T44	Zielerreichung Total Shareholder Return	90
T45	Zielerreichung EPRA	90
T46	Zielerreichung Total Shareholder Return	90
T47	Zielerreichung EPRA	90
T48	Erfüllung der Share Ownership Guidelines	91
T49	Gewährte Zuwendungen	92
T50	Regelungen zur Aufsichtsratsvergütung	94
T51	Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen	95
T52	Ertragsentwicklung	96
T53	Zusammensetzung des Aufsichtsrats	101

T54	Kompetenzprofil	102

Nichtfinanzielle Informationen

Tabelle		Seite
T55	Ökologisch nachhaltige Umsatzerlöse 2021	109
T56	Ökologisch nachhaltige CAPEX 2021	109
T57	Ökologisch nachhaltige OPEX 2021	109
T58	Auflistung Handlungsfelder	112
T59	Handlungsfeld Wirtschaften	115
T60	Mieterfluktuation und durchschnittliche Wohndauer	117
T61	Handlungsfeld Mieter	118
T62	Mitarbeiterfluktuation	119
T63	Handlungsfeld Mitarbeiter	120
T64	Handlungsfeld Umwelt	125
T65	Handlungsfeld Gesellschaft	129
T66	Handlungsfeld Wirtschaften	130
T67	Handlungsfeld Mieter	131
T68	Handlungsfeld Mitarbeiter	132
T69	Handlungsfeld Umwelt	136
T70	Handlungsfeld Gesellschaft	141
T71	TCFD-Tabelle	142

Konzernabschluss

Tabelle		Seite
T72	Konzernbilanz	145
T73	Konzerngesamtergebnisrechnung	146
T74	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	147
T75	Konzernkapitalflussrechnung	148
T76	Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen	150
T77	Erstmals verpflichtend angewendete Standards und Interpretationen	150
T78	Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	151
T79	Anzahl assoziierte Unternehmen at equity	152
T80	Gegenleistung	152
T81	Finale Kaufpreisallokation	153
T82	Vorläufige Gegenleistung	153
T83	Kaufpreisallokation	154
T84	Bilanz TSP	155
T85	Ergebnisrechnung TSP	155
T86	Kapitalflussrechnung TSP	155
T87	Auswirkung assoziierter Unternehmen	155
T88	Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	155
T89	Bilanz (assoziierte Unternehmen)	156
T90	Ergebnisrechnung (assoziierte Unternehmen)	156
T91	Überleitung (assoziierte Unternehmen)	157
T92	Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2021	160
T93	Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2020	161
T94	Nutzungsdauern Sachanlagen	162
T95	Fair-Value-Hierarchie	167
T96	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 2021	172
T97	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 2020	173
T98	Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	174
T99	Sensitivitätsanalyse 2021	175
T100	Sensitivitätsanalyse 2020	176
T101	Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen	177
T102	Nutzungsrechte Leasing	177
T103	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	177
T104	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	178
T105	Flüssige Mittel	178
T106	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	178
T107	Minderheitsanteile am sonstigen Ergebnis	179
T108	Berechnung der Pensionsrückstellungen	180
T109	Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2021	180
T110	Sensitivitäten Pensionsrückstellungen 2020	180
T111	Entwicklung der Pensionsverpflichtungen	181
T112	Sonstige Rückstellungen	181
T113	Finanzschulden	182
T114	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	182
T115	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	183
T116	Sonstige Schulden	183
T117	Aktive und passive latente Steuern	183
T118	Latente Steuern aus Verlustvorträgen	184
T119	Latente Steuern auf Zuwendungsvorträge gemäß § 10b EStG	184
T120	Erlöse 2021	185
T121	Erlöse 2020	185
T122	Umlegbare Betriebskosten	185
T123	Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden	186
T124	Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	186
T125	Abschreibungsaufwand Leasing	186
T126	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	187
T127	Ergebnis aus sonstigen Leistungen	187
T128	Verwaltungs- und andere Aufwendungen	188
T129	Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen	188
T130	Abschreibungsaufwand Leasing	188
T131	Zinsaufwendungen	189
T132	Ertragsteuern	190
T133	Überleitung Ertragsteuern	190
T134	Ergebnis je Aktie – unverwässert	190
T135	Ergebnis je Aktie – verwässert	191

T136	EPRA-Ergebnis je Aktie	191
T137	Überleitungsrechnung Finanzschulden 2021	192
T138	Überleitungsrechnung Finanzschulden 2020	192
T139	Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	193
T140	Sondereffekte mit Einmalcharakter	194
T141	Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	194
T142	Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO – indirekte Methode	195
T143	EPRA-Capex	195
T144	EPRA Net Tangible Asset (EPRA-NTA)	196
T145	Loan-to-Value-Ratio	197
T146	Instandhaltung und Modernisierung	198
T147	Kostenarten	198
T148	Personalaufwand	198
T149	Verschuldungsgrad	199
T150	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2021	200
T151	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2020	201
T152	Nettoergebnisse 2021	202
T153	Nettoergebnisse 2020	202
T154	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2021	203
T155	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2020	203
T156	Wertberichtigungssätze auf Mietforderungen – IFRS 9	204
T157	Wertberichtigung auf Mietforderungen – IFRS 9	204
T158	Wertberichtigung auf Mietforderungen – IFRS 9	204
T159	Wertberichtigungen 2021	205
T160	Wertberichtigungen 2020	205
T161	Art der Schulden 31.12.2021	205
T162	Art der Schulden 31.12.2020	206
T163	Derivate 31.12.2021	207
T164	Derivate 31.12.2020	207
T165	Eigenkapitalimplikationen	207
T166	Auswirkungen der Bilanzierung von Zinsswaps	207
T167	Finanzinstrumente am 31.12.2021	208
T168	Finanzinstrumente am 31.12.2020	208
T169	Finanzielle Vermögenswerte (Saldierung)	209
T170	Finanzielle Verbindlichkeiten (Saldierung)	209
T171	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	210
T172	Gesamthonorar des Abschlussprüfers	210
T173	Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestenden Unternehmen	211
T174	Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	211
T175	Gesamtbezüge des Vorstands	212
T176	Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat	212
T177	Haftungsverhältnisse	213
T178	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	213
T179	Zahlungen aus Dienstleistungsverträgen	213
T180	Vollkonsolidierte Unternehmen	216
T181	Nicht konsolidierte Unternehmen	218
T182	Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	218
T183	Konzernanlagenspiegel 2021	219
T184	Konzernanlagenspiegel 2020	220
T185	Konzernrückstellungsspiegel 2021	221
T186	Konzernrückstellungsspiegel 2020	221

Weitere Informationen

Tabelle		Seite
T187	Verkürzte Bilanz	233
T188	LEG-Finanzkalender 2022	241

Grafikübersicht

An die Aktionäre

Grafik		Seite
G1	Unsere Strategie	13
G2	Aktionärsstruktur	24
G3	Aktienkursentwicklung	24
G4	Die LEG-Standorte nach Marktsegmenten	26

Konzernlagebericht

Grafik		Seite
G5	Übersicht der LEG-Gruppe	43
G6	Finanzierungsquellen	53
G7	Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios	54
G8	Zinssicherungsinstrumente	54
G9	Risikomatrix	68
G10	Vergütungssystem	82
G11	Vergütungssystem im zeitlichen Ablauf	83
G12	Kurzfristig variabler Vergütungsanteil	85
G13	LTI	87
G14	Zielerreichungskurve absoluter TSR	88
G15	Zielerreichungskurve relative Aktienkursperformance	88
G16	Performance-Zeiträume LTI	90

Nichtfinanzielle Informationen

Grafik		Seite
G17	Häufigkeitsverteilung der Effizienzklassen von deutschen Wohngebäuden	108
G18	Wesentlichkeitsanalyse	111
G19	Organisation des LEG-Nachhaltigkeitsmanagements	113

Finanzkalender

T188

LEG-Finanzkalender 2022

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021	**10. März**
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2022	**11. Mai**
Ordentliche Hauptversammlung (virtuell)	**19. Mai**
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2022	**10. August**
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2022	**10. November**

Weitere Investor-Relations-Termine finden Sie auf unserer Website.

Gelegentlich wird im Bericht von Mietern, Mitarbeitern, Aktionären, Geschäftspartnern, Kunden u. a. gesprochen. Dies dient zur Vereinfachung der Lesbarkeit und schließt alle Geschlechter ein.

Das PDF-Dokument unseres Geschäftsberichts haben wir für PC und Tablet optimiert. Verlinkte Inhaltsverzeichnisse sollen eine einfache Navigation gewährleisten. Zudem gibt es folgende Funktionsbuttons:

- Gesamtinhaltsverzeichnis
- Zwischeninhaltsverzeichnis
- Im Dokument suchen
- Zurück zur letzten Seite

Weiterführende Informationen

- Seitenverweis
- Verweis auf externe Dokumente

Kontakt & Impressum

HERAUSGEBER

LEG Immobilien SE
Hans-Böckler-Straße 38
40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-0
ir@leg-se.com
www.leg-se.com

KONTAKT
Investor Relations
Frank Kopfinger
ir@leg-se.com

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG
HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

FOTOS
istockphoto.com
stock.adobe.com
u. a.

ILLUSTRATIONEN
Thomas Andrae, Hamburg

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2021
liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

LEG Immobilien SE
Hans-Böckler-Straße 38
40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-0
ir@leg-se.com
www.leg-se.com