Lagebericht

der LEG Immobilien SE, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 2024

Grundlagen des Konzerns ... 3
Konzernstruktur und Rechtsform ... 3
Die LEG Immobilien SE wird mittelbar vom Konzernumfeld beeinflusst, aus diesem Grund erfolgt im Folgenden eine vorwiegend übereinstimmende Darstellung im Lagebericht und Konzernlagebericht. ... 3
Geschäftstätigkeit und Strategie ... 3
Konzernsteuerungssystem ... 7
Immaterielle Ressourcen ... 10
Wirtschaftsbericht ... 11
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen ... 11
Wohnungsmarkt ... 12
Transaktionsmarkt ... 13
Mitarbeiter ... 14
Laufende Geschäftstätigkeit ... 14
Finanzierung ... 15
Dividende ... 17
Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ... 18
Risiko-, Chancen- und Prognosebericht ... 21
Risiko- und Chancenbericht ... 21
Prognosebericht ... 36
Prognosebericht der LEG Immobilien SE ... 38
Vergütungsbericht ... 39
Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ... 67
Übernahmerelevante Angaben zu § 289a HGB ... 98

Grundlagen des Konzerns

LEG-Gruppe

Konzernstruktur und Rechtsform

Die LEG Immobilien SE wird mittelbar vom Konzernumfeld beeinflusst, aus diesem Grund erfolgt im Folgenden eine vorwiegend übereinstimmende Darstellung im Lagebericht und Konzernlagebericht.

Die LEG Immobilien SE ist die Obergesellschaft der LEG-Gruppe (im Folgenden „LEG“), die in der Abbildung schematisch dargestellt ist. Die Gesellschaft hat am 11. März 2021 die Rechtsform einer SE (Societas Europaea) angenommen.

Geschäftstätigkeit und Strategie

Mit einem Portfolio von rund 164.000 Mietwohnungen an rund 240 Standorten ist die LEG der zweitgrößte Bestandshalter in Deutschland und zugleich Marktführer im einwohnerstärksten Bundesland, Nordrhein-Westfalen (NRW). Das Kerngeschäft der LEG besteht in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands.

Strategisch konzentriert sich die LEG auf die Asset-Klasse bezahlbares Wohnen, die sich durch einen anhaltenden Nachfrageüberhang auszeichnet. Dieser dürfte sich nach Einschätzung der LEG zukünftig noch weiter verstärken. Während Privathaushalte auf der Suche nach günstigem Wohnraum sowie die Immigration nach Deutschland die Nachfrage weiter erhöhen, sinkt das Angebot durch einen starken Rückgang der Neubauaktivitäten. Das im Jahr 2021 von der damaligen Bundesregierung im Koalitionsvertrag gesetzte Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr wurde bislang verfehlt. Insbesondere die Höhe der Finanzierungs- und Baukosten sowie Unsicherheiten bezüglich zukünftiger energetischer Anforderungen und Fördermittel wirkten sich negativ auf die Bautätigkeiten aus.

Vor diesem Hintergrund kommt dem Bestand der LEG eine besondere Bedeutung zu. Mit einer durchschnittlichen Monatsmiete von 6,80 Euro pro qm richtet sich das Angebot der LEG an breite Schichten der Bevölkerung. Rund 81 % des Portfolios entfielen zum 31. Dezember 2024 auf frei finanzierte, rund 19 % auf preisgebundene Wohneinheiten.

Der regionale Schwerpunkt des LEG-Portfolios liegt in NRW, wo sich rund 80 % der Wohneinheiten befinden. Darüber hinaus ist die LEG auch in den westdeutschen Bundesländern Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bremen, Hessen und Rheinland-Pfalz als Vermieterin präsent. Durch den Erwerb der Brack Capital Properties N.V. (BCP) kann die LEG ab dem Jahr 2025 u.a. Leipzig als neuen Standort in Ostdeutschland etablieren.

Die Strategie der LEG hat zum Ziel, ihr Geschäftsmodell unter Berücksichtigung externer Rahmenbedingungen zukunftsfähig aufzustellen und die Interessen aller wesentlichen Stakeholder zu berücksichtigen. Die Strategie ruht auf drei Säulen:

- Optimierung des Kerngeschäfts,
- Ausbau der Wertschöpfungskette,
- Repositionierung der Bewirtschaftungsplattform.

Eine liquiditätsorientierte Finanzstrategie sowie das ESG-Rahmenwerk (Environmental, Social, Governance) bilden das Fundament der Strategie.

Die einzelnen Bestandteile der Unternehmensstrategie werden im Folgenden näher erläutert:

Optimierung des Kerngeschäfts

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

Die LEG erwartet, dass auch zukünftig Potenzial für Mieterhöhungen besteht. Im frei finanzierten Bestand können unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen Erhöhungen infolge von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (vor allem Mietspiegel), bei der Neuvermietung und im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Im preisgebundenen Portfolio kann die Kostenmiete alle drei Jahre angepasst werden. Hierbei ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes maßgeblich. Bis 2028 wird die Mietpreisbindung bei rund 19.000 Wohneinheiten und damit rund 62 % des aktuell preisgebundenen LEG-Bestands auslaufen. Daraus entsteht weiteres Mietsteigerungspotenzial, da die Ist-Mieten teilweise deutlich unter dem Marktniveau frei finanzierter Bestände liegen.

Mit sogenannten Kontaktpunktbefragungen ermittelt die LEG seit Dezember 2020 nach der Bearbeitung von Kundenanliegen die Zufriedenheit der Mieter mit dem Prozess und der Servicequalität. Diese Ergebnisse fließen in den Customer Satisfaction Index ein, der seit dem Geschäftsjahr 2022 zur Messung der Kundenzufriedenheit angewandt wird. Der direkte Austausch wird zudem durch einen Kundenbeirat gefördert, der aktiv in Entscheidungsprozesse zur Quartiersentwicklung und in die Verbesserung von Services eingebunden ist.

Die Betreuung von Kunden erfolgt über den Zentralen Kundenservice sowie acht regionale Niederlassungen. Den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anlässen entsprechend stehen den LEG-Kunden verschiedene Kontakt- und Informationswege zur Verfügung: neben dem digitalen Angebot wie Mieter-Portal, Mieter-App, Chat-Diensten und Online-Schadensmeldungen bestehen persönliche Kontaktmöglichkeiten, z.B. über eine Service-Hotline, einen Reparatur-Notdienst oder Mietersprechstunden an ausgewählten Standorten. Potenzielle Kunden können auf Wunsch eine Anmietung von der Anfrage bis zum Vertragsabschluss vollständig digital abwickeln.

Das Vermietungsgeschäft im Wohnungsmarkt ist durch eine hohe Anzahl von Kundenbeziehungen geprägt. Um dieses Geschäft im Sinne aller Stakeholder effizient zu betreiben, setzt die LEG neben den digitalen Angeboten für Mieter und Neukunden auch auf die Digitalisierung von Prozessen. So nutzt die LEG unternehmensweit Robotics-Lösungen zur Bearbeitung von Kundenanfragen oder in der Verbuchung von Zahlungseingängen. Aber auch bei der Automatisierung in den Bereichen Rechnungsverarbeitung, Vertragsmanagement oder Datenanalyse kommen Robotics-Anwendungen zum Einsatz. Erstmalig hat die LEG im Geschäftsjahr 2024 auch Einsatzmöglichkeiten für künstliche Intelligenz getestet, um Prozesse effizienter gestalten zu können.

Ausbau der Wertschöpfungskette

Die Service-Aktivitäten der LEG bündeln die Bewirtschaftungskompetenz des Konzerns mit interner und externer technischer Expertise. Mit der energiewirtschaftlichen und -technischen Versorgung zahlreicher LEG-Immobilien durch die EnergieServicePlus GmbH, dem Kleinreparaturmanagement und der Abwicklung von Versicherungsschäden durch die TSP – TechnikServicePlus GmbH (LEG-Anteil 51 %) sowie der LWS Plus GmbH als Projektsteuerungsgesellschaft für die Sanierung von leerstehenden Wohnungen hat die LEG den Service-Bereich kontinuierlich ausgebaut. Nach dem Wegfall des Nebenkostenprivilegs (Umlage der Kabel-TV-Gebühren in der Betriebskostenabrechnung) im Juli 2024 bietet die WohnServicePlus GmbH gemeinsam mit Partnern den LEG-Mietern verschiedene Multimedia-Optionen für zuhause an.

Im August 2024 wurde die LEG LEITWerk GmbH gegründet, ein Handwerksunternehmen für Leitungs-, Elektro- und Installations-Technik. Im Zuge von Klimaschutz und Wärmewende sind die Anforderungen an den Auf- und Ausbau von Netzanschlüssen und an moderne Elektrotechnik gestiegen. Hier liegt der anfängliche Arbeitsschwerpunkt der neuen Gesellschaft.

Darüber hinaus besteht seit dem Jahr 2021 die Plattform Youtilly als Branchenlösung für eine digitale und mieterorientierte Auftragsverwaltung in den Bereichen Grün- und Außenpflege sowie Winterdienst.

Das Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG (LEG-Anteil 94,86 %) produziert durch Verwertung von aufbereitetem, zertifiziertem Altholz CO_2-neutrale Energie in Form von Strom und Wärme.

In den vergangenen drei Jahren wurden weitere Geschäftsmodelle entwickelt, die auch als Lösungskonzepte für Dritte angeboten werden und gleichzeitig dazu beitragen, dass die LEG ihre ambitionierten Klimaziele erreicht.

Im Januar 2022 gründete die LEG zusammen mit der österreichischen Rhomberg Bau Gruppe die Renowate GmbH. Ziel des Gemeinschaftsunternehmens ist es, serielle und digitalisierte Lösungen für die Dekarbonisierung von bestehenden Wohngebäuden zu entwickeln. RENOWATE vermarktet seine Leistungen zusätzlich an weitere Bestandshalter in der DACH-Region.

Im September 2023 gründeten die LEG und die Soeffing Kälte Klima GmbH das Unternehmen dekarbo GmbH. Dekarbo bietet eine Gesamtlösung bestehend aus einer Luft-Luft-Wärmepumpeninstallation inklusive Warmwasser und anschließender Anlagenbetreuung über den gesamten Lebenszyklus je Wohnung.

Ebenfalls im Jahr 2023 entstand termios als gemeinsames Projekt von LEG, Oventrop und mantro. Das Technologieunternehmen, das unter Efficient Residential Heating GmbH firmiert, vereint Expertenkompetenzen aus Wohnungswirtschaft, Heizungssteuerung und Hydraulik sowie Digitalisierung und Technologie. Termios ist ein KI-basiertes Thermostat, das den hydraulischen Abgleich permanent und optimiert durchführt.

Repositionierung der Bewirtschaftungsplattform

Die LEG setzt auf ein Geschäftsmodell mit geringer Komplexität und entsprechend höherer Effizienz. Das Unternehmen konzentriert sich daher auf die Asset-Klasse bezahlbares Wohnen in Deutschland.

Als Reaktion auf ein verändertes Makroumfeld, das insbesondere von einem historisch einzigartig schnellen Anstieg der Zinsen gekennzeichnet war, reagierte die LEG bereits im Geschäftsjahr 2022 mit strategischen Maßnahmen, die auch im Geschäftsjahr 2024 fortgeführt wurden. Hierzu zählt ein Veräußerungsprogramm, das neben der Generierung von Verkaufserlösen auch zur Portfoliooptimierung dient. Ferner beschloss die LEG, ihre geringvolumigen Neubauaktivitäten nach Fertigstellung der noch laufenden drei Projektentwicklungen im Jahr 2025 zu beenden. Zudem stellte die LEG ab Oktober 2022 ihre Akquisitionstätigkeit zunächst vollständig ein. Es bestand jedoch die Flexibilität, den Wachstumsmodus bei verbesserten Rahmenbedingungen wieder aufzunehmen.

Nachdem in der zweiten Jahreshälfte 2024 erkennbar wurde, dass sich die Immobilienbewertung stabilisierte, nutzte die LEG die Chance, sich mittels Abschlusses eines Aktienkaufvertrags (über insgesamt 52,68 %) und eines Tender Commitments (über 10,1 %) weitere Anteile an BCP zu sichern. Der Transaktionsprozess, der im Jahr 2021 mit dem Abschluss von Kaufverträgen über 30,9 % der Anteile begann, soll im Jahr 2025 abgeschlossen werden. Es ist geplant, die Bestände in die Bewirtschaftungsprozesse der LEG zu integrieren und BCP vollständig zu übernehmen.

Liquiditätsorientierte Finanzstrategie

Entsprechend ihrem langfristigen Geschäftsmodell und zur Absicherung eines defensiven Risikoprofils verfügt die LEG nach eigener Einschätzung über eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Die im Berichtsjahr sowie zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres durchgeführten Refinanzierungsmaßnahmen belegen den ungehinderten Zugang zu Fremdkapital und unterschiedlichen Finanzierungsarten. Die Maßnahmen werden im Abschnitt Finanzierung des Konzernlageberichts näher beschrieben.

ESG-Rahmenwerk

Die ökologische, soziale und unternehmerische Verantwortung (ESG − Environmental, Social, Governance) ist Teil des Fundaments der LEG-Strategie. Die LEG hat ihre Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2024 aktualisiert. Die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 wird im Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Konzernlageberichts beschrieben. Zur Erreichung der Klimaziele bis 2030 sowie einem nahezu THG-neutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 setzt sie auf drei wesentliche Cluster: emissionseffiziente Wärmeversorgung, Energiebedarfsreduktion und energetische Sanierung.

Die LEG hat unterschiedliche Maßnahmen zur Dekarbonisierung identifiziert und wird die Auswahl der jeweils geeigneten Maßnahme auch vor dem Hintergrund der verfügbaren staatlichen Förderungen treffen. Der Konzern setzt zudem auf die Energiewende in Deutschland und versucht, das Verbrauchsverhalten seiner Mieter positiv zu beeinflussen.

Aufgrund ihrer Positionierung als Lösungsanbieter für die Dekarbonisierung über ihre Green Ventures RENOWATE, dekarbo und Efficient Residential Heating (termios) ergeben sich für die LEG auch kommerzielle Chancen.

Die LEG versteht sich als sozial orientierter Vermieter, der sowohl die finanziellen Möglichkeiten seiner Kunden als auch ihre allgemeine Zufriedenheit berücksichtigt. Letztere wird über den Customer Satisfaction Index erhoben. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter wird mit dem Trust Index der Organisation Great Place to Work gemessen.

Die Achtung der Interessen aller Stakeholder, einschließlich der Aktionäre, Transparenz und Verantwortung bei unternehmerischen Entscheidungen sowie ein angemessener Umgang mit Risiken sind Kernelemente der Corporate Governance und Grundlage des Handelns bei der LEG. Der Konzern verfügt über ein zertifiziertes Compliance-Management-System, das Maßnahmen zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien bündelt.

Für weitere Details wird auf den Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Konzernlageberichts verwiesen.

Zur Schärfung des Fokus auf die Erreichung der Dekarbonisierungsziele wird das Vergütungssystem des Vorstands sowie der Leitungsebene unterhalb des Vorstands – vorbehaltlich der Zustimmung in der anstehenden Hauptversammlung 2025 – künftig für den STI als kurzfristigen variablen Vergütungsanteil sowie den LTI als langfristigen variablen Vergütungsanteil auf jeweils ein Ziel aus dem Bereich Environmental beschränkt.

Konzernsteuerungssystem

Das Konzernsteuerungssystem der LEG leitet sich aus der Unternehmensstrategie ab. Diese zielt auf die Optimierung des Kerngeschäfts, den Ausbau der Wertschöpfungskette sowie die Repositionierung der Bewirtschaftungsplattform. Sie basiert auf einer liquiditätsorientierten Finanzstrategie und dem ESG-Rahmenwerk.

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

Der Vorstand und die Führungskräfte werden monatlich, der Aufsichtsrat wird vierteljährlich in Form eines standardisierten Berichtswesens über die wesentlichen finanziellen und nichtfinanziellen 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. So können Planabweichungen ermittelt und Maßnahmen eingeleitet werden.

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

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

Wesentliche Steuerungskennzahlen

Die wesentlichen Steuerungskennzahlen werden in finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen unterteilt.

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren	AFFO Bereinigte EBITDA-Marge LTV
Finanzielle Kennzahlen	Nettokaltmiete EPRA-NTA
Nichtfinanzielle Kennzahlen – operativ	Mietwachstum je qm (like-for-like) (in %) Leerstandsquote (in %) Investitionen je qm
Nichtfinanzielle Kennzahlen – ESG	Environmental, Social, Governance-Ziele (GJ 2024) Environmental-Ziel (ab GJ 2025)

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren

Die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung sind der AFFO, die bereinigte EBITDA-Marge sowie der LTV.

AFFO	Der AFFO (Adjusted Funds from Operations) berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbsterstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert. Zur Herleitung siehe Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Tabelle AFFO und Tabelle Instandhaltung und Modernisierung
Bereinigte EBITDA-Marge	Die bereinigte EBITDA-Marge (bereinigtes EBITDA im Verhältnis zur Nettokaltmiete) gibt Auskunft zur Rentabilität und macht insbesondere durch die Bereinigung von Steuer- und Finanzierungsbedingungen Unternehmen international miteinander vergleichbar. Bei der EBITDA-Marge erfolgt eine Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus Veräußerungen, Sondereffekte mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge. Die Cash-optimierte Konzernsteuerung erfordert zudem eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die aktivierten Eigenleistungen als Anpassung des EBITDA (bereinigt) erfasst. Zur Herleitung des bereinigten EBITDA siehe Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Tabelle AFFO
LTV	Der LTV (Loan to Value, Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen) gibt Aufschluss über den Verschuldungsgrad und ist daher für die LEG als kapitalintensives Immobilienunternehmen eine wichtige Kenngröße. Der LTV entspricht dem Verhältnis der Finanzschulden abzüglich flüssiger Mittel und Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 zur Summe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und der Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen. Zur Herleitung siehe Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Tabelle LTV

Finanzielle Kennzahlen

Weitere, insbesondere auch für die Immobilienwirtschaft relevante finanzielle Kennzahlen, sind die Nettokaltmiete sowie der EPRA-NTA.

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

Die weiteren nichtfinanziellen Kennzahlen für die Konzernsteuerung können in operative sowie ESG-Kennzahlen unterschieden werden.

Nichtfinanzielle Kennzahlen – operativ

Mietwachstum je qm (like-for-like)	Das Mietwachstum je qm like-for-like ist ein Indikator für die Qualität der operativen Bewirtschaftung und zeigt die stichtagsbezogene Steigerung der Nettokaltmiete je qm auf vergleichbarer Fläche.
Leerstandsquote	Die Leerstandsquote ist ein Indikator für die operative Bewirtschaftung und weist die zum Stichtag leerstehenden Einheiten im Verhältnis zum Gesamt-Portfolio aus.
Gesamtinvestitionen je qm (bereinigt)	Die Gesamtinvestitionen in Euro für aufwandswirksame (Instandhaltung) oder aktivierbare (Modernisierung) Maßnahmen werden ins Verhältnis zur gesamten Wohn- und Nutzfläche gesetzt. Für die Berechnung der Gesamtinvestitionen je qm werden Konsolidierungseffekte, Investitionen für Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen und Fördermittel eliminiert.

Nichtfinanzielle Kennzahlen – ESG

Für das Geschäftsjahr 2024 wurden folgende ESG-Ziele definiert:

Environmental	Reduktion um 4.000t CO_2 durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung
Social	Einsatz von 100 LEG Mitarbeiter-Stunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung interkultureller Projekte bis zum 31. Dezember 2024
Governance	85 % der TSP sowie 99 % aller anderen Mitarbeiter der LEG-Konzerngesellschaften haben die Schulung „IT Sicherheit“ zum 31. Dezember 2024 absolviert

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde folgendes ESG-Ziel definiert:

Environmental	Einsparung von 6.000 Tonnen CO_2

Immaterielle Ressourcen

Immaterielle Ressourcen sind Ressourcen ohne physische Substanz, von denen das Geschäftsmodell der Gesellschaft grundlegend abhängt. Sie sind Werttreiber für das Unternehmen und können langfristig einen großen Wert generieren. Die LEG hat die folgenden wichtigsten immateriellen Ressourcen für ihr Geschäftsmodell definiert:

Humankapital

Humankapital bezieht sich auf das gesamte Wissen, die Fähigkeiten und Kompetenzen der Mitarbeiter eines Unternehmens. Es umfasst sowohl formelle Qualifikationen wie Schul- und Studienabschlüsse und Berufsaus- und Weiterbildungen als auch informelle Qualifikationen wie Berufserfahrung, Soft Skills und soziale Kompetenzen. Das Humankapital trägt maßgeblich zur Produktivität und zum Erfolg eines Unternehmens bei, da die Fähigkeiten und das Engagement der Mitarbeiter einen direkten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit haben.

Das Geschäftsmodell der LEG ist stark von ihren Mitarbeitern abhängig. Diese spielen eine zentrale Rolle für den Geschäftserfolg der LEG. Das Fachwissen und die Erfahrung der LEG-Mitarbeiter im Immobilienmanagement, die Kenntnisse über die lokalen Wohnungsmärkte und regulatorische Rahmenbedingungen sowie die Fähigkeiten in der Mieterbetreuung und im Kundenservice ermöglichen es der LEG, ihren Wohnungsbestand effizient zu bewirtschaften und weiterzuentwickeln.

Organisationskapital

Organisationskapital umfasst Methoden und Prozesse, die dabei unterstützen, definierte Unternehmensziele zu erreichen. Durch Festlegung von Geschäftsprozessen können Arbeitsabläufe effektiv ausgestaltet werden. Dabei nehmen insbesondere die Schnittstellen zwischen den verschiedenen Unternehmensbereichen eine wichtige Rolle ein.

Das Geschäftsmodell der LEG wird maßgeblich durch das Organisationskapital geprägt. Durch die Definition und Einhaltung von Geschäftsprozessen im Rahmen der Bewirtschaftung des Immobilienbestands und der Verwaltungstätigkeiten können die Arbeitsabläufe effektiv ausgestaltet werden. Dadurch kann die LEG ein wachsendes Immobilienportfolio zeit- und kosteneffizient bewirtschaften. Ankaufsportfolios können in kurzer Zeit in die bestehenden Geschäftsprozesse integriert werden, wodurch Synergieeffekte gehoben werden können.

Beziehungskapital

Beziehungskapital stellt den Wert der bestehenden Geschäftsbeziehungen eines Unternehmens dar. Es umfasst die Beziehungen zu verschiedenen Stakeholdern wie Kunden, Lieferanten, Partnern, Mitarbeitenden, der Öffentlichkeit und anderen relevanten Gruppen. Der Fokus wird dabei auf die Beziehung zu Kunden und Lieferanten gelegt.

Kundenbeziehungen spielen eine wichtige Rolle für das Geschäftsmodell der LEG, welches auf langfristige Kundenbeziehungen ausgerichtet ist. Im Rahmen der Kundenakquisition werden neue Mieter gewonnen, die durch Kundenpflege in Form von regelmäßigem Kontakt, gutem Service und weiteren Maßnahmen langfristig Mieter der LEG bleiben. Durch den Aufbau der Kundenbeziehung zu den Mietern können geringere Fluktuationen erzielt werden, die zu stabilen Mieteinnahmen und geringen Leerstandskosten führen.

Die LEG ist auf zuverlässige Handwerker und Bauunternehmer angewiesen, um ihre Immobilien instand zu halten und zu modernisieren. Gute Beziehungen zu diesen Dienstleistern sind wichtig für die Qualität und Effizienz der Arbeiten.

Innovationskapital

Innovationskapital stellt das Potenzial eines Unternehmens dar, Innovationen zu entwickeln und anzuwenden. Dazu ist es entscheidend, Veränderungen im Markt rechtzeitig zu identifizieren und darauf zu reagieren, um Wettbewerbsvorteile zu sichern.

Die Fähigkeit zur Innovation ist zunehmend wichtiger für das Geschäftsmodell der LEG. Die LEG treibt Entwicklungen bei der Implementierung von Smart-Home-Technologien voran, verfolgt innovative Ansätze zur Energieeffizienz sowie CO_2-Reduktion und führt die Entwicklung nachhaltiger Wohnkonzepte durch. Durch diese Innovationen bleibt der Wohnungsbestand der LEG langfristig wettbewerbsfähig.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ist im Jahr 2024 erneut geschrumpft. Angesichts zunehmender Konkurrenz auf wichtigen Absatzmärkten, einem weiterhin erhöhten Zinsniveau, hohen Energiekosten und unsicheren Aussichten ging das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) um -0,2 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

Die realen Konsumausgaben der Privathaushalte (ohne private Organisationen) gaben kaum Impulse. Trotz Lohnerhöhungen und geringerer Inflation nahmen sie lediglich um 0,3 % zu. Gestützt wurde das BIP vor allem durch Konsumausgaben des Staates. Diese wiesen einen Anstieg um 2,6 % auf, der insbesondere auf höhere soziale Sachleistungen im Gesundheitsbereich zurückzuführen ist. Die Bauinvestitionen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % und waren damit das vierte Jahr in Folge rückläufig. Die Höhe der Material- und Finanzierungskosten schränkte vor allem den Wohnungsbau ein, der mit einem Minus von 5,0 % den größten Rückgang seit dem Jahr 2021 verzeichnete. Auch bei den Baugenehmigungen war die Entwicklung negativ. Die Anzahl der von Januar bis November 2024 genehmigten Wohnungen lag laut Destatis um 18,9 % unter dem Vorjahreszeitraum. Der ifo Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau wies im Dezember 2024 zwar eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr auf, jedoch blieb der Anteil der Unternehmen, die einen Auftragsmangel meldeten, mit 53,6 % weiterhin hoch. Vor diesem Hintergrund nahm auch die Anzahl der Insolvenzen im Baugewerbe weiter zu. Die deutschen Exporte gingen im Jahr 2024 angesichts stärkerer internationaler Konkurrenz – darunter der Volksrepublik China – um insgesamt 0,8 % zurück.

Für das laufende Jahr 2025 erwartet die Bundesbank nach einer Stagnation im Winterhalbjahr eine langsame Erholung durch einen, wenn auch verhaltenen, Expansionskurs der deutschen Wirtschaft. Während die Exportindustrie allmählich von der anziehenden Auslandsnachfrage profitieren könnte, wird der private Konsum aufgrund der Arbeitsmarktlage und geringerer Lohnzuwächse nur leicht zulegen. Insgesamt sollte dies nach Einschätzung der Bundesbank zu einem leichten BIP-Wachstum von 0,2 % führen, das sich im Jahr 2026 auf 0,8 % erhöhen sollte.

Im Euroraum wurde, wie in Deutschland, die konjunkturelle Entwicklung durch verhaltene Konsumausgaben und schwache Investitionen gedämpft. In ihrer Herbstprognose geht die EU-Kommission für das Jahr 2024 daher nur von einem leichten BIP-Anstieg von 0,8 % aus. Für das Jahr 2025 prognostiziert die EU-Kommission einen Anstieg des realen BIP im Euroraum von 1,3 %, unterstützt durch eine anziehende Konsumbereitschaft und Exporttätigkeit.

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

Die schwache Konjunktur wirkte sich auch auf den Arbeitsmarkt im Jahr 2024 aus. Die Bundesagentur für Arbeit berichtete, dass die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 6,0 % erreichte und damit 30 Basispunkte über dem Vorjahreswert lag. Die Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen, als bevölkerungsstärkstem Bundesland und größtem Standort der LEG, stieg im Vorjahresvergleich ebenfalls um 30 Basispunkte auf nunmehr 7,5 %. Gleichzeitig erreichte die Anzahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland mit 46,1 Mio. Menschen im Jahresdurchschnitt 2024 einen neuen historischen Höchststand. Dieser konnte sowohl durch eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung als auch durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte erreicht werden.

Löhne und Gehälter konnten auch im Jahr 2024 einen Zuwachs verzeichnen. So stiegen die Tariflöhne nach Berechnungen der Bundesbank im Durchschnitt um 6,1 %. Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer stiegen um 5,1 %. Für das Jahr 2025 wird angesichts niedrigerer Inflationsraten, länger anhaltender Konjunkturschwäche und der Eintrübung am Arbeitsmarkt eine geringere Dynamik und ein Anstieg um jeweils 2,5 % erwartet.

Der Verbraucherpreisindex (VPI) erhöhte sich laut Destatis im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Damit blieb die Inflationsrate unter dem Niveau der vorangegangenen drei Jahre. Die Nettokaltmieten stiegen ebenfalls um 2,2 %, während die Preise für Haushaltsenergie als weitere Komponente der Wohnkosten um 3,1 % sanken. Dienstleistungen insgesamt verteuerten sich hingegen im Jahresdurchschnitt um 3,8 % und wiesen vor allem einen deutlichen Preisanstieg bei Versicherungen (+13,2 %) auf.

Die verfügbaren Einkommen der Privathaushalte stiegen nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts nominal um 4,5 % und damit stärker als die Teuerungsrate. Die Sparquote blieb mit 11,6 % weiterhin hoch.

Insgesamt hatten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur begrenzte Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der LEG. Gleichzeitig sollte der Nachfrageüberhang bei bezahlbarem Wohnraum nach Einschätzung der LEG weiter bestehen bleiben. Während sich das Wohnungsangebot durch fehlenden Neubau weiterhin verknappt, erhöht sich die Nachfrage auch durch die Zuwanderung nach Deutschland. Die Bundesbank geht davon aus, dass die Nettozuwanderung nach Deutschland im Jahr 2024 bei 480.000 Personen lag und im laufenden Jahr 400.000 Personen beträgt. Das im Jahr 2021 von der damaligen Bundesregierung im Koalitionsvertrag gesetzte Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr wurde bislang verfehlt und dürfte auch in den kommenden Jahren nicht erreicht werden. Das ifo Institut geht für das Jahr 2025 von nur 205.000 fertiggestellten Wohnungen aus, im Jahr 2026 werden lediglich 175.000 fertiggestellte Einheiten erwartet. Durch diese weitere Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kommt dem Bestand der LEG eine besondere Bedeutung zu.

Wohnungsmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird sowohl von soziodemografischen Entwicklungen als auch von wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst. Deutschland verzeichnet seit Jahren eine steigende Bevölkerungszahl, die jedoch im Wesentlichen auf der Zuwanderung aus dem Ausland beruht, da die Geburtenrate unterhalb der Sterberate liegt. Neben den demografischen Parametern (Bevölkerungsanzahl, Altersstruktur und Wanderung) ist insbesondere die Entwicklung der Haushaltsstruktur (Haushaltsanzahl, Haushaltsgröße und Wohnflächenbedarf) von wesentlicher Bedeutung für den Wohnungsmarkt und das Geschäftsmodell der LEG. Die Anzahl der Haushalte wuchs in den letzten Jahren überproportional zur Bevölkerungsanzahl. Dieser Trend lässt sich vor allem durch die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten begründen. Veränderte Lebensmodelle im urbanen Raum –insbesondere in Ballungsgebieten und Universitätsstädten – begünstigen diese Entwicklung. Die steigende Anzahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten führt zu einer Reduzierung der Haushaltsgröße auf durchschnittlich 2,0 Personen. Parallel dazu lässt sich eine

Zunahme des Wohnflächenbedarfs je Kopf beobachten. Im Kontext der demografischen Alterung führt das Preisgefälle zwischen Bestands- und Angebotsmieten dazu, dass Menschen häufig in ihren Wohnungen bleiben, obwohl ihr tatsächlicher Flächenbedarf sinkt.

Während in der Vergangenheit der Trend zur Urbanisierung beobachtet werden konnte, musste in den letzten Jahren eine differenzierte Betrachtung der Binnenwanderung erfolgen. Auf der einen Seite ziehen insbesondere junge Menschen nach wie vor in Ballungsräume, um dort von einem breiteren Angebot an Arbeitsplätzen, Bildungs- und Kulturangeboten zu profitieren. Andererseits ist aber in den vergangenen Jahren zunehmend eine Suburbanisierung mit einer Wanderungsbewegung in das stadtnahe Umland oder kleinere Städte nahe großer Zentren zu beobachten. Insbesondere Familien und Paare im erwerbsfähigen Alter entscheiden sich vermehrt für den suburbanen Raum, um den Nachfragedruck nach adäquatem Wohnraum in den Ballungsgebieten zu umgehen. Der Zuwachs im stadtnahen Umland ist jedoch unterschiedlich stark, so profitieren vornehmlich Gebiete mit entsprechender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung an die Metropolen. In peripheren Gebieten mit schlechter Infrastruktur ist daher auch weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen.

Der Anteil des preisgebundenen Wohnungsbestands in Deutschland geht seit Jahren weiter zurück. Für NRW ermittelte die NRW.Bank zuletzt für das Jahr 2023 einen Rückgang von 2,5 % auf einen Bestand von 423.000 öffentlich geförderten Mietwohnungen. 39 % davon befinden sich in der Nachwirkungsfrist und werden damit innerhalb der nächsten zehn Jahre aus der Preisbindung fallen. Zwar werden von der Landesregierung und den Kommunen verschiedene Förderprogramme aufgelegt, dennoch reicht das Tempo des Neubaus nicht aus, um die Zahl wegfallender Bindungen zu kompensieren. Die teils bürokratischen Hürden beim Zugang zu Fördermitteln verstärken diesen Effekt zusätzlich.

Die Kaufpreise für Wohnungen und Mehrfamilienhäuser haben sich im Jahr 2024 schrittweise stabilisiert. Nach der Zinswende konnten im Jahr 2023 zum Teil deutliche Preisrückgänge beobachtet werden. Nach einer allmählichen Abflachung erfolgte ab dem Frühjahr 2024 eine Stabilisierung der Kaufpreise. Zum Ende des Jahres 2024 lagen die Preise teilweise sogar bereits wieder leicht über dem Vorjahresniveau.

Die Knappheit im Segment der Mietwohnungen führte auch im Jahr 2024 zu steigenden Angebotsmieten. Wie bereits in den Vorjahren wirkte sich die angespannte Lage auch auf das Umland der Metropolregionen aus, da viele Haushalte – auch aufgrund mangelnder Alternativen – in periphere Lagen auswichen.

Bei der Entwicklung des Leerstands zeigt sich innerhalb der Bundesrepublik ein zweigeteiltes Bild. Während in den Metropolregionen seit Jahren rückläufige Leerstandsquoten beobachtet werden, ist in eher ländlichen und strukturschwachen Gebieten eine moderate Zunahme der Leerstandsraten zu verzeichnen. Insbesondere in den Metropolregionen ist die Nachfrage unverändert hoch, sodass hier zum Teil historische Tiefstände erreicht werden und in einigen Städten faktisch kaum marktaktiver Leerstand vorhanden ist. Die Nachfragesituation wirkt sich auch auf mittelgroße Standorte, vornehmlich in wirtschaftsstarken Regionen aus, sodass die Leerstandsraten kontinuierlich auf niedrigem Niveau verbleiben. Ländliche und strukturschwache Regionen, vor allem in Ostdeutschland, weisen hingegen eine fortschreitende Entkopplung vom wirtschaftlichen Wachstum der Ballungszentren auf mit oft steigenden Leerstandsraten.

Transaktionsmarkt

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2024 führte insbesondere aufgrund der sinkenden Inflation und der Zinswende zu einem weitgehenden Abschluss der Korrekturphase auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die Kombination aus vollzogenen Bewertungskorrekturen, der Erwartung weiterer Zinssenkungen und dem starken, nachfragebedingten Anstieg der Mietpreise sprechen nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate (BNP) für ein Investment in deutsche Wohnimmobilien. Ein entsprechend erhöhtes Investoreninteresse vor allem an Projekten im Core- und Value Add-Bereich zeichnete sich bereits ab dem zweiten Quartal 2024 ab.

Nach Angaben von BNP erreichten die Transaktionen mit Wohnimmobilien (ab 30 Wohneinheiten) im Jahr 2024 insgesamt ein Volumen von ca. 9,3 Mrd. Euro. Dies stellt ein Plus von rund 78 % zum Vorjahr dar (5,2 Mrd. Euro im Jahr 2023).

Eine gesteigerte Aktivität im Investmentmarkt konnte bei Abschlüssen im Volumen von über 100 Mio. Euro verzeichnet werden. Diese summierten sich auf 5,8 Mrd. Euro und lagen somit wieder über den Werten, die in den Jahren 2022 (5,2 Mrd. Euro) und 2023 (2,0 Mrd. Euro) erzielt wurden. Nach Einschätzung von BNP ist der überdurchschnittliche Marktanteil großvolumiger Transaktionen von 62 % im Jahr 2024 (10-Jahres-Durchschnitt: 57 %, 2023: 39 %) ein weiterer Beleg dafür, dass die Konsolidierungsphase sich im Abschluss befindet.

Deutsche Investoren haben im Jahr 2024 weiterhin den heimischen Wohnimmobilienmarkt mit einem Anteil von rund 80 % dominiert (2023: 68 %). Hier hat sich vor allem die öffentliche Hand als größte Käufergruppe mit einem Marktanteil von 25 % hervorgetan, unter anderem die HOWOGE in Berlin mit einem Volumen von rund 1,4 Mrd. Euro.

Im Bundesland Nordrhein-Westfalen wurde laut Marktresearch von Jones Lang Lasalle und Lübke Kelber im Jahr 2024 ein Transaktionsvolumen von rund 1,3 Mrd. Euro für rund 20.000 Wohneinheiten erreicht. Der Anteil Nordrhein-Westfalens am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen lag somit bei ca. 14 % und über dem Vorjahresniveau (2023: 9 %).

Für das laufende Geschäftsjahr 2025 geht BNP von einem weitaus höheren Transaktionsvolumen bei deutschen Wohnimmobilien aus.

Mitarbeiter

Die Anzahl der Mitarbeiter zum 31. Dezember 2024 hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 4,1 % auf 1.920 verringert (GJ 2023: 2.003 Mitarbeiter). Nicht enthalten sind Mitarbeiter in der passiven Phase der Altersteilzeit, Mitarbeiter, die zum Stichtag in Elternzeit waren, ausgesteuerte Mitarbeiter und Praktikanten. Weitere Kennzahlen werden im Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Konzernlageberichts unter „Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens“ dargestellt.

Laufende Geschäftstätigkeit

Die LEG konnte ihre positive Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2024 fortsetzen. Der AFFO als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 19,2 Mio. Euro auf 200,4 Mio. Euro. Wesentliche Treiber waren insbesondere die Erhöhung der Bestandsmieten sowie eine weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum mit einer entsprechend hohen Vermietungsquote sowie leicht niedrigere Investitionen. Demgegenüber standen höhere operative Aufwendungen und höhere Zinsaufwendungen. Im Vergleichszeitraum hatte der AFFO zudem von einem einmaligen Sondereffekt aus dem Forward-Verkauf von grünem Strom profitiert.

Das Portfolio der LEG bildet die Grundlage für ihre Geschäftstätigkeit. Zum 31. Dezember 2024 umfasste es 164.067 Wohneinheiten, 1.443 Gewerbeeinheiten und 45.615 Garagen bzw. Stellplätze. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Wohneinheiten im LEG-Portfolio um 1,5 % bzw. 2.479 Einheiten gesunken. Diese Rückgänge sind auf das Verkaufsprogramm zurückzuführen, das sowohl der Schaffung von Liquidität als auch der Optimierung des Portfolios dient.

Die durchschnittliche Miete des Wohnungsbestands auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) lag am 31. Dezember 2024 bei 6,80 Euro je qm. Dies stellt einen Anstieg um 3,4 % gegenüber dem Vorjahresstichtag dar. Das Mietwachstum wurde nahezu ausschließlich durch den frei finanzierten Bestand erzielt, dessen Mieten sich im Durchschnitt um 4,0 % erhöhten. Bei den preisgebundenen Wohnungen, die zum Bilanzstichtag rund 19 % des Gesamtbestands ausmachten, fand im Berichtsjahr keine Anpassung der Kostenmieten statt.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) sank zum Jahresende 2024 um weitere 30 Basispunkte auf 2,3 %. Damit ist die LEG nahezu voll vermietet.

Die LEG hat im Geschäftsjahr 2024 Gesamtinvestitionen (bereinigt um Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen und ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel) in Höhe von 366,3 Mio. Euro vorgenommen. Die durchschnittlichen Investitionen pro qm reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr planmäßig um 1,02 Euro auf 33,99 Euro. Bei der Allokation der Investitionen berücksichtigt die LEG sowohl eine Cash-optimierte Steuerung als auch die Steigerung von Portfolioqualität und Energieeffizienz. Unter Berücksichtigung der erhaltenen Fördermittel ist die Investitionstätigkeit im Bestand leicht gestiegen.

In den letzten Jahren wurden die operativen und administrativen Prozesse umfassend dokumentiert und im Rahmen eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses fortlaufend analysiert und optimiert. Im Geschäftsjahr 2024 wurden u.a. die Abläufe im Forderungs- und Betriebskostenmanagement untersucht und weiterentwickelt.

Finanzierung

Finanzierungsportfolio

Die LEG hat im Laufe des Geschäftsjahres 2024 zahlreiche Finanzierungsmaßnahmen durchgeführt.

Kapitalmarktseitig hat die LEG zwei ihrer ausstehenden Anleihen um einen Nominalbetrag von jeweils 100 Mio. Euro erhöht. Das ausstehende Nominalvolumen der Anleihe 2022/2029 sowie der Anleihe 2021/2033 beläuft sich seither nunmehr auf jeweils 700 Mio. Euro.

Zudem hat die LEG im Geschäftsjahr 2024 erstmalig eine Wandelschuldverschreibung über ihre Finanzierungstochtergesellschaft LEG Properties B.V. begeben. Die Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von zunächst 500 Mio. Euro und einer Laufzeit von sechs Jahren traf auf eine hohe Nachfrage bei internationalen institutionellen Investoren, sodass der Zinscoupon bei 1,000 % festgesetzt werden konnte. Sofern die Wandelschuldverschreibungen nicht zuvor gewandelt, zurückgezahlt oder zurückgekauft und gekündigt wurden, werden sie zu ihrer Endfälligkeit, dem 4. September 2030, zu ihrem aufgezinsten Rückzahlungsbetrag (Nennbetrag sowie Prämienrückzahlung) in Höhe von 106,34 % ihres Nennbetrags zurückgezahlt. Aufgrund der starken Nachfrage der Wandelschuldverschreibung konnte die LEG im November 2024 das Volumen um weitere 200 Mio. Euro auf insgesamt 700 Mio. Euro erhöhen.

Weiterhin wurden im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 Bankdarlehen über insgesamt 425 Mio. Euro abgeschlossen, davon 331 Mio. Euro im Rahmen von Refinanzierungen und 44 Mio. Euro KfW-Förderdarlehen. Zudem wurden Darlehensverbindlichkeiten über weitere 614 Mio. Euro im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 getilgt.

Des Weiteren hat die LEG im Berichtsjahr sowohl ihre syndizierte Betriebsmittellinie über 600 Mio. Euro bis Oktober 2027 als auch die beiden bilateralen Betriebsmittellinien über insgesamt 150 Mio. Euro frühzeitig verlängert. Entsprechend stehen der LEG insgesamt 750 Mio. Euro an Betriebsmittellinien zur Verfügung. Diese waren zum Stichtag ungenutzt.

Die Durchschnittsverzinsung der LEG lag am 31. Dezember 2024 bei 1,49 % gegenüber 1,58 % zum Ende des Vorjahrs. Die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten sank leicht von 6,2 Jahren auf 5,7 Jahre.

Finanzierungsstruktur

Von den gesamten Fremdkapitalia der LEG entfallen zum Stichtag 62 % auf Kapitalmarktfinanzierungen (Anleihen und Wandelschuldverschreibungen), 33 % auf Bankdarlehen sowie 5 % auf Förderdarlehen und sonstige Verbindlichkeiten. Die Darlehensverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf zwölf Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Entsprechend der LEG-Finanzierungsstrategie ist der Anteil eines Instituts an den Gesamtverbindlichkeiten auf maximal 20 % begrenzt, um eine zu hohe Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden. Der größte Gläubiger der LEG hat derzeit einen Anteil von 8 % an den Gesamtverbindlichkeiten.

Fälligkeitsprofil

Entsprechend ihrem langfristigen Geschäftsmodell und zur Absicherung eines defensiven Risikoprofils verfügt die LEG nach eigener Einschätzung über eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Finanzierungsverträge mit Bankpartnern werden auf der Basis von mittel- und langfristigen Vereinbarungen kontrahiert. Im Durchschnitt ergibt sich über das gesamte Finanzierungsportfolio inklusive der langfristigen Förderdarlehen eine Laufzeit von 5,7 Jahren. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 25 % der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden.

Die Absicherung von 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 Kapitalmarktinstrumenten und Finanzierungen mit sonstigen Kreditgebern handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen.

Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios[1]

Laufzeit	Volumen in Mio. €	Anteil an Gesamt-verschuldung in %
2025	590	6,0%
2026	968	9,9%
2027	1.089	11,2%
2028	1.047	10,7%
2029	877	9,0%
2030	1.245	12,8%
2031	941	9,6%
2032	778	8,0%
2033	1.003	10,3%
2034	901	9,2%
2035	1	0,0%
2036 ff.	320	3,3%

[1] Ausstehendes Darlehensnominal zum 31.12.2024

Zinssicherung

Die Finanzierungsvereinbarungen sind entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 97 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Derivative Zinssicherungsinstrumente sind hierbei an das jeweilige Darlehensgrundgeschäft (Microhedge) gekoppelt.

Festzins	90,4%
Zinsswap	6,8%
variable Zinsen	2,8%

Covenants

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

Die besicherten Finanzierungsverträge enthalten marktübliche Covenants.

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

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

Im Rahmen der unternehmensweiten Risikosteuerung hat die LEG einen Prozess zur kontinuierlichen Überwachung der Einhaltung der Covenants bei der besicherten und unbesicherten Finanzierung implementiert. Im Geschäftsjahr 2024 wurden die mit den Finanzierungspartnern vereinbarten Regelungen zu den Finanzkennzahlen eingehalten. Verstöße hiergegen werden auch zukünftig nicht erwartet.

Unternehmensratings

Die LEG verfügte seit dem Jahr 2015 über ein Baa1 Long-Term Issuer Rating, welches in den Folgejahren kontinuierlich durch die Ratingagentur Moody's bestätigt wurde. Aufgrund des veränderten Markt- und Zinsumfelds wurde der Ausblick im Geschäftsjahr 2022 von stable auf negative angepasst. Im Oktober 2023 änderte Moody's das Long-Term Issuer Rating von Baa1 (negative) in Baa2 (stable). Im Geschäftsjahr 2024 wurde das Rating von Baa2 (stable) durch Moody's bestätigt. Das Rating reflektiert weiterhin eine starke Marktposition, das führende Portfoliomanagement sowie die langfristig orientierte Finanzierungsstrategie der LEG.

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

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2024 werden Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 vorschlagen, eine Dividende von 2,70 Euro je Aktie auszuschütten. Auf Basis von 74.469.665 dividendenberechtigten Stückaktien ergibt sich daraus eine Auszahlungssumme von 201,1 Mio. Euro. Dies entspricht 100,3 % des im Geschäftsjahr 2024 erzielten AFFO in Höhe von 200,4 Mio. Euro.

Damit sollen fast die gesamten Netto-Erlöse aus Verkäufen im Geschäftsjahr 2024 zur Stärkung der Kapitalbasis im Unternehmen verbleiben.

In Abhängigkeit von unternehmensspezifischen Entwicklungen und der Situation auf dem Kapitalmarkt beabsichtigen Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE zudem, der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 vorzuschlagen, dass die Aktionäre zwischen einer Dividende in bar oder in Aktien wählen können.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr 2024 4,1 Mio. Euro (Vorjahr: 18,3 Mio. Euro).

Der Rückgang des Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr resultiert überwiegend aus einer Reduzierung der Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens um 20,2 Mio. Euro auf 76,5 Mio. Euro (Vorjahr: 96,7 Mio. Euro) sowie der Rückgang aus Gewinnabführungsverträge um 7,8 Mio. Euro auf 9,4 Mio. Euro (Vorjahr: 17,2 Mio. Euro). Dem steht im Wesentlichen ein Anstieg der Erträge aus Verzinsung von Forderungen des Cash Pooling um 7,5 Mio. Euro auf 8,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 11,3 Mio. Euro (Vorjahr: 4,1 Mio. Euro) ergeben sich im Wesentlichen aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für konzerninterne Dienstleistungen von 10,9 Mio. Euro (Vorjahr: 3,7 Mio. Euro). In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist eine Erstattung aus der Geschäftsbesorgungsumlage durch die LEG Management GmbH in Höhe von 6,3 Mio. Euro aus dem Vorjahr enthalten.

Die Personalaufwendungen sind um 1,7 Mio. Euro auf 8,5 Mio. Euro gesunken (Vorjahr: 10,2 Mio. Euro). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf eine gesunkene Zuführung für das variable Vergütungsprogramm zurückzuführen. Für weitergehende Ausführungen sei auf den Vergütungsbericht als Teil des Lageberichts verwiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 13,0 Mio. Euro (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro) enthalten im Wesentlichen Konzernaufwendungen (5,2 Mio. Euro), Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen (1,0 Mio. Euro), Gremienvergütungen (1,1 Mio. Euro), übrige Sachversicherungen (1,2 Mio. Euro), Prüfungstätigkeiten (1,3 Mio. Euro), weitere Beratungsleistungen (2,0 Mio. Euro) und sonstige Mitgliedschaften (0,4 Mio. Euro). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 5,4 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der Aufwendungen aus der Konzernumlage um 3,8 Mio. Euro und der Rechts- und Beratungsleistungen um 0,6 Mio. Euro sowie der übrigen Beratungskosten (0,4 Mio. Euro) zurückzuführen.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen betragen 9,4 Mio. Euro (Vorjahr: 17,2 Mio. Euro). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der verminderten Gewinnabführung der LEG Holding GmbH im Geschäftsjahr in Höhe von 2,9 Mio. Euro (Vorjahr: 11,5 Mio. Euro).

Der Rückgang der Erträge aus Ausleihungen auf 76,5 Mio. Euro (Vorjahr: 96,7 Mio. Euro) ergibt sich im Wesentlichen aus einer Anpassung der konzerninternen Verzinsung.

Der Anstieg der sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge um 7,5 Mio. Euro auf 8,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) entfällt im Wesentlichen auf Forderungen des Cash Pooling.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sinken um 1,8 Mio. Euro auf 80,3 Mio. Euro (Vorjahr: 82,1 Mio. Euro) und setzen sich aus der Unternehmensfinanzierung mit 55,0 Mio. Euro (Vorjahr: 55,0 Mio. Euro) und aus sonstigen Zinsen mit 25,3 Mio. Euro (Vorjahr: 27,0 Mio. Euro) zusammen. Der Rückgang der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der Verzinsung von Verbindlichkeiten des Cash Pooling. Dem steht ein Anstieg aus weiteren Aufwendungen aus der planmäßigen Auflösung aktivierter Disagien und einer Zunahme von Einmalkosten nach Begebung weiterer Anleihen gegenüber.

Aufwendungen für Wandelschuldverschreibungen belaufen sich unverändert gegenüber dem Vorjahr auf 5,7 Mio. Euro. Für Unternehmensanleihen sind im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von 39,5 Mio. Euro (Vorjahr: 42,5 Mio. Euro) angefallen. Für sonstige Finanzierungen sind Aufwendungen in Höhe von 6,1 Mio. Euro (Vorjahr: 6,1 Mio. Euro) berücksichtigt. Für ein Intercompany Darlehen sind im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von 10,9 Mio. Euro angefallen, darin enthalten sind Einmalkosten in Höhe von 9,1 Mio. Euro.

Die sonstigen Zinsen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der planmäßigen Auflösung der im Zusammenhang mit der Emission der Wandelschuldverschreibungen, Unternehmensanleihen und weiteren Anleihen sowie einer sonstigen Finanzierung aktivierten Disagien in Höhe von 15,4 Mio. Euro (Vorjahr: 10,5 Mio. Euro) und der Verzinsung von Forderungen des Cash Pooling von 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5,8 Mio. Euro).

Finanzlage

Das Eigenkapital ist um 149,2 Mio. Euro auf 2.600,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2.749,9 Mio. Euro) gesunken. Die Eigenkapitalquote hat sich auf 28,7 % (Vorjahr: 33,3 %) vermindert.

Die Veränderung des Eigenkapitals resultiert aus der Dividendenausschüttung im Geschäftsjahr 2024 für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 181,6 Mio. Euro. Die Gewinnrücklagen sanken bedingt durch eine Entnahme von 225,0 Mio. Euro für eine mögliche Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 im Geschäftsjahr 2025. Dem stehen insbesondere die Erhöhungen des gezeichneten Kapitals in Höhe von Mio. Euro 0,4 sowie der Kapitalrücklage in Höhe von 28,3 Mio. Euro aus einer Sachkapitalerhöhung aus Aktiendividenden für das Geschäftsjahr 2023 gegenüber.

Gemäß Beschluss des Vorstandes wurden aus den freien Gewinnrücklagen im Eigenkapital 225,0 Mio. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet. Zum Bilanzstichtag betragen die freien Gewinnrücklagen 1.214,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1.439,4 Mio. Euro).

Nach der Platzierung von 360.389 neuen Stückaktien im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus Aktiendividenden am 26. Juni 2024 erhöht sich das gezeichnete Kapital der LEG SE auf 74,5 Mio. Euro zum Bilanzstichtag. Der Nominalbetrag der einzubringenden Dividendenansprüche beläuft sich auf insgesamt 28,3 Mio. Euro, davon entfallen 0,4 Mio. Euro auf das gezeichnete Kapital und 27,9 Mio. Euro wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Kapitalrücklage ist damit von 1.000,0 Mio. Euro auf 1.027,9 Mio. Euro angestiegen.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 181,6 Mio. Euro erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Mai 2024. Die Auszahlung war am 26. Juni 2024 fällig.

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

Die Anleihen betragen zum Bilanzstichtag 5.630,0 Mio. Euro (Vorjahr: 5.430,0 Mio. Euro). Am 16. März 2021 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 30. März 2033 begeben, diese wurde am 5. Oktober 2021 um 100,0 Mio. Euro erhöht und am 17. Dezember 2024 durch die Begebung einer weiteren Tranche um nochmals 100,0 Mio. Euro erhöht. Die Emission einer Schuldverschreibung in Höhe von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 17. Januar 2029 erfolgte am 10. Januar 2022. Durch Begebung weiterer Tranchen wurden diese um 100,0 Mio. Euro am 22. November 2023 und um 100,0 Mio. Euro am 27. November 2024 erhöht.

Eine (mittelbare) Tochtergesellschaft der LEG SE hat am 4. September 2024 eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nennbetrag von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 2030 emittiert. Am 5. Dezember 2024 wurde der Gesamtnennbetrag um 200,0 Mio. Euro auf 700,0 Mio. Euro aufgestockt. Der anfängliche Wandlungspreis betrug 117,47 Euro. Die Wandelschuldverschreibungen werden von der Tochtergesellschaft zu ihrem aufgezinsten Rückzahlungsbetrag zurückgezahlt, sofern sie nicht vorab gewandelt oder zurückgekauft und entwertet wurden. Die Wandelschuldverschreibungen sind in bis zu 5.958.724 neue bzw. bestehende, auf den Namen lautende Stammaktien der LEG SE wandelbar.

Die Tochtergesellschaft hat die Erlöse aus der Emission der Wandelschuldverschreibungen an die LEG SE weitergegeben. Die LEG SE hat sich zudem mit Vertrag vom 5. Dezember 2024 verpflichtet, im Falle einer Wandlung der von einer Tochtergesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibungen, die Lieferaktien an den Anleihegläubiger auszugeben.

Die neu aufgenommenen Finanzierungsmittel wurden überwiegend zur Konzernfinanzierung genutzt.

Die Gesellschaft ist in den internen Saldenausgleich für die Geschäftskonten (Cash Pooling) der LEG eingebunden. Die Verzinsung von Forderungen aus dem Cash Pooling erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR. Die Verzinsung von Verbindlichkeiten aus dem Cash Pooling erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR zzgl. einer Marge von 1,5 Prozentpunkten.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um 805,7 Mio. Euro auf 9.075,7 Mio. Euro (Vorjahr: 8.270,0 Mio. Euro) erhöht.

Auf der Aktivseite ist der Anstieg der Bilanzsumme im Wesentlichen in einer Zunahme der Finanzanlagen um 736,1 Mio. Euro, des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens um 55,4 Mio. Euro sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 14,9 Mio. Euro begründet.

Die Finanzanlagen steigen von insgesamt 8.163,1 Mio. Euro um 736,1 Mio. Euro auf 8.899,2 Mio. Euro. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen erhöhen sich vorwiegend durch die Ausleihung an die LEG NRW GmbH von 4.418,1 Mio. Euro um 735,9 Mio. Euro auf 5.154,0 Mio. Euro. Hintergrund sind im Wesentlichen die durchgeführten Kapitalmarkttransaktionen, deren Erlös überwiegend im Rahmen der Konzernfinanzierung als Ausleihungen weitergegeben wurden.

Das Umlaufvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 38,4 Mio. Euro (Vorjahr: 24,1 Mio. Euro). Dieses wird vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (37,1 Mio. Euro) bestimmt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stiegen um 14,9 Mio. Euro von 22,2 Mio. Euro auf 37,1 Mio. Euro. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Forderungen aus dem Cash Pooling mit der LEG NRW GmbH zurückzuführen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten stieg um 55,4 Mio. Euro von 82,7 Mio. Euro auf 138,1 Mio. Euro und besteht im Wesentlichen aus Disagien, welche den Unterschiedsbetrag zwischen dem Emissionserlös und der Summe aus der zu passivierenden Prämie für die Stillhalterverpflichtung und der zum Erfüllungsbetrag zu passivierenden Anleiheverbindlichkeit darstellen. Aus den im Berichtsjahr begebenen Wandelschuldverschreibungen und den damit verbundenen Disagien ergibt sich ein Zugang zum aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 70,7 Mio. Euro. Dem steht eine planmäßige Auflösung von 15,4 Mio. Euro gegenüber.

Auf der Passivseite ist der Anstieg der Bilanzsumme im Wesentlichen auf eine Erhöhung der Finanzierungsmittel um 900,0 Mio. Euro und der sonstigen Rückstellungen um 55,2 Mio. Euro zurückzuführen. Dem steht im Wesentlichen ein Rückgang des Eigenkapitals um 149,1 Mio. Euro gegenüber.

Am 16. März 2021 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 30. März 2033 begeben, diese wurde am 5. Oktober 2021 um 100,0 Mio. Euro und am 17. Dezember 2024 durch die Begebung einer weiteren Tranche nochmals um 100,0 Mio. Euro erhöht. Die Emission einer Schuldverschreibung in Höhe von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 17. Januar 2029 erfolgte am 10. Januar 2022. Durch Begebung weiterer Tranchen wurde diese um 100,0 Mio. Euro am 22. November 2023 und am 27. November 2024 um weitere 100,0 Mio. Euro erhöht.

Eine (mittelbare) Tochtergesellschaft der LEG SE hat am 4. September 2024 eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nennbetrag von 500,0 Mio. Euro und einer Laufzeit bis 2030 emittiert. Am 5. Dezember 2024 wurde der Gesamtnennbetrag um 200,0 Mio. Euro auf 700,0 Mio. Euro aufgestockt. Die Wandelschuldverschreibungen werden von der Tochtergesellschaft zu ihrem aufgezinsten Rückzahlungsbetrag zurückgezahlt, sofern sie nicht vorab gewandelt oder zurückgekauft und entwertet wurden. Die Tochtergesellschaft hat die Erlöse aus den Wandelschuldverschreibungen an die LEG SE weitergegeben. Die LEG SE hat sich zudem mit Vertrag vom 5. Dezember 2024 verpflichtet, im Falle einer Wandlung der von einer Tochtergesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibungen, die Lieferaktien an die Anleihegläubiger auszugeben.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von sonstigen Rückstellungen für die Stillhalteverpflichtungen/Wandlungsrechte der Anleihegläubiger für die Wandelschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt 89,2 Mio. Euro geprägt.

Die Rückstellungen aus dem Personalbereich (13,7 Mio. Euro) betreffen Pensionen und sonstige Verpflichtungen für Mitglieder des Vorstandes.

Neben Wandelschuldverschreibungen über 950,0 Mio. Euro, Unternehmensanleihen über 4.400,0 Mio. Euro und sonstigen Finanzierungen über 280,0 Mio. Euro setzen sich die Verbindlichkeiten aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (700,7 Mio. Euro) im Wesentlichen aus Finanzierungen einer Tochtergesellschaft (700,0 Mio. Euro) zusammen. Darüber hinaus sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1,3 Mio. Euro) sowie sonstige Verbindlichkeiten (31,1 Mio. Euro) angefallen. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben alle eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und beinhalten im Wesentlichen die Rechnungsabgrenzung von Kapitalkosten (30,4 Mio. Euro).

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. Zur Gewährleistung des verantwortungsvollen Umgangs mit Risiken ist bei der LEG eine konzernweite Struktur zur Identifikation, Bewertung und Überwachung der Risiken implementiert. Zentrale Bestandteile sind das Risikomanagementsystem (RMS), das Interne Kontrollsystem (IKS), das Compliance-Management-System (CMS) und die Interne Revision.

Rechnungslegungsprozess

Die LEG verfügt über eine klare und transparente Organisations-, 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. Dieser wird durch Standard-Software unterstützt, indem die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse über IT-Berechtigungen abgebildet werden und somit eine systemseitige Kontrolle gewährleistet ist. Es besteht eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein Controlling der wesentlichen Konzerngesellschaften. Die konzerneinheitlichen Vorgaben zu Bilanzierung, Kontierung und Bewertung werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Als integraler Bestandteil der Corporate Governance trägt das IKS dazu bei, Risiken mit einem Bezug zur (Finanz-)Berichterstattung, zu den operativen Tätigkeiten sowie zur Einhaltung externer und interner Regularien („Compliance“) durch prozessintegrierte Maßnahmen (z.B. interne Kontrollen und organisatorische Sicherungsmaßnahmen) sowie prozessunabhängige Maßnahmen (z.B. Kontrollselbst- und Drittbeurteilungen) zu reduzieren. Das IKS ermöglicht die Steigerung und Sicherung des Unternehmenserfolgs und dient dem Schutz des Unternehmensvermögens sowie der Vermeidung oder Aufdeckung von dolosen Handlungen.

Das IKS der LEG richtet sich nach den maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards und beinhaltet Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung und Prozessdurchführung. Die zugrunde liegende Methodik wurde in den vergangenen Jahren mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft entwickelt und umgesetzt. Das IKS wird im Rahmen regelmäßiger Kontrollselbstbeurteilungen durch das IKS-Management der LEG überprüft. Die einhergehende Berichterstattung wird vom Risiko- und Prüfungsausschuss der LEG zur Kenntnis genommen.

Das IKS der LEG setzt sich in enger Anlehnung an das COSO Internal Control – Integrated Framework aus den Komponenten „Kontrollumfeld“, „Risikobeurteilung“, „Kontrollaktivitäten“, „Information und Kommunikation“ sowie „Überwachungsaktivitäten“ zusammen. Ziel ist die:

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

Im Hinblick auf alle relevanten wiederkehrenden Geschäftsprozesse (insbesondere Rechnungslegungsprozesse) ist es Ziel und Zweck des IKS, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Das IKS hat somit eine präventive und aufdeckende Funktion, mit dem Ziel, die ordnungsgemäße Durchführung der Unternehmensprozesse sicherzustellen.

Die im Rahmen einer quantitativen und qualitativen Risikobeurteilung als wesentlich definierten LEG-Prozesse werden in einer Prozessmanagementsoftware zentral erfasst und ausführlich dokumentiert. Auf der Grundlage dieser Prozessdarstellungen wurden wesentliche Risiken ermittelt und entsprechende Kontrollen implementiert. Die hieraus abgeleitete Risiko-Kontroll-Matrix ist die verbindliche Basis für eine regelmäßige Berichterstattung an Vorstand und Risiko- und Prüfungsausschuss (ab 2025: Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss) des Aufsichtsrats. Die Umsetzung und Durchführung der internen Kontrollen sowie Definition und Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Behebung ggf. auftretender Kontrollschwächen hat der Vorstand der LEG an die jeweiligen Prozess- und Kontrollverantwortlichen delegiert. Die methodische und fachliche Weiterentwicklung sowie die Wirksamkeitsbeurteilung werden vom Bereich Controlling gesteuert. Im Rahmen ihrer Regelprüfungen unterstützt die Interne Revision zudem die Wirksamkeitsbeurteilung. Die Aktualität der Prozesse sowie der implementierten IKS-Kontrollen wird vom Prozessmanagement sichergestellt.

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

- Angemessenheitsprüfung (Test of Design)
- Wirksamkeitsprüfung (Test of Effectiveness)

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

Compliance-Management-System (CMS)

Das Compliance-Management-System (CMS) der LEG bildet neben dem Risikomanagement eine zentrale Säule des Corporate Governance Systems und stellt sicher, dass gesetzliche Anforderungen und interne Standards eingehalten werden. Es schafft die Grundlage für rechtmäßiges und ethisch verantwortungsvolles Verhalten im gesamten Konzern. Ziel des CMS ist es, mögliche Compliance-Risiken frühzeitig zu erkennen und durch Präventions- und Reaktionsmaßnahmen zu minimieren.

Grundelemente des CMS

Zentrale Elemente des CMS sind die Grundwerterklärung, die Ziel, Strategie und Werte des Unternehmens formuliert. Diese Werte dienen als Grundlage für den Umgang der LEG mit Kunden, Mitarbeitenden, Investoren, Geschäftspartnern und der Gesellschaft. Weitere wichtige Bestandteile sind der Code of Conduct und der Geschäftspartnerkodex, welche Anforderungen an das ordnungsgemäße Verhalten für alle Mitarbeitenden und Geschäftspartner regeln. Verschiedene konzernweit gültige Richtlinien, unter anderem zu Korruption, Geldwäsche, Datenschutz sowie der Einhaltung von Menschenrechtsstandards konkretisieren den Verhaltenskodex (Code of Conduct) und legen Einzelheiten zu den darin enthaltenen Verhaltensstandards fest.

Einhaltung des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG)

Im Einklang mit den Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) hat die LEG eine spezifische Grundsatzerklärung zu Menschenrechten und Umweltschutz im Regelungsrahmen der Richtlinie Menschenrechte veröffentlicht. Verstöße gegen Menschenrechte und gegen nationale und internationale Umweltschutzvorschriften werden nicht toleriert. Die LEG richtet ihr unternehmerisches Handeln entsprechend aus und erwartet dies auch von ihren Geschäftspartnern.

Zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten gemäß dem LkSG wurde eine spezialisierte Softwarelösung implementiert, die eine kontinuierliche Überwachung und Bewertung der Geschäftspartner ermöglicht. Diese Lösung identifiziert potenzielle Menschenrechts- und Umweltrisiken in der Lieferkette und bietet die Möglichkeit, diese Risiken gezielt zu analysieren und bei Bedarf Maßnahmen zu ergreifen.

Schulungen und Sensibilisierung

Zu den weiteren Maßnahmen des CMS gehören Compliance-Schulungen für alle neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Präsenz in den Bereichen Compliance, Datenschutz und Cyber-Security. In diesen Schulungen werden der Verhaltenskodex (Code of Conduct) sowie interne Regelungen und Richtlinien erläutert, Informations- und Beschwerdemöglichkeiten aufgezeigt und Fragen beantwortet. Dies wird durch Präsenzschulungen in sensiblen Bereichen und nach Compliance-relevanten Ereignissen ergänzt. Zusätzlich absolvieren alle Mitarbeitenden jährliche Auffrischungsschulungen über ein digitales Schulungstool, um das Bewusstsein für gesetzliche Vorgaben und ethische Standards zu stärken.

Hinweisgebersystem

Das CMS der LEG verfügt über ein elektronisches Hinweisgebersystem, über das Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter und Dritte rund um die Uhr und auf Wunsch anonym Hinweise zu möglichen Compliance-Verstößen und zu relevanten Sachverhalten in der Lieferkette der LEG geben können. Allen Hinweisen wird sorgfältig nachgegangen, und bei festgestellten Verstößen werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Organisatorische Verankerung und Berichterstattung

Die Compliance-Funktion ist in der Abteilung Recht & Compliance angesiedelt, deren Leiter Compliance-Beauftragter und zugleich Menschenrechtsbeauftragter gemäß LkSG ist. In einem bereichsübergreifenden Governance-Team werden aktuelle Compliance-Risiken und der Status bereits erfasster Risiken besprochen. Das Team berät zu Compliance-Sachverhalten, entwickelt Strukturen und Maßnahmen im Rahmen des CMS und informiert über Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen. Im Bereich Datenschutz steht ein externer Datenschutzbeauftragter

beratend zur Seite und überwacht die Einhaltung der Datenschutzvorgaben. Ein unternehmensinternes Datenschutz-Management-Team sorgt für die Umsetzung des Datenschutzes und unterstützt die Fachbereiche. Zusätzlich sorgt ein neu eingerichtetes Digital Governance Board mit Mitgliedern aus den Bereichen IT, Data Governance und Compliance & Datenschutz dafür, dass die gestiegenen Governance-Anforderungen für digitale Systeme und Anwendungen innerhalb der LEG sorgfältig und effizient umgesetzt und gesteuert werden. Zusätzlich ist es Aufgabe des Boards, den betroffenen Fachbereichen der LEG Hilfestellung bei der Umsetzung ihrer Projekte im Hinblick auf die komplexe Regulatorik in diesem Bereich zu geben.

Der Compliance-Beauftragte berichtet unmittelbar an den Vorstandsvorsitzenden der LEG. Der Risiko- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats befasst sich in regelmäßigen Abständen mit Compliance-Themen und berichtet darüber an den Aufsichtsrat. Bei gravierenden Vorfällen erfolgt eine Sofortmeldung an den Vorstand bzw. den Vorsitzenden des Risiko- und Prüfungsausschusses bei Vorstandsbetroffenheit.

Kontinuierliche Verbesserung und externe Zertifizierung

Durch eine regelmäßige unabhängige Beurteilung externer Fachleute wird die kontinuierliche Weiterentwicklung des CMS gefördert. Das CMS der LEG wurde im Jahr 2024 erneut durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft zertifiziert. Das Zertifikat ist gültig bis September 2027.

Risikomanagement

Die LEG verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Ein wichtiger Bestandteil ist das konzernweite Risikofrüherkennungssystem (RFS), welches am IDW-Prüfungsstandard 340 n.F. ausgerichtet ist. 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. Diese Organisationsstruktur sowie die fortlaufende Abstimmung mit den Verantwortlichen zu Planung, Reporting, Rechnungswesen, Projektmanagement und Interne Revision ermöglichen ein einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und kontinuierliches Vorgehen. Damit sind die Voraussetzungen zur Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation und Historisierung von Risiken geschaffen.

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

Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen. So wurde innerhalb des Geschäftsjahres die Ermittlungslogik für die Risikotragfähigkeitsbeurteilung verfeinert. Des Weiteren wurden die Wesentlichkeitsklassen zur Kategorisierung von Risikoauswirkungen neu skaliert (siehe Kapitel Bewertungsmethodik für die interne Risikoberichterstattung).

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

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

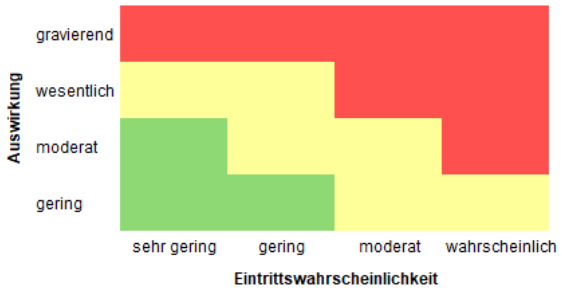
Cyberrisiken versichert. Zudem kommen weitere Maßnahmen, etwa Schulungen zur Mitarbeitersensibilisierung oder Maßnahmen juristischer Natur zum Einsatz.

Die aus der Risikoinventur abgeleiteten Risikoinventurberichte beinhalten auch einen sogenannten Trendradar, welcher potenzielle strategische Risiken und Chancen frühzeitig erfassen soll. Die Basis aller Berichterstattungen bilden die Risikoinventuren, deren einheitliches, systematisches und permanentes Vorgehen auf der folgenden Bewertungsmethodik beruht.

Bewertungsmethodik für die interne Risikoberichterstattung

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

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



Im Einzelnen werden die Klassen für die Liquiditätsauswirkung als führende Perspektive wie folgt definiert:

- Gering: Nettoauswirkung 0,0 Mio. Euro < x < 2,5 Mio. Euro
- Moderat: Nettoauswirkung 2,5 Mio. Euro ≤ x < 10,0 Mio. Euro
- Wesentlich: Nettoauswirkung 10,0 Mio. Euro ≤ x < 20,0 Mio. Euro
- Gravierend: Nettoauswirkung 20,0 Mio. Euro ≤ x

Für die Klassen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- Sehr gering: 0% < x <5%
- Gering: 5% ≤ x <20%
- Moderat: 20% ≤ x <50%
- Wahrscheinlich: 50% ≤ x <100%

Die hieraus resultierende Bewertungsmatrix wurde im Jahr 2024 mit Blick auf die Auswirkungsklassengrenzen und die Benennung der Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen überarbeitet. Dabei wurden auf Grundlage eines Peer-Group-Vergleichs und einer Analyse der Entwicklung wesentlicher LEG-Kennzahlen die Grenzwerte für die Zuordnung zu den oberen Auswirkungsklassen angehoben. Aktuell sind neun Risiken mindestens der Klasse „Wesentlich“ zuzuordnen. Auf die absolute Höhe der Risiken (Auswirkungen bzw. Erwartungswerte) hat die Überarbeitung der Kategoriegrenzen keinen Einfluss. Der Risikoerwartungswert in der führenden Liquiditätsperspektive ist gegenüber dem Vorjahresbericht gestiegen.

Risikomeldungen werden in dieser Matrix eingruppiert und über ein Ampelsystem einer roten, gelben oder grünen Kategorie mit entsprechender Priorisierung zugeordnet.

Darstellung der Risiken und Chancen im Konzernlagebericht

Im Kontext der makroökonomischen Rahmenbedingungen wird in den folgenden Kapiteln eingeordnet, inwiefern sich hieraus Risiken oder Chancen für die LEG ergeben können. Zudem erfolgt eine grobe Einschätzung des Immobilienmarktes. Anschließend werden in der Risikokategorisierung alle Hauptrisikokategorien beschrieben sowie solche Subkategorien, die wesentliche Einzelrisiken beinhalten. Unterhalb der Subkategorien werden schließlich die vorgenannten Einzelrisiken dargestellt. Als wesentlich wird ein Einzelrisiko definiert, wenn es aktuell bzw. innerhalb eines der nächsten beiden Geschäftsjahre (2025 und 2026) eine Nettoliquiditätsauswirkung größer 10,0 Mio. Euro (zuvor: 2,25 Mio. Euro) im Basis-Szenario aufweist. Die Eintrittswahrscheinlichkeit bleibt dabei unberücksichtigt, um ein Bewusstsein für Risiken mit geringer Wahrscheinlichkeit, jedoch wesentlicher oder gravierender Auswirkung zu erhalten. Zusammenfassend sieht der Vorstand zum Zeitpunkt der Berichterstellung für den gesamten fünfjährigen Planungshorizont/Risikoerfassungszeitraum (2025 – 2029) sowie das abgeschlossene Geschäftsjahr 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken für die gesamte LEG. Die Risikotragfähigkeit bleibt auch bei simultanem Eintritt aller bekannten Risiken gewahrt.

Im Anschluss an die Risikoberichterstattung werden wesentliche Chancen der LEG aufgeführt und erläutert. Diese sind aus dem Trendradar (Teil des quartalsweise erstellten Risikoinventurberichts) abgeleitet. Insbesondere die Themenbereiche Digitalisierung/Robotic Process Automation und Klimaneutralität (u.a. energetische Sanierung, Ausbau und Einsatz grüner Energie) werden mittel- und langfristig als Chance angesehen.

Risikoberichterstattung

Makroökonomische und geopolitische Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden kompakt die aktuellen makroökonomischen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung gegenwärtiger geopolitischer Entwicklungen dargestellt. Auf dieses Umfeld hat die LEG keinen Einfluss, wohingegen sich von dieser Seite potenziell Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der LEG ergeben können, die sowohl negativer wie auch positiver Natur sein können.

Das Jahr 2024 wies eine wirtschaftlich und geopolitisch herausfordernde Gemengelage auf: Die Wiederwahl von Donald Trump zum US-Präsidenten könnte weiterhin zahlreiche Umwälzungen bewirken. Neben zunehmendem Protektionismus sind auch Auswirkungen auf die NATO und den Krieg in der Ukraine zu erwarten. Inwiefern und zu welchen Bedingungen der Konflikt durch Einflussnahme aus Washington beendet wird, bleibt abzuwarten. Allgemein erwartet wird ein rückläufiges Engagement von Seiten der USA, welches unter Umständen nicht vollständig durch die europäischen Partner der Ukraine kompensiert werden kann. Auch im Nahostkonflikt bleibt abzuwarten, ob die jüngsten Ereignisse in einen dauerhaften Frieden münden und wie sich die politischen Verhältnisse in der Region, insbesondere in Gaza und in Syrien entwickeln.

In Deutschland kam der Bruch der Ampelkoalition einem politischen Stillstand gleich, der angesichts potenziell komplizierter Mehrheitsverhältnisse, wie bei den Landtagswahlen in Sachsen, Thüringen und Brandenburg eine Herausforderung darstellen kann. Zudem bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen politischen Prioritäten. Die gesetzliche Ausgestaltung wohnungswirtschaftlicher Themen innerhalb der Landesregierungen und einer neuen Bundesregierung ist dabei von zentralem Interesse für die LEG.

Wirtschaftlich stellt sich die Lage uneinheitlich dar. Die chinesische Wirtschaft, die bislang als globaler Wachstumsmotor fungiert hat, schwächelt infolge der dortigen Immobilienkrise. Gleichzeitig versucht China seine Überproduktion aufgrund der Auseinandersetzungen mit den USA verstärkt in Europa abzusetzen und wirkt somit negativ auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft ein. In Deutschland ist bereits eine Rezession zu verzeichnen. In der Automobilindustrie, Deutschlands wichtigster Branche, drohen Werksschließungen und Massenentlassungen. Auch die Wachstumsaussichten für das Jahr 2025 fallen verhalten aus. Einen Hoffnungsschimmer stellen die mittlerweile auf Zielniveau gesunkenen Inflationsraten dar, die die Notenbanken zur Zinswende veranlasst haben. Hiervon sind Impulse für die Wirtschaft im Allgemeinen und insbesondere für den Immobilienmarkt zu erwarten.

Die Bautätigkeit in Deutschland ist weiterhin rückläufig. Sowohl die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen als auch diejenige der neu erteilten Baugenehmigungen sind im Rückgang begriffen. Wohnraum, insbesondere im bezahlbaren Segment, bleibt ein knappes Gut.

Regulatorische Anforderungen im Bereich Klimaschutz etwa im Rahmen der EU-Taxonomie treiben den strukturellen Wandel in fast allen Bereichen, insbesondere der Energiewirtschaft, der Industrie, dem Verkehrswesen, aber auch der Immobilienwirtschaft. In der Zukunft werden große Investitionen erforderlich sein, um das europäische und insbesondere deutsche Wirtschaftsmodell THG-neutral und gleichzeitig wettbewerbsfähig zu gestalten.

Die Auswirkungen für die LEG sind nur bedingt abschätzbar, da sich aus der Gesamtsituation sowohl positive als auch negative Effekte ergeben können. In einem schwachen wirtschaftlichen Umfeld mit stockendem Wohnungsbau und bei weiterhin starker Zuwanderung könnte die LEG von einer anhaltend hohen Nachfrage nach günstigem Wohnraum profitieren. Sinkende Zinsen verbessern die Refinanzierungsbedingungen und können positive Effekte auf die Immobilienbewertungen haben. Kriege und Protektionismus beeinträchtigen den globalen Handel und die Lieferketten und verteuern damit potenziell den Einkauf von Baumaterialien und Energieträgern zu Lasten der LEG. Die politische Situation in Deutschland ist geeignet, die grüne Transformation der Wirtschaft zu verzögern. Unklarheiten in den Investitions- bzw. Förderbedingungen können dazu führen, dass notwendige Maßnahmen erst verspätet umgesetzt werden. Die Amortisation von Investitionen durch höhere Mieten könnte regulatorisch begrenzt werden. Gleichzeitig können sich aus strengerer Regulierung verbesserte Marktchancen für die Innovationen der LEG ergeben. Nähere Informationen diesbezüglich sind im Kapitel Chancenberichterstattung zu finden. Das gegenwärtig zu beobachtende Erstarken rechter bzw. rechts- wie linkspopulistischer Parteien könnte zu einer Begrenzung der Zuwanderung führen. Infolgedessen wäre eine Verschärfung des Fachkräftemangels zu befürchten. Zudem könnte die Nachfrage nach günstigem Wohnraum zurückgehen.

Einschätzung des Immobilienmarktes

Der Immobilienmarkt unterliegt einem langfristigen Zyklus. Nach einer niedrigzinsinduzierten langjährigen Wachstumsphase erlebte der Markt ab 2022 eine Trendumkehr. Vor dem Hintergrund hoher Inflationsraten erhöhten die Notenbanken in rascher Folge deutlich das Zinsniveau, was zu Preisrückgängen an den Immobilienmärkten führte. Im Laufe des Jahres 2024 näherten sich die Inflationsraten wieder den Zielwerten der Notenbanken an, sodass diese angesichts der verhaltenen Konjunkturentwicklung mit ersten Zinssenkungen reagierten. Die Immobilienpreise fanden infolgedessen einen Boden. Zukünftige Aufwertungen erscheinen bei weiter sinkenden Zinsen möglich.

Als Vermögensanlage stehen Immobilien in Konkurrenz zu anderen Anlageklassen. Zuletzt leicht rückläufige Renditen am Anleihemarkt machen Immobilieninvestments potenziell etwas attraktiver. Für den Immobilienkauf zur Eigennutzung spricht aktuell eine relativ günstige Konstellation aus moderaten Preisen und seit dem Zwischenhoch im Jahr 2023 gesunkenen Finanzierungskonditionen. Nichtsdestotrotz bleibt der Immobilienerwerb – auch aufgrund fehlenden Eigenkapitals – für viele Haushalte unerschwinglich, sodass weiterhin von einer stabilen Nachfrage nach Mietwohnraum auszugehen ist.

Die Wohnraumnachfrage wird zudem stark beeinflusst durch die regionale Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung. Die gestiegenen Lebenshaltungskosten und verbesserte technische Möglichkeiten zur Arbeit im Homeoffice bewirken Ausweichbewegungen von tendenziell teuren Stadtlagen hin zu Randlagen und ländlicheren Gebieten.

Der Regierungsentwurf zur Änderung der Gefahrstoffverordnung ist am 5. Dezember 2024 in Kraft getreten. Schwerpunkt der Änderungen ist die Verbesserung der Prävention arbeitsbedingter Krebserkrankungen. Im Vergleich zu den vorherigen Entwürfen liegt die Verantwortung für die Gefährdungsbeurteilung beim ausführenden Handwerker. Dieser muss vor Aufnahme der Tätigkeiten prüfen, ob Gefahrstoffe, wie z.B. Asbest, bei der Arbeit freigesetzt werden könnten.

Ein Großteil des LEG-Gebäudebestandes wurde vor 1993 errichtet und ist potenziell von einer Gefahrstoffbelastung betroffen. Somit ist zukünftig mit Kosten für Informationsbeschaffung, Beprobung, Schutzmaßnahmen sowie Entsorgung zu rechnen. Ein LEG-Projekt zur Implementierung der notwendigen Prozesse ist bereits angelaufen und in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt, sodass darüberhinausgehende Risiken nicht als wesentlich einzuschätzen sind.

Die Novellierung der Gebäudeeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, kurz: EPBD) wurde auf EU-Ebene beschlossen. Die Umsetzung in nationales Recht soll bis Anfang 2026 erfolgen. Für Wohngebäude ist dabei eine sukzessive Reduktion des Primärenergiebedarfs anzustreben. Im Fokus stehen dabei Gebäude mit schlechter Gesamtenergieeffizienz. Die LEG tritt hier für einen bezahlbaren Ansatz der Emissions- anstelle der Energieeffizienz ein.

Das Immobilienportfolio der LEG befindet sich zum großen Teil im bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen. Weitere Schwerpunkte liegen in Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Bremen. Das Portfolio umfasst dabei sowohl nachfragestarke A- und B-Städte (z. B. Köln, Münster oder Bremen) als auch ländlich geprägte Gebiete mit der Tendenz zum Angebotsüberhang (z.B. Wilhelmshaven). Die Übernahme der Brack Capital Properties N.V. ergänzt das Portfolio um 9.100 Wohnungen, die zu 90 % in den angestammten Geschäftsgebieten der LEG liegen und zumeist ebenfalls einen Fokus auf das Segment günstiger Wohnraum haben. Die breite Diversifikation ermöglicht es der LEG, vom aktuellen Marktumfeld zu profitieren und sinkende Erträge bei sich abschwächenden Preis- bzw. Nachfrageentwicklungen an bestimmten Orten durch Ausweichbewegungen hin zu anderen Orten zu kompensieren.

Investitionsentscheidungen werden anhand von Prognosen zur zukünftigen Marktentwicklung des jeweiligen Standorts sowie der generellen Immobilienmarktentwicklung getroffen. Daneben werden insbesondere die technischen Bedürfnisse der jeweiligen Immobilie, die Anforderungen an die Bewirtschaftung sowie die CO2-Reduktionsziele berücksichtigt.

Zweimal jährlich nimmt die LEG eine Wertermittlung ihrer Immobilien vor. Wesentliche extern ermittelte Eingangsparameter der Bewertung sind der Diskontierungszinssatz, die marktüblichen Mieten, Makro- und Mikrolageeinschätzungen, der marktübliche strukturelle Leerstand und die offiziellen Bodenrichtwerte. Zudem werden tatsächlich am Markt durchgeführte Transaktionen als Vergleichsmaßstab herangezogen. Dem zeitlichen Versatz zwischen Transaktion und Bekanntwerden der Transaktionsdaten begegnet die LEG mit permanenter Marktbeobachtung und regelmäßigem Austausch mit wichtigen Marktakteuren. Weitere Parameter, die bei der Wertermittlung berücksichtigt werden und für die keine unabhängig ermittelten Daten vorliegen, müssen näherungsweise ermittelt werden. Dies betrifft vor allem Annahmen zur zukünftigen Inflationsentwicklung, zur Einschätzung des technischen Zustands der Immobilien sowie die Gewichtung der unterschiedlichen Wertermittlungsparameter. Insbesondere zukunftsgerichtete Parameter und Einschätzungen unterliegen einem naturgemäß höheren Risiko von Fehleinschätzungen trotz sorgfältiger Erhebung der zugrunde liegenden Daten. Derartige Abweichungen können sich sowohl negativ als auch positiv auf die ermittelten Immobilienwerte auswirken.

Risikokategorisierung

Bei der LEG werden alle identifizierten Einzelrisiken einer Risikohaupt- und Risikosubkategorie zugeordnet. Haupt- und Subkategorien werden im Folgenden durch Überschriften repräsentiert. Als relevant im Sinne des Lageberichts werden im Folgenden Einzelrisiken betrachtet, die innerhalb der beiden Jahre 2025 und 2026 bei Risikoeintritt eine potenzielle Netto-Liquiditätsauswirkung von über 10 Mio. Euro aufweisen (unabhängig von ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit). Handelt es sich bei den identifizierten Einzelrisiken um rückstellungsrelevante Sachverhalte, so wurde zum 31. Dezember 2024 eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Hauptkategorie A: Allgemeine Unternehmensrisiken

Die Hauptkategorie Allgemeine Unternehmensrisiken vereint Risiken rund um die Unternehmensorganisation, Unternehmenssteuerung und Kommunikation sowie weitere Risiken, die sich aus dem Betrieb des Unternehmens ergeben und sich nicht explizit einer der übrigen Hauptkategorien zuordnen lassen. Die Hauptkategorie Allgemeine Unternehmensrisiken weist keine Einzelrisiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten. Die Anzahl der Risiken ist unverändert, der Risikoerwartungswert hat sich moderat erhöht.

Hauptkategorie B: Compliance-Risiken

Compliance-Risiken resultieren daraus, dass Mitarbeiter der LEG sich nicht an gesetzliche Vorgaben oder interne Richtlinien halten, welche das Ziel haben, Schaden von der LEG abzuwenden. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken unverändert.

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

Bei der Leistungserbringung durch Dritte besteht grundsätzlich das Risiko von nicht marktkonformen Beauftragungen bzw. Abrechnungen von Leistungen. Betroffen sein kann jede Form von Dienstleistung und Beratung, etwa die Leistungserbringungen in der Instandhaltung, die Geschäftsbesorgung oder die Finanzierung. Zur Vermeidung doloser Handlungen sind Verträge mit Anti-Korruptions-Klauseln als Standardverträge erarbeitet worden. Weiterhin existiert ein Verhaltenskodex (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. Weiterhin werden IT-gestützte Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Regelungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes eingeführt, welche für die LEG seit dem Jahr 2024 Geltung entfalten.

Sonstiges

Kartellrechtliche Verstöße fallen in die Subkategorie Sonstiges und können bereits durch konkludentes Handeln mit Wettbewerbern oder Dienstleistern begangen werden. Die Führung eines entsprechenden Entlastungsbeweises kann sich als Herausforderung erweisen. Aufgrund der signifikanten Pönalisierung sowie dem mit einer Kartellstrafe einhergehenden Imageschaden kann bei Eintritt des Risikos ein wirtschaftlicher Schaden entstehen. Dem Risiko wird unter anderem über umfangreiche Schulungsmaßnahmen zur Sensibilisierung der Mitarbeiter entgegengewirkt.

Hauptkategorie C: Immobilienrisiken

In dieser Hauptkategorie werden Risiken zusammengefasst, die sich aus dem Kerngeschäft der LEG ergeben. Entsprechend werden Sachverhalte abgebildet, die sich aus dem An- und Verkauf von Immobilien, aus der Vermietung und Verpachtung, der Modernisierung bzw. Instandhaltung oder der Steuerung und Bewertung des Portfolios ergeben. Die Anzahl der Risiken in dieser Kategorie ist konstant geblieben, der Risikoerwartungswert hat sich moderat erhöht.

Bewirtschaftung

In der Subkategorie Bewirtschaftung werden Risiken abgebildet, die sich aus der Vermietung und Verpachtung ergeben. Dies umfasst vor allem Investitionen in den Bestand, Unstimmigkeiten bei Mieterhöhungen, potenzielle Mietausfälle, Verkehrssicherung sowie Versicherungen im Immobilienkontext.

Die LEG tätigt fortlaufend umfangreiche Investitionen in ihre Immobilienbestände. Dies reicht von Kleinreparaturen über die Leerwohnungssanierung bis hin zu groß angelegten Modernisierungsprojekten. Bei all diesen Maßnahmen besteht das Risiko einer Überschreitung des veranschlagten Budgets. 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 Portfolios, die aus Ankäufen vergangener Jahre stammen, besteht trotz sorgfältiger technischer Prüfung im Rahmen des Ankaufsprozesses 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-Leistungs-Verhältnisses 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.

Hauptkategorie D: Finanzen

Die Hauptkategorie Finanzen umfasst Risiken, die eng mit den Themenbereichen Cashflows, Refinanzierung und Financial Covenants der LEG verbunden sind. Auch Risiken im Zusammenhang mit Vermögenswerten abseits von Immobilienbeständen fallen in diese Kategorie. In dieser Kategorie hat es einen moderaten Anstieg bei der Anzahl der Risiken und dem Risikoerwartungswert gegeben.

Prolongation

Die Subkategorie Prolongation beschreibt Risiken im Rahmen der Refinanzierung. Der Zugang zum Kapitalmarkt und die Höhe der Refinanzierungskosten sind bonitätsabhängig. Etwaige Veränderungen im Rating der LEG können sich folglich auf die Refinanzierung auswirken. Grundsätzlich besteht in diesem Zusammenhang das Risiko, dass Refinanzierungen nicht bzw. nicht zu den erwarteten Konditionen abgeschlossen werden können. Ferner werden Risiken abgebildet, die daraus erwachsen, dass geplante Finanzierungsmittel nicht im benötigten Umfang eingeworben werden können. Aufgrund der auf Langfristigkeit angelegten Finanzierungsstruktur und der zeitlichen Diversifikation der Fälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum ist dieses Risiko aus Sicht der LEG derzeit begrenzt. Durch regelmäßige Überprüfung bestehender Finanzierungen und Fälligkeiten sowie frühzeitige Verhandlungen über Refinanzierungen wird das Risiko aus Sicht der LEG minimiert.

Hauptkategorie E: Rechnungswesen

Risiken können aus der Nichtbeachtung gesetzlicher Regelungen entstehen mit der Folge eines fehlerhaften Jahres-, Konzern- oder Quartalsabschlusses. 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. Die Hauptkategorie Rechnungswesen weist keine Einzelrisiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten. Zudem ist in dieser Kategorie die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken unverändert.

Hauptkategorie F: Steuerrisiken

Steuerrisiken erwachsen im Wesentlichen daraus, dass sich Sachverhalte der steuerlichen Bemessung aufgrund unerwarteter gesetzlicher Änderungen oder durch Rechtsprechung innerhalb eines planerisch bereits fixierten Zeitraums verändern. In dieser Kategorie ist ein Risiko entfallen und der Risikoerwartungswert hat sich moderat reduziert.

Steuer/Abgaben

Im Fokus der Subkategorie Steuer/Abgaben stehen die Gewerbesteuer, die Grunderwerbsteuer, die Grundsteuer, die Körperschaftsteuer und die Umsatzsteuer.

Im Rahmen der Novellierung der Grundsteuer wurden Forderungen laut, deren Umlagefähigkeit abzuschaffen bzw. einzuschränken. Befeuert wird diese Diskussion aktuell durch die erstmaligen Grundsteuerwert- und Grundsteuerbescheide auf Basis der neuen Bewertung, die oftmals zu einer deutlichen Mehrbelastung führen. Unter den aktuellen politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass es zu einer entsprechenden Änderung der Umlagefähigkeit im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen kommt.

Die im Jahr 2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes, insbesondere die Erweiterung um den neuen fiktiven Tatbestand des Gesellschafterwechsels bei Kapitalgesellschaften, führen dazu, dass bei börsennotierten Immobiliengesellschaften ein Anfallen von Grunderwerbsteuer nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Hauptkategorie G: Personal

Die Hauptkategorie Personal behandelt Risiken, die sich im Zusammenhang mit dem Personalbestand der LEG ergeben. In dieser Kategorie ist die Anzahl der Risiken unverändert, der Risikoerwartungswert ist geringfügig gestiegen. Die Hauptkategorie Personal weist keine Einzelrisiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten. Das Personalmanagement steht durch nicht umkehrbare Megatrends, wie zum Beispiel den demografischen und technologischen Wandel sowie Wertewandel in den jüngeren Generationen, vor großen strategischen Aufgaben. Die LEG begegnet diesen Herausforderungen vor allem durch eine zielgerichtete Personalentwicklung und mit an den Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Mitarbeiter ausgerichteten Maßnahmen und Aktionen, die sich auf das Employer Branding der LEG und auf die Zufriedenheit der Beschäftigten auswirken. Die LEG hat in diesem Zusammenhang u.a. Betriebsvereinbarungen zur Flexibilisierung der Arbeitszeit und zum mobilen Arbeiten abgeschlossen.

Hauptkategorie H: Rechtliche Risiken

Die Hauptkategorie Rechtliche Risiken bildet alle Risiken ab, die sich aus Datenschutzaspekten, Gesetzesänderungen, Haftungs- und Versicherungsfragen, Verträgen und Rechtsstreitigkeiten ergeben. In dieser Kategorie ist ein Risiko entfallen und der Risikoerwartungswert geringfügig zurückgegangen.

Datenschutz

Die Subkategorie Datenschutz befasst sich mit Risiken, die aus Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften zum Datenschutz resultieren. Im Zusammenhang mit datenschutzrechtlichen Verstößen können hohe Bußgelder erhoben werden, die sich am Konzernumsatz orientieren. Die LEG begegnet diesem Risiko über verschiedene Maßnahmen, um Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung des Risikos zu mindern, etwa die Umsetzung eines Gesamtkonzeptes zum Datenschutz mit Datenschutzrichtlinie, Verfahrensanweisungen und einem Schulungskonzept sowie zahlreichen technisch-organisatorischen Maßnahmen zum Schutz personenbezogener Daten wie einer Auslagerung von IT-Prozessen in ein externes Rechenzentrum.

Haftungs-/Versicherungsrisiken

Die Subkategorie Haftungs- und Versicherungsrisiken erstreckt sich unter anderem auf Risiken zur Haftung bei Bergschäden an einzelnen Gebäuden. Gemäß Gutachten besteht im konkreten Fall lediglich ein Restrisiko für das Eintreten eines entsprechenden Schadens. Weiterhin bestehen in diesem Zusammenhang Ansprüche gegenüber dritten Beteiligten, welche gegebenenfalls vor der LEG haften könnten.

Hauptkategorie I: Informations- und Kommunikationstechnik

Die Hauptkategorie Informations- und Kommunikationstechnik bezieht sich auf Risiken, welche aus IT-Prozessen innerhalb der LEG entstehen. IT-Anwendungen und -systeme sind für eine reibungslose Unterstützung der LEG Geschäftsprozesse essenziell. Lösungen im Eigenbetrieb werden daher durch entsprechende redundante Komponenten abgesichert. Sind IT-Services ausgelagert, so wird über Service-Level-Vereinbarungen mit dem Dienstleister deren Verfügbarkeit sichergestellt. Aufgrund der gestiegenen Bedrohungslage durch Cyberkriminelle hat die LEG neben den bereits etablierten IT-Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Penetrationstests) umfangreiche weitere Maßnahmen (u.a. Security Operations Center) implementiert. Durch diese wird das Risiko von Cyberangriffen oder von Zugriffen durch Unbefugte deutlich reduziert, wenngleich nicht vollständig ausgeschlossen. In dieser Kategorie ist die Risikosituation mit Blick auf Anzahl und Bewertung der Risiken unverändert. Die Hauptkategorie Informations- und Kommunikationstechnik weist keine Einzelrisiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten.

Hauptkategorie J: Projektgeschäft

Die Hauptkategorie Projektgeschäft bildet Sachverhalte ab, die aus der Umsetzung von Bauprojekten oder dem Betrieb von Tochtergesellschaften erwachsen. Angesichts eines gegenwärtig wenig attraktiven Verhältnisses von Baukosten zu künftigen Mieterlösen hat die LEG das Projektgeschäft eingestellt. Bereits angelaufene Projekte werden plangemäß realisiert. In dieser Kategorie ist die Anzahl der Risiken geringfügig zurückgegangen und der Risikoerwartungswert moderat gestiegen. Die Hauptkategorie Projektgeschäftsrisiken weist keine Einzelrisiken aus, welche die Wesentlichkeitsgrenze überschreiten.

Nachhaltigkeitsrisiken

Die LEG berichtet über Nachhaltigkeitsrisiken nach den ESRS (European Sustainability Reporting Standards) im Rahmen der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Die Nachhaltigkeitsrisiken umfassen potenzielle negative Auswirkungen von Nachhaltigkeitsthemen (Umwelt, Soziales und Governance) auf die finanzielle Leistung, Position und Entwicklung des Unternehmens (finanzielle Materialität). Weiterhin werden wesentliche Auswirkungen (Impacts) der Unternehmensaktivitäten auf Umwelt und Gesellschaft berichtet.

Die Nachhaltigkeitsrisiken umfassen Klimarisiken, soziale und Governance-Risiken und werden monetär bewertet. Die Klimarisiken lassen sich in die Kategorien physische Klimarisiken und transitorische Risiken unterteilen. Physische Klimarisiken entstehen durch den Klimawandel. Dabei wird zwischen akuten und chronischen Klimarisiken unterschieden. Transitorische Risiken ergeben sich aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft und lassen sich gemäß TCFD weiter in „politische und rechtliche Risiken, Technologierisiken, Marktrisiken und Reputationsrisiken“ unterteilen.

Die Impacts mit Wirkung auf Gesellschaft bzw. Umwelt werden qualitativ evaluiert.

Als Grundlage für die Identifizierung bzw. Bewertung der Auswirkungen, Risiken und Chancen diente eine initiale Wesentlichkeitsanalyse nach dem Konzept der doppelten Wesentlichkeit, die in Kooperation mit einer Beratungsgesellschaft durchgeführt wurde. Die IROs (Impact, Risks, Opportunities) wurden mithilfe eines individuellen Scoring-Modells bewertet und entsprechend als wesentlich / unwesentlich eingeordnet.

Mit Blick auf die für den Chancen- und Risikobericht relevanten Jahre 2025 und 2026 handelt es sich bei den monetär bewerteten Nachhaltigkeitsrisiken ausschließlich um Risiken der Auswirkungsklasse „Gering“. Davon unbenommen finden alle relevanten Risiken im Sinne der Wesentlichkeitsanalyse Erwähnung im Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Konzernlageberichts und werden hier über einen längeren Zeithorizont betrachtet.

Chancenberichterstattung

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

Der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2024 umfasste 164.067 Wohneinheiten, 1.443 Gewerbeeinheiten sowie 45.615 Garagen und Stellplätze. Mit der Integration der Brack Capital Properties zum 2. Januar 2025 erhöht sich der Wohnungsbestand um rund 9.100 Einheiten. 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 aktuell in den Bundesländern Niedersachsen, Sachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Hessen und Rheinland-Pfalz präsent. Das nachhaltig wertorientierte Geschäftsmodell verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Die Strategie der LEG hat zum Ziel, ihr Geschäftsmodell unter Berücksichtigung der externen Rahmenbedingungen zukunftsfähig aufzustellen und die Interessen aller wesentlichen Stakeholder zu berücksichtigen. Die Strategie ruht auf drei Säulen: Optimierung des Kerngeschäfts, Ausbau der Wertschöpfungskette sowie Repositionierung der Bewirtschaftungsplattform. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst weiterhin, während das Angebot bezahlbaren Wohnraums deutlich zurückgeht.

Mit der sich abzeichnenden Wende am Immobilienmarkt hat die LEG begonnen, ihre Akquisitionstätigkeiten wieder aufzunehmen. Selektives, externes Wachstum soll die Ausschöpfung von Skaleneffekten ermöglichen.

Allmählich findet die Assetklasse deutsche Wohnimmobilien bei nationalen wie internationalen Investoren wieder mehr Resonanz. Unterstützt wird dieser Trend von zunehmender Knappheit bezahlbaren Wohnraums, weiterhin zurückgehenden Neubauaktivitäten und konstant starker Zuwanderung.

Die LEG sieht sich sehr gut positioniert und weist ein kontinuierliches Mietwachstum auf. Diese Entwicklung spiegelt die Qualität des Immobilienbestands, die hohe Bewirtschaftungskompetenz sowie die Resilienz gegenüber Konjunkturschwankungen wider. Im frei finanzierten Wohnraum sind regelmäßige Mietspiegelanpassungen, Anpassungen an Marktmieten unter anderem in Neuvermietungen und wertsteigernde Investitionen als wesentliche Wachstumstreiber zu betrachten. Im preisgebundenen Bestand werden in regelmäßigen Abständen, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und Erhöhungsrestriktionen, Anpassungen der Kostenmieten durchgeführt. Im Jahr 2028 läuft für einen großen Teil der preisgebundenen Bestände die Bindung aus, sodass sich mittelfristig weitere Mieterhöhungspotenziale bieten. Eine zusätzliche Chance besteht in der Erhöhung der Vermietungsquote auf vergleichbarer Fläche.

Herausforderungen, die sich im Bereich Klimaschutz und Transformation in eine THG-arme Wirtschaft ergeben, bieten jedoch auch erhebliche Chancen für die LEG. Die LEG hat ihre Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2024 aktualisiert. Die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 wird im Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Konzernlageberichts beschrieben. Zur Erreichung der Klimaziele bis 2030 (Reduktion der Scope 1 und 2 Emissionen von 47% auf Basis von 2019) und einem nahezu THG-neutralen Gebäudebestand bis 2045 setzt sie auf drei wesentliche Cluster: (1) emissionseffiziente Wärmeversorgung, (2) Energiebedarfsreduktion und (3) energetische Sanierung. Zur Umsetzung dieser Treiber ist die LEG unterschiedliche strategische Partnerschaften eingegangen und hat innovative Lösungsansätze entwickelt. Daraus werden auch wachsende Umsätze als Lösungsanbieter für Dritte zur Umsetzung nachhaltiger Geschäftsmodelle erwachsen. Neben dem Netzwerk von Handwerkern, über das die LEG verfügt, wird auch die vertikale Integration vorangetrieben, um Kapazitäten und Know-how für die Umsetzung der grünen Transformation nachhaltig zu sichern.

Durch die gesellschaftlichen und politischen Anforderungen an Unternehmen im Kontext des Klimawandels ergeben sich aus den durch die LEG neu erschlossenen Geschäftsfeldern auch Chancen für die LEG. Diese gehen im Geschäft mit Dritten potenziell über einen reinen Kompensationseffekt (bezogen auf die initial anfallenden Kosten für die Transformation) hinaus.

Im Cluster der emissionseffizienten Wärmeversorgung trägt daher das Gemeinschaftsunternehmen dekarbo GmbH zur Dekarbonisierung des Bestandes bei und bietet die Lösung auch Dritten an. Dekarbo wurde gemeinsam mit der Klimatechnikfirma Soeffing gegründet. Das Geschäftsmodell der dekarbo ist eine Gesamtlösung zur Installation von Luft-Luft-Wärmepumpen. Dekarbo übernimmt hierbei alle notwendigen Schritte angefangen von der hocheffizienten und digitalen Planung, über die Terminabstimmung und Einweisung sowie der schnellen und standardisierten Installation der Anlage bis hin zum Feinmonitoring und Controlling der installierten Anlagen.

Im Cluster Energiebedarfsreduktion bietet das Gemeinschaftsunternehmen Efficient Residential Heating GmbH (termios) ebenso eine Dekarbonisierungslösung. Das Unternehmen wurde im Jahr 2023 als gemeinsames Projekt von LEG, Oventrop und mantro, gegründet. Das Hauptprodukt stellt termios Pro dar, ein digitales System für den automatischen hydraulischen Abgleich von Heizkörpern in Mehrfamilienhäusern. Das Geschäftsmodell basiert auf der Entwicklung und Vermarktung innovativer, digitaler Lösungen für energieeffizientes Heizen in Wohngebäuden.

Im Cluster energetische Sanierung trägt die Renowate GmbH ebenso zur Dekarbonisierung bei. Das Geschäftsmodell des von der LEG zusammen mit dem österreichischen Bauunternehmen Rhomberg bereits Anfang 2022 gegründeten Gemeinschaftsunternehmens Renowate GmbH besteht in der seriellen energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden. RENOWATE ist Gesamtlösungsanbieter für den Sanierungsprozess – von der ersten Bestandsanalyse bis zur schlüsselfertigen Montage. So wurden im Bestand der LEG schon mehr als 350 Wohneinheiten erfolgreich projektiert. Darüber hinaus setzt RENOWATE aktuell bereits diverse Projekte für externe Kunden um und hat ein Programm zur Vermarktung des RENOWATE-Produktes über andere Bauunternehmen gestartet („RENOWATE Partner Programm“). Darüber hinaus konnte RENOWATE bereits diverse externe Kunden in Deutschland gewinnen und expandiert aktuell nach Österreich und in die Schweiz.

Darüber hinaus ist die Gründung der neuen Tochtergesellschaft LEG LEITWerk GmbH (Leitungs-, Elektro- und Installations-Technik) zu nennen. Die Abdeckung eines möglichst großen Teils der Wertschöpfungskette sowie die Sicherstellung der Kapazitäten verbessert die Ausgangslage für die LEG bei der Umsetzung der Wärmewende.

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-Lösungen (Robotic Process Automation) sowie ihrem im Jahr 2021 gegründeten digitalen Start-up Youtilly gut aufgestellt. Weitere Effizienzgewinne können durch die Implementierung von künstlicher Intelligenz (KI) in geeigneten Prozessen erzielt werden.

Zusammenfassung der Chancenlage

Die aufgeführten Chancen bieten über den zugrunde liegenden Prognosezeitraum hinaus Möglichkeiten für die LEG. Insbesondere die Thematiken Digitalisierung / Robotic Process Automation und Klimaneutralität (u.a. energetische Sanierung, Ausbau und Einsatz grüner Energie) werden mittel- und langfristig als Chance angesehen. Zudem ermöglichen strategische Partnerschaften zur Entwicklung von Innovationen die Positionierung als externer Anbieter für nachhaltige Geschäftsmodelle. Sofern sich zusätzlich zu den prognostizierten Entwicklungen Chancen ergeben oder diese schneller als erwartet eintreten sollten, kann dies positive Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG haben. Insgesamt hat sich die Chancenlage der LEG im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Prognosebericht

Die LEG konnte die Prognosewerte, die sie für das Geschäftsjahr 2024 festgesetzt hatte, erreichen. Nachfolgend werden die Werte, die bei den wesentlichen Steuerungsgrößen erzielt wurden, mit der Prognose aus dem Vorjahr verglichen.

Für den AFFO des Geschäftsjahres 2024 hatte die LEG im November 2023 zunächst eine Bandbreite von 180 Mio. Euro bis 200 Mio. Euro definiert. Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse für das erste Halbjahr 2024 sah die LEG sich gut aufgestellt, um die Gesamtjahres-Prognose für den AFFO auf eine Bandbreite von 190 Mio. Euro bis 210 Mio. Euro anzuheben. Der erzielte AFFO in Höhe von 200,4 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2024 lag innerhalb dieses Erwartungsbereichs.

Für die bereinigte EBITDA-Marge hatte die LEG einen Wert von ca. 77 % für das Geschäftsjahr 2024 prognostiziert. Die bereinigte EBITDA-Marge erreichte im Berichtsjahr 77,9 % und entsprach damit der kommunizierten Prognose.

Als mittelfristiges Ziel für den LTV (Verschuldungsgrad) hatte die LEG im November 2023 einen Maximalwert von 45 % festgelegt. Der LTV zum Geschäftsjahresende 2024 lag mit 47,9 % noch oberhalb dieses Ziels, dessen Erreichung die LEG weiterhin mittelfristig anstrebt. Zusätzliche Verkäufe von Immobilienportfolios können die Finanzschulden reduzieren, gehen jedoch auch zu Lasten künftiger Mieterlöse. Auf die Bewertung des Immobilienvermögens als weiterer Komponente des LTV wirken sich zudem auch externe Faktoren aus, die von der LEG nicht beeinflusst werden können. Hierzu zählen die Entwicklung des Zinsniveaus und des Transaktionsmarkts.

Für das Mietwachstum je qm auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) hatte die LEG einen Anstieg von 3,2 % bis 3,4 % prognostiziert. Das tatsächliche Mietwachstum je qm von 3,4 % (like-for-like) zum Stichtag 31. Dezember 2024 erreichte das obere Ende der Prognose.

Hinsichtlich der durchschnittlichen Investitionen (bereinigt) hatte die LEG für das Geschäftsjahr 2024 zunächst ca. 32 Euro pro qm für Instandhaltungen und Modernisierungen geplant. Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse für das erste Halbjahr 2024 gab die LEG bekannt, dass sie nunmehr mit Investitionen in Höhe von ca. 34 Euro pro qm rechne, wobei ein Teil des erhöhten Investitionsbudgets für die Weiterentwicklung eines größeren Gewerbe- und Hotelkomplexes vorgesehen war, dessen geplanter Verkauf nicht abgewickelt wurde. Die tatsächlichen durchschnittlichen Investitionen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 33,99 Euro je qm und entsprachen somit dem Erwartungswert. Zur Berechnung der durchschnittlichen Investitionen je qm (bereinigt) werden Konsolidierungseffekte, Neubauaktivitäten in Eigenregie, aktivierte Eigenleistungen und ertragswirksam vereinnahmte Fördermittel eliminiert.

Mit der Berichterstattung zu den ersten neun Monaten des Jahres 2023 hatte die LEG zudem ESG-Ziele für das Jahr 2024 kommuniziert, die Bestandteil der Vergütung von Vorstand und Führungskräften sind. Im Hinblick auf die ESG-Ziele wird auf den Vergütungsbericht 2024 verwiesen.

Ausblick 2025

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

Die LEG geht davon aus, dass auf dem Wohnungsmarkt auch zukünftig ein Nachfrageüberhang bestehen wird, insbesondere in dem von der LEG bewirtschafteten bezahlbaren Segment. Für den deutschen Wohnungsmarkt insgesamt wird das Ziel von jährlich 400.000 neu gebauten Wohnungen, das bereits im Jahr 2021 im Koalitionsvertrag der damaligen Bundesregierung gesetzt wurde, auch zukünftig nicht erreicht werden. Das ifo Institut geht für das Jahr 2025 von nur 205.000 fertiggestellten Wohnungen aus, im Jahr 2026 werden lediglich 175.000 Einheiten erwartet. Für das laufende Jahr 2025 erwartet die Bundesbank nach einer Stagnation im Winterhalbjahr eine langsame Erholung durch einen, wenn auch verhaltenen, Expansionskurs der deutschen Wirtschaft und ein leichtes BIP-Wachstum von 0,2 %. Während die Exportindustrie allmählich von der anziehenden Auslandsnachfrage profitieren könnte, wird der private Konsum aufgrund geringerer Lohnzuwächse nur leicht zulegen. Im Durchschnitt sollen Löhne und Gehälter bzw. Tariflöhne jeweils um 2,5 % steigen. Unterstützend sollten verschiedene staatliche Maßnahmen wirken wie die Erhöhung der steuerlichen Grund- und Kinderfreibeträge oder der Anstieg des Wohngeld-Plus um rund 15 % ab Januar 2025.

Die Europäische Zentralbank hat im Verlauf des Jahres 2024 die Einlagefazilität als maßgeblichen Leitzins in vier Schritten von 4,00 % auf 3,00 % gesenkt. Auf Basis des höheren Zinsniveaus in Folge der Zinserhöhungen in der Vergangenheit und den abgeschlossenen Refinanzierungen geht die LEG jedoch davon aus, dass die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen zum 31. Dezember 2025 gegenüber dem Vorjahreswert ansteigen werden.

Die Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden wird durch gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen beeinflusst. Relevant sind für die LEG überwiegend die in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) geregelten Förderungen. Beim Heizungstausch beträgt die Grundförderung 30 % zuzüglich einer optionalen weiteren Förderung von 5 % (Effizienz-Bonus). Für weitere Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind eine Grundförderung von 15 % erhältlich sowie ggf. weitere 5 % bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans. Bei systemischen energetischen Sanierungen, wie sie durch das Gemeinschaftsunternehmen RENOWATE (Anteil der LEG: 50 %) vorgenommen werden, kann ein Fördersatz von bis zu 45 % erzielt werden. Dieser setzt sich zusammen aus einem Prozentwert in Abhängigkeit von der erreichten Effizienzgebäude-Stufe (z.B. EH 55, EH 40) sowie seriellen Sanierungs-, Worst-Performing-Building- und Effizienzhaus-EE-Boni. Bei allen Programmen sind die förderfähigen Ausgaben gedeckelt.

Nach wie vor bestehen für das Geschäftsmodell der LEG vorteilhafte Rahmenbedingungen wie der hohe Nachfrageüberhang im Segment des bezahlbaren Wohnens und der daraus folgende kontinuierliche Anstieg der Mieten, die aus Sicht der LEG positiv für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens sind.

Auf dieser Basis und vorbehaltlich der weiteren Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus sowie der Mietregulierung hat die LEG im November 2024 die folgende Prognose für das Geschäftsjahr 2025 abgegeben, die sie im Rahmen der Aufstellung von Konzernabschluss und -lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 bestätigt.

Für die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird folgende Entwicklung prognostiziert:

AFFO
Die LEG erwartet für das Geschäftsjahr 2025 einen AFFO in der Bandbreite von 205 Mio. Euro bis 225 Mio. Euro.

Bereinigte EBITDA-Marge
Für das Geschäftsjahr 2025 erwartet die LEG, eine bereinigte EBITDA-Marge von ca. 76 % zu erreichen.

LTV
Der LTV wird auch durch die Bewertung des Immobilienportfolios bestimmt, die wiederum von der Entwicklung des Zinsniveaus und des Transaktionsmarkts abhängig ist. Diese externen Faktoren können von der LEG nicht konkret vorausgesagt werden. Die LEG geht jedoch davon aus, dass sich am Transaktionsmarkt eine weitere Stabilisierung abzeichnet.

Als mittelfristiges Ziel für den LTV hat die LEG einen Wert von maximal 45 % festgelegt.

Die Herleitung der Kennzahlen AFFO, bereinigtes EBITDA sowie LTV wird in der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dargestellt.

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche
Für das Geschäftsjahr 2025 geht die LEG von einem Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) von 3,4 % bis 3,6 % aus.

Gesamtinvestitionen (bereinigt)
Die LEG nimmt Investitionen zur Qualitätssicherung, Wertsteigerung und Erhöhung der Energieeffizienz ihres Portfolios vor. Im Geschäftsjahr 2025 sollen durchschnittlich mehr als 35,00 Euro pro qm in Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden.

Environmental-Ziel
Das Environmental-Ziel der Einsparung von 6.000 Tonnen CO_2 im Geschäftsjahr 2025 ist Bestandteil der Vergütung von Vorstand (STI 2025) und Führungskräften. Details dazu werden im Vergütungsbericht erläutert.

Prognosebericht der LEG Immobilien SE

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

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

Für das Geschäftsjahr 2024 wurde ein negatives Ergebnis nach Steuern im einstelligen Millionenbereich prognostiziert. Tatsächlich ergibt sich ein Jahresüberschuss von 4,1 Mio. Euro. Die Ergebnisprognose ging im Vorjahr von einer verminderten Gewinnabführung der EnergieServicePlus GmbH aus. Die Abweichung zur Prognose ist im Wesentlichen durch den um ca. 8,0 Mio. Euro höheren Rohertrag im Bereich Gasverkauf und Wärmelieferung begründet.

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung wird von der LEG SE abgeleitet aus der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2025 ein negatives Ergebnis nach Steuern im einstelligen Millionenbereich erwartet.

Vergütungsbericht

Der vorliegende Vergütungsbericht erläutert die Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Der jährlich zu erstellende Bericht richtet sich nach § 162 AktG.

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien SE am 23. Mai 2024 hat den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 mit 89,58 % der gültig abgegebenen Stimmen gebilligt.

Das im Geschäftsjahr 2024 gültige Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands der LEG Immobilien SE (im Folgenden auch „Vergütungssystem“) wurde bereits im Jahr 2023 mit Blick auf die finanziellen Leistungskriterien des Short Term Incentive („STI“) fortgeschrieben und stärker auf den Cashflow ausgerichtet. Die auf Kapitaleffizienz und Zukunftsfestigkeit fokussierte Geschäftsstrategie der LEG Immobilien SE hat unverändert Bestand und spiegelt sich im Vergütungssystem wider.

Das mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 hinsichtlich der kurzfristigen variablen Vergütungsanteile fortgeschriebene Vergütungssystem wurde der Hauptversammlung der LEG Immobilien SE am 17. Mai 2023 zur Billigung vorgelegt. Die Hauptversammlung hat das Vergütungssystem mit 76,44 % der gültig abgegebenen Stimmen gebilligt. Dieses Vergütungssystem gilt mit Abschluss der angepassten Vorstandsanstellungsverträge rückwirkend seit dem 1. Januar 2023.

Angesichts der Bedeutung des Vergütungssystems für die Unternehmenssteuerung hat der Aufsichtsrat im November 2023 einen Vergütungsausschuss eingerichtet, der sich mit der interessengerechten Ausgestaltung der Vorstandsvergütung und des Vorstandsvergütungssystems beschäftigt. Der Vergütungsausschuss hat unmittelbar im November 2023 seine Tätigkeit aufgenommen. Den Vorsitz des Vergütungsausschusses führt stets ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrates, derzeit Herr Martin Wiesmann.

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE sehen sich dem Prinzip der Transparenz und einer guten Governance verpflichtet. Dementsprechend sind im Vergütungsbericht 2024 zusätzliche grundlegende Ausführungen zu den finanziellen Kennzahlen des STI (Bereinigte EBITDA-Marge und AFFO je Aktie) sowie deren Bandbreiten, nähere Erläuterungen zur Bestimmung ihrer Zielerreichung sowie Ausführungen zu den Vergütungshöhen der Vorstandsmitglieder im Branchenvergleich enthalten.

Im Zusammenhang mit der Anpassung der Steuerung der Geschäftsstrategie der LEG Immobilien SE aufgrund der aktuellen Marktbedingungen erachtete der Aufsichtsrat es als sachgerecht, die finanziellen Leistungskriterien, die 80 % der Gewichtung des im jeweiligen Vorstandsanstellungsvertrag vereinbarten Zielbetrags des STI ausmachen, ab dem Geschäftsjahr 2023 umzustellen und als neue finanzielle Leistungskriterien zu 40 % die Bereinigte EBITDA-Marge und zu 40 % den AFFO je Aktie heranzuziehen.

- **Leistungskriterium Bereinigte EBITDA-Marge:**
  Die Bereinigte EBITDA-Marge (Bereinigtes EBITDA im Verhältnis zur Nettokaltmiete) gibt Auskunft zur Rentabilität und macht insbesondere durch die Bereinigung von Steuer- und Finanzierungsbedingungen Unternehmen international miteinander vergleichbar. Bei der EBITDA-Marge erfolgt eine Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus Veräußerungen, Sondereffekte mit Einmalcharakter und andere außerordentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge. Die Cash-optimierte Konzernsteuerung erfordert zudem eine Trennung der operativen Cash-Generierung von den Investitionsausgaben. Daher werden der Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen, die ertragswirksam vereinnahmten Fördermittel sowie die aktivierten Eigenleistungen als Anpassung des EBITDA (bereinigt) erfasst.

- **Leistungskriterium AFFO je Aktie:**
  Im Rahmen der Neuausrichtung der Unternehmenssteuerung ist der AFFO (Capex-Bereinigter FFO I) als bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung der LEG Immobilien SE definiert worden. Der AFFO berücksichtigt ausgehend vom FFO I (nach nicht beherrschenden Anteilen) wiederkehrende Capex-Maßnahmen (Capex (recurring)). Als wiederkehrende Capex-Maßnahmen werden aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubauaktivitäten in Eigenregie definiert. Bei der Ermittlung der Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden Konsolidierungseffekte aufgrund von selbst erstellten Leistungen, die aus der Zwischenergebniseliminierung resultieren, eliminiert. Um den Shareholder Value Gedanken stärker zu betonen, wird die AFFO-Generierung je Aktie in den Fokus gestellt.

Der Vergütungsausschuss hat das Vergütungssystem im Geschäftsjahr 2024 erneut mithilfe eines externen, unabhängigen Vergütungsberaters überprüft. Ein wesentliches Ergebnis der Überprüfung ist, dass die finanziellen Leistungskriterien im STI und im Long Term Incentive („LTI“) unverändert geeignet sind, die Performance des Vorstands mit Blick auf die zugrunde liegende Geschäftsstrategie zu messen (zur weiteren Fortschreibung des Vergütungssystems siehe das Kapitel „Ausblick 2025 / Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2025“).

Die im November und Dezember 2024 durchgeführte Corporate Governance Roadshow hat aus Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats bestätigt, dass die Investoren den Ansatz, die Geschäftsstrategie der LEG Immobilien SE auf den Cashflow auszurichten, unverändert unterstützen.

Übersicht gültiges Vergütungssystem 2024

Grundvergütung	Fixe vertraglich vereinbarte Vergütung, die in zwölf gleichen Monatsraten ausbezahlt wird	
Einjährige variable Vergütung „Tantieme“ STI	**Erfolgsziele**	40 %: Bereinigte EBITDA-Marge, 40 %: Adjusted Funds I from Operations je Aktie, 20 %: ESG-Ziele. Kriterienbasierter Anpassungsfaktor (0,8 – 1,2) zur Beurteilung der individuellen und kollektiven Leistung des Vorstands sowie von außerordentlichen Entwicklungen
	Cap	200 % des Zielbetrages
Mehrjährige variable Vergütung „Virtueller Performance Share Plan“ LTI	**Plantyp**	Performance Share Plan
	Erfolgsziele	80 %: Relativer Total Shareholder Return im Vergleich zu relevantem Index (EPRA NAREIT Germany), 20 %: ESG-Ziele
	Cap	250 % des Zielbetrages
	Performance Periode	4 Jahre; nach 4 Jahren: Kaufverpflichtung von LEG-Aktien i.H.v. 25 % der Auszahlung
Betriebliche Altersversorgung	Erhalt eines fixen, in dem jeweiligen Dienstvertrag festgeschriebenen Betrags in eine rückgedeckte Unterstützungskasse	
Nebenleistungen	Im Wesentlichen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung, für dienstlich veranlasste Fahrten Dienste eines Fahrers nutzbar, verschiedene Versicherungselemente	
Maximalvergütung	Vorstandsvorsitzender: 4.800.000 € Ordentliche Vorstandsmitglieder: 3.100.000 €	
Aktienhalte-verpflichtung	Verpflichtung zum Erwerb von LEG-Aktien in Höhe eines Bruttojahresgehalts innerhalb von vier Jahren; Verpflichtung zum Halten der erworbenen Aktien für die Dauer der Vorstandstätigkeit	

Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2024

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2024 folgende Vorstandsmitglieder an:

- Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender (CEO)
- Dr. Kathrin Köhling, Finanzvorstand (CFO)
- Dr. Volker Wiegel, Operativer Vorstand (COO)

Nebentätigkeiten der Vorstandsmitglieder

Die Übernahme von Nebentätigkeiten von Vorstandsmitgliedern, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des LEG-Konzerns, bedarf der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats, der diese Aufgabe an das Präsidium delegiert hat. Auf Wunsch der LEG Immobilien SE übernehmen Vorstandsmitglieder auch Aufgaben oder Organstellungen in mit der LEG Immobilien SE verbundenen Unternehmen. Gleiches gilt für die Übernahme von Funktionen in Verbänden und ähnlichen Zusammenschlüssen, soweit hieran ein Interesse der LEG Immobilien SE besteht. Die Anzahl der Mandate bei Gesellschaften und vergleichbaren Körperschaften, an denen die LEG Immobilien SE direkt oder indirekt zu weniger als 51 % des jeweiligen Kapitals oder, wenn höher, der Stimmrechte, beteiligt ist, ist auf vier beschränkt. Von dieser Beschränkung nicht umfasst sind Mandate bei wohnungswirtschaftlichen Verbänden, bei der LEG NRW Mieter-Stiftung und bei der Stiftung „Dein Zuhause hilft“. Für den Fall, dass Vergütungsansprüche des Vorstandsmitglieds gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen, wird die entsprechende Vergütung nicht an das Vorstandsmitglied abgeführt, sondern direkt an die LEG NRW GmbH, einer Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE. Damit wird die Vergütung im Ergebnis entsprechend der Empfehlung G.15 des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) auf die Vergütung angerechnet, die die Vorstandsmitglieder von der LEG Immobilien SE erhalten.

Soweit Vorstandsmitglieder für die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des LEG-Konzerns eine gesonderte Vergütung erhalten, entscheidet der Aufsichtsrat im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen entsprechend der Empfehlung G.16 DCGK, ob das Vorstandsmitglied diese Vergütung vereinnahmen darf oder ob diese Vergütung auf seine gegenüber der LEG Immobilien SE bestehenden Vergütungsansprüche angerechnet wird. Das einzige konzernexterne Aufsichtsratsmandat nimmt derzeit Dr. Kathrin Köhling im Aufsichtsrat der Deutsche Beteiligungs AG, Frankfurt, wahr. Der Aufsichtsrat hat entschieden, dass die Vergütung, die Dr. Kathrin Köhling für diese Tätigkeit erhält, nicht auf ihre Vergütung als Vorstandsmitglied der LEG Immobilien SE angerechnet wird. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats ist es im Interesse der LEG Immobilien SE, dass ihre Vorstandsmitglieder im Rahmen einzelner konzernexterner Aufsichtsratsmandate Impulse erhalten, die sie auch im Rahmen ihrer Vorstandstätigkeit einbringen können.

Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2024 („Fortgeschriebenes Vergütungssystem“ aus dem Geschäftsjahr 2023)

Das fortgeschriebene Vergütungssystem setzt Handlungsanreize, die auf die Förderung der drei grundlegenden Kernaktivitäten der LEG Immobilien SE ausgerichtet sind:

- Optimierung des Kerngeschäfts,
- Ausbau der Wertschöpfungskette,
- Repositionierung der Bewirtschaftungsplattform.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist auf diese grundlegenden Elemente des LEG-Geschäftsmodells ausgerichtet und soll diese weiter stärken. STI und LTI sind dementsprechend aufeinander abgestimmte Anreizsysteme, um sowohl die interne Performance sicherzustellen als auch externe Effekte im LTI über die Aktienkursentwicklung und den relativen Total Shareholder Return (TSR) einfließen zu lassen.

Daher finden sich im Vergütungssystem die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung wieder. Neben internen Kennzahlen wird dabei insbesondere beim langfristigen variablen Vergütungsanteil der Fokus auf externe, kapitalmarktorientierte Kennzahlen gelegt.

Strategische Ausrichtung

Strategische Entscheidungen der LEG Immobilien SE haben Einfluss auf die betriebswirtschaftlichen Interessen des Unternehmens und auch auf die Interessen diverser Stakeholder. Die LEG Immobilien SE ist sich dieser Verantwortung bewusst und verprobt kontinuierlich ihre Geschäftsstrategie. Wesentlicher Bestandteil der Geschäftsstrategie ist die Nachhaltigkeitsstrategie. Die LEG Immobilien SE hat verschiedene Nachhaltigkeitsthemen etabliert, durch die ESG zu einem integralen Bestandteil des Geschäftsmodells ausgebaut und entwickelt wird.

ESG-Ausrichtung

Der Schwerpunkt der fortgeschriebenen Nachhaltigkeitsstrategie (ESG-Strategie) liegt auf dem „E“, Environmental. Dabei steht neben der CO_2-Reduktion im Bestand, die Finanzierbarkeit der CO_2-Reduktionsmaßnahmen im Fokus. Dadurch will die LEG Immobilien SE Nachhaltigkeit effizient sowie zuverlässig steuern und gestalten. Bereits gegründete Gesellschaften (Green Ventures), die mit ihren Produkten und Dienstleistungen für das Unternehmen sowie für Dritte tätig werden, bieten ein wesentliches Ertragspotenzial und sind damit wesentlicher Treiber der ESG-Strategie. Die LEG Immobilien SE versteht nachhaltiges Handeln und Wirtschaften als unternehmerische Verpflichtung und erfüllt diese Verpflichtung gegenüber ihren Stakeholdern. Nachhaltigkeitsaspekte werden daher bei der Vergütung des Vorstands sowohl im STI als auch im LTI mit jeweils 20 % berücksichtigt. Unverändert prägen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Erfüllung des hohen Governance-Anspruchs der LEG Immobilien SE das Tagesgeschäft der Gesellschaft.

Ausrichtung an Marktgegebenheiten

Das aktuelle Vergütungssystem wurde hinsichtlich der Marktüblichkeit im Geschäftsjahr 2024 erneut mithilfe eines externen, unabhängigen Vergütungsberaters überprüft. Die Marktüblichkeit wurde dabei bestätigt.

Die Überprüfung ergab: Das Vergütungssystem erfüllt die Anforderungen des Kapitalmarkts. Die Struktur der Zielgesamtdirektvergütung entspricht der im MDAX vorzufindenden Struktur vergleichbarer Vorstandsvergütungen. Die Funktionalität der Zusammensetzung der Leistungskriterien des STI ist transparent und nachvollziehbar. Die Auswahl und Gewichtung der finanziellen Leistungskriterien des STI entspricht den strategischen Zielen der LEG Immobilien SE und ist marktüblich. Ebenso ist die Funktionalität des LTI transparent und nachvollziehbar. Die Auswahl der finanziellen Leistungskriterien des LTI entspricht den strategischen Zielen der LEG Immobilien SE und ist marktüblich. Die Integration von ESG-Zielen im STI und im LTI mit konkreter Operationalisierung entspricht der Marktpraxis und den Anforderungen des Kapitalmarkts.

Fortschreibung

Zur weiteren Optimierung des Vergütungssystems insbesondere im Hinblick auf die veränderten Markterwartungen zur Ausgestaltung von ESG-Zielen sowie zur Verringerung der Komplexität und des Administrationsaufwandes sind Anpassungen vorgesehen. Das fortgeschriebene Vergütungssystem wird der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 zur Billigung vorgelegt. Weiter soll das Vergütungssystem noch stärker auf strategische Herausforderungen und die Shareholderinteressen ausgerichtet werden. Die entsprechenden Ausführungen hierzu sind in dem Kapitel „Ausblick 2025 / Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2025“ detailliert beschrieben.

Konkretisierung des in der Hauptversammlung im Mai 2023 gebilligten Vergütungssystems

Das im Geschäftsjahr 2023 fortgeschriebene Vergütungssystem besteht aus fixen und variablen Vergütungsbestandteilen, deren Summe die Gesamtvergütung eines Vorstandsmitglieds bildet. Im Hinblick auf diese Gesamtvergütung hat der Aufsichtsrat für jedes Vorstandsmitglied sowohl im Vergütungssystem als auch in den Vorstandsanstellungsverträgen einen individuellen Maximalbetrag festgelegt (Maximalvergütung im Sinne von § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG).

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

Der variable Vergütungsbestandteil enthält den STI als kurzfristigen variablen Vergütungsanteil sowie den LTI als langfristigen variablen Vergütungsanteil.

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

Laufzeiten der Vergütungskomponenten

Die jeweiligen für das Geschäftsjahr 2024 vertraglich geregelten Zielbeträge der einzelnen Vergütungsbestandteile bei 100%iger Zielerreichung zeigt nachstehende Übersicht:

	Lars von Lackum	**Dr. Kathrin Köhling**	**Dr. Volker Wiegel**
Vergütungselemente	CEO	CFO	COO
Grundvergütung	**1.045.000**	**480.000**	**605.000**
Einjährige variable Vergütung (STI)	705.000	356.000	444.000
Barvergütung	**1.750.000**	**836.000**	**1.049.000**
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.000.000	520.000	650.000
Gesamtvergütung (GDV)	**2.750.000**	**1.356.000**	**1.699.000**
bAV-Beitrag	108.000	58.000	58.000
Nebenleistungen	30.000	27.000	41.000
Gesamtvergütung (GV)	**2.888.000**	**1.441.000**	**1.798.000**
Maximalvergütung	**4.800.000**	**3.100.000**	**3.100.000**

Die Zielbeträge, die dem jeweiligen Vorstandsmitglied bei einer 100%igen Zielerreichung der variablen Vergütungsbestandteile, dem kurzfristigen variablen Vergütungsanteil sowie dem langfristigen variablen Vergütungsanteil zustehen, sind in den jeweiligen Vorstandsanstellungsverträgen festgelegt.

Angemessenheit des fortgeschriebenen Vergütungssystems und der Vergütungshöhe

Die Angemessenheit der Vergütungshöhe hat der Aufsichtsrat bereits im Geschäftsjahr 2023 durch einen externen Berater verproben lassen. Gemäß der Empfehlung G.3 DCGK hat der Aufsichtsrat zur Beurteilung der Üblichkeit der Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder geeignete Vergleichsgruppen anderer Unternehmen herangezogen, dabei wurden neben der Grundvergütung die kurz- und langfristigen variablen Vergütungsanteile betrachtet.

1. Da die LEG Immobilien SE im MDAX gelistet ist, bestand die erste Vergleichsgruppe aus den Unternehmen dieses Indexes. Der MDAX bildet insbesondere hinsichtlich der Marktkapitalisierung eine geeignete Vergleichsgruppe.

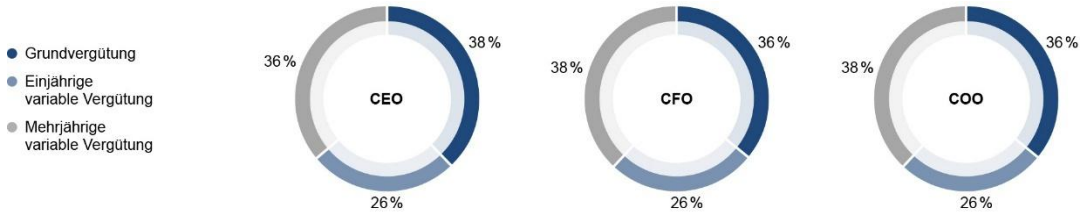
2. Ergänzend wurde die LEG Immobilien SE mit ausgewählten Immobiliengesellschaften verglichen, um den Branchenvergleich zu berücksichtigen.

Die Positionierung in den Vergleichsgruppen erfolgt auf Basis der gleichgewichteten Größenkennzahlen Umsatz, Anzahl der Mitarbeiter und Marktkapitalisierung. Die Zielvergütung des CEO sowie der ordentlichen Vorstandsmitglieder lag auch nach Anpassung der Vergütungshöhen zum 1. Januar 2024 in beiden Vergleichsmärkten innerhalb der jeweiligen marktüblichen Bandbreite.

Im Jahr 2024 lagen die Gesamtdirektvergütungen des CEO und des COO der LEG Immobilien SE innerhalb des marktüblichen Rahmens, die der CFO darunter. Die Positionierung der Gesamtdirektvergütung der CFO war darin begründet, dass es sich um eine Erstbestellung handelte (näher zur vorzeitigen Verlängerung der Bestellung der CFO in dem Kapitel „Ausblick 2025/ Vergütungssystem des Vorstands im Geschäftsjahr 2025“). Der langfristige variable Vergütungsanteil lag beim COO und CFO innerhalb des Marktrahmens, wobei der langfristige variable Vergütungsanteil des COO oberhalb des Medians und der der CFO nahe dem unteren Quartil positioniert war. Der höhere Anteil des langfristigen im Vergleich zum kurzfristigen variablen Vergütungsanteil entspricht den aktienrechtlichen Vorgaben einer überwiegend langfristigen Bemessungsgrundlage variabler Vergütungskomponenten sowie der entsprechenden Empfehlung des DCGK. Die Vergütungsstruktur der Vorstandsmitglieder der LEG Immobilien SE ist im MDAX sowie im Vergleich mit ausgewählten Immobiliengesellschaften marktüblich.

Die Gesamtdirektvergütung besteht aus der Grundvergütung, dem kurzfristigen variablen Vergütungsanteil und dem langfristigen variablen Vergütungsanteil. Die aktuelle Struktur der Gesamtdirektvergütung sieht den höchsten variablen Vergütungsanteil bei der mehrjährigen variablen Vergütung vor und zielt auf die Nachhaltigkeit des Handelns des Vorstands ab.

Struktur Gesamtdirektvergütung 2024



Fixe Vergütungsbestandteile des fortgeschriebenen Vergütungssystems 2024

Grundvergütung

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

in €	Gehalt 2024	Gehalt 2023	Veränderung in %
Lars von Lackum	1.045.000,00	950.000,00	10,0
Dr. Kathrin Köhling	480.000,00	281.000,00	70,8[1)]
Dr. Volker Wiegel	605.000,00	550.000,00	10,0

1) Bei der prozentualen Veränderung der Grundvergütung von Dr. Kathrin Köhling ist zu berücksichtigen, dass Dr. Köhling ihre Grundvergütung für das Geschäftsjahr 2023 lediglich anteilig für den Zeitraum ab ihrem Amtsbeginn am 1. April 2023 bis zum Ende des Geschäftsjahrs erhalten hat.

Dr. Kathrin Köhling wurde erstmals mit Wirkung zum 1. April 2023 zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt. Die in der Tabelle ausgewiesene Grundvergütung für das Geschäftsjahr 2023 bezieht sich zeitanteilig auf den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 31. Dezember 2023.

Nebenleistungen

Zusätzlich zur Grundvergütung erhalten die Vorstandsmitglieder vertraglich festgelegte Nebenleistungen:

Kranken- und Pflegeversicherung	Zuschüsse in Höhe von 50 % der Beiträge zur privaten Kranken- und Pflegeversicherung der Vorstandsmitglieder, jedoch maximal den Betrag, der sich ergäbe, wenn die Vorstandsmitglieder gesetzlich krankenversichert wären.
Gesetzliche Rentenversicherung	Soweit die Vorstandsmitglieder freiwillig in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert oder stattdessen in einer privaten Rentenversicherung versichert sind und das Bestehen einer solchen Versicherung sowie die Zahlung der Beiträge nachweisen, erhalten die Vorstandsmitglieder 50 % der Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung bzw. zur privaten Rentenversicherung, jedoch maximal 50 % der Höchstbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Diese Regelung gilt auch für arbeitnehmerfinanzierte Versorgungszusagen, bei denen die LEG Immobilien SE Vertragspartner ist. Solche Versorgungszusagen sind begrenzt auf eine jährliche Zahlung von 20 Tsd. Euro für den Vorstandsvorsitzenden und 15 Tsd. Euro für die übrigen Vorstandsmitglieder.
Dienstwagen	Den Vorstandsmitgliedern wird ein angemessener Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Sämtliche Kosten des Unterhalts und des Gebrauchs des Dienstwagens trägt die LEG Immobilien SE. Zudem können die Vorstandsmitglieder für dienstlich veranlasste Fahrten die Dienste eines Fahrers nutzen. Die den Vorstandsmitgliedern durch die Stellung eines Dienstwagens gewährten Leistungen sind für den geldwerten Vorteil, der durch die private Nutzung veranlasst wird, auf einen Gegenwert von 80 Tsd. Euro für den CEO und COO bzw. auf 65 T€ für die CFO begrenzt. Die Einkommensteuer auf diese Leistungen ist vom jeweiligen Vorstandsmitglied zu tragen. Zudem werden den Vorstandsmitgliedern entstandene Auslagen und Reisekosten erstattet.
D&O-Versicherung	Für die Vorstandsmitglieder sind Vermögensschadenhaftpflichtversicherungen (D&O-Versicherungen) abgeschlossen. Die D&O-Versicherungen enthalten jeweils einen gesetzlichen Selbstbehalt von 10 % des Schadens, begrenzt je Kalenderjahr auf das 1,5-Fache der festen jährlichen Vergütung.

Versorgungszusage

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

Die betriebliche Altersversorgung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2024 ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Gewährte betriebliche Altersversorgung 2024

	Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse mit einem jährlich zu zahlenden fixen Betrag		
in €	Betrag pro Jahr	Kapitalabfindung Betrag	Kapitalabfindung im Jahr
Lars von Lackum	100.000	2.325.000	2042
Dr. Kathrin Köhling	50.000	1.315.936	2050
Dr. Volker Wiegel	50.000	1.141.667	2043

	Betriebliche Altersversorgung über eine Unterstützungskasse, Versorgungswerk bzw. Deutsche Rentenversicherung		
in €	**Betrag pro Jahr**	**Kapitalabfindung Betrag**	**Kapitalabfindung im Jahr**
Lars von Lackum	8.426	192.942	2042
Dr. Kathrin Köhling	8.426 [1]	[3]	[3]
Dr. Volker Wiegel	8.426 [2]	[3]	[3]

[1] Die betriebliche Altersversorgung erfolgt für Dr. Kathrin Köhling über die Deutsche Rentenversicherung.

[2] Die betriebliche Altersversorgung erfolgt für Dr. Volker Wiegel über das Versorgungswerk der Rechtsanwälte.

[3] Eine monatliche Auszahlung erfolgt mit Rentenbeginn. Eine Kapitalabfindung ist nicht vorgesehen.

Leistungen und Zusagen an Vorstandsmitglieder, deren Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 geendet hat

Susanne Schröter-Crossan ist zum 31. März 2023 aus dem Vorstand der LEG Immobilien SE ausgeschieden. Die Gesellschaft und Susanne Schröter-Crossan hatten vereinbart, dass ihr Vorstandsanstellungsvertrag bis zu dessen regulärem Ende zum 30. Juni 2023 weiterläuft. Auf dieser Basis berechnen sich unter anderem die noch bestehenden Ansprüche aus den laufenden LTIs 2021, 2022 und zeitanteilig der LTI 2023. Die Aktienerwerbsverpflichtung aus dem LTI 2022 und dem LTI 2023 finden vereinbarungsgemäß keine Anwendung.

Für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 wird der jeweilige LTI zu den bisher maßgeblichen Bedingungen gemäß der jeweils geltenden Vorstandsanstellungsverträge nach Maßgabe des jeweiligen LTI-Plans gewährt. Die maßgeblichen festgelegten Zielwerte finden weiterhin Anwendung. Eine vorzeitige Auszahlung findet nicht statt. Für das Geschäftsjahr 2023 wird der LTI zu den bisher maßgeblichen Bedingungen des Vorstandsanstellungsvertrags 2022 nach Maßgabe des LTI-Plans 2022 gewährt. Der LTI für das Geschäftsjahr 2023 wird nach Maßgabe des LTI-Plans 2022 pro rata temporis nur für den Zeitraum bis zum Beendigungszeitpunkt ihrer Tätigkeit für die LEG Immobilien SE am 31. März 2023 gewährt. Der Zielbetrag des LTI wurde entsprechend auf 325 Tsd. Euro gekürzt.

Variable Vergütungsbestandteile des Vergütungssystems 2024

Kurzfristiger variabler Vergütungsanteil - STI

Der STI dient der Sicherstellung eines profitablen und organischen Wachstums sowie der Erreichung der jährlichen, operativen Zielsetzungen. Der kurzfristige variable Vergütungsanteil ist als Zielbonusmodell gestaltet und auf finanzielle und strategische Ziele ausgerichtet. Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender finanzieller und nichtfinanzieller Leistungskriterien bemessen wird:

- Bereinigte EBITDA-Marge,
- AFFO je Aktie,
- Nichtfinanzielle Environmental-, Social- und Governance-Ziele (ESG-Ziele).

Die finanziellen Leistungskriterien werden mit jeweils 40 % gewichtet. Die ESG-Ziele, die aus der Nachhaltigkeitsstrategie abgeleitet werden, werden in Summe mit 20 % gewichtet. Die Zielerreichung der Leistungskriterien ist jeweils auf 200 % begrenzt. Zudem verfügt der STI über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2.

STI-Leistungskriterien – 2024

Finanzielle Leistungskriterien des STI 2024

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwerte für die Bereinigte EBITDA-Marge und den AFFO je Aktie leiten sich aus dem Wirtschaftsplan ab, den der Aufsichtsrat für das jeweilige Geschäftsjahr genehmigt hat. Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat am 7. November 2023 für die finanziellen Leistungskriterien folgende Zielwerte festgelegt:

	100 % Zielwert 2024	Bandbreiten
Bereinigte EBITDA-Marge	76,5 %	0 % Minimalwert: ≤ 71,5 % 100 % Zielwert: 76,5 % 200 % Maximalwert: ≥ 81,5 %
AFFO je Aktie	2,57 €	0 % Minimalwert: ≤ 2,06 € 100 % Zielwert: 2,57 € 200 % Maximalwert: ≥ 3,08 €

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 spiegelt sich in der externen Guidance für das Geschäftsjahr 2024 wider, die dem Kapitalmarkt am 8. November 2023 kommuniziert wurde.
Bei der Ermittlung der Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien ist der tatsächlich erreichte Ist-Wert je Leistungskriterium mit dem vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwert zu vergleichen. Aus der prozentualen Abweichung vom Ist-Wert zum Zielwert ergibt sich die Zielerreichung des Leistungskriteriums. Anhand des vertraglich vereinbarten Zielbetrags, der vertraglich vereinbarten Gewichtung der Leistungskriterien und der jeweiligen Zielerreichung wird der Auszahlungsbetrag ermittelt.

Bei Erreichen des jeweiligen Zielwertes beträgt die Zielerreichung 100 %.

Berechnung der finanziellen Kriterien

Übertrifft der Ist-Wert den Zielwert des Leistungskriteriums AFFO je Aktie um 20 %, entspricht die Zielerreichung dem Maximalwert von 200 %. Weitere Steigerungen des Ist-Werts führen nicht zu einer Überschreitung des Maximalwerts. Bleibt der Ist-Wert um 20 % hinter dem Zielwert des Leistungskriteriums AFFO je Aktie zurück, entspricht die Zielerreichung dem Minimalwert von 0 %. Weitere Verschlechterungen des Ist-Werts führen ebenfalls zu einer Zielerreichung von 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Übertrifft der Ist-Wert den Zielwert des Leistungskriteriums Bereinigte EBITDA-Marge um 5 %-Punkte, entspricht die Zielerreichung dem Maximalwert von 200 %. Weitere Steigerungen des Ist-Werts führen nicht zu einer Überschreitung des Maximalwerts. Bleibt der Ist-Wert um 5 %-Punkte hinter dem Zielwert des Leistungskriteriums Bereinigte EBITDA-Marge zurück, entspricht die Zielerreichung dem Minimalwert von 0 %. Weitere Verschlechterungen des Ist-Werts führen ebenfalls zu einer Zielerreichung von 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwerte sind aus dem Wirtschaftsplan abgeleitet, den der Vorstand vor Beginn des Geschäftsjahres verabschiedet und zu dem der Aufsichtsrat entscheidet, ob er ihm zustimmt. Die festgelegten Zielwerte 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. Unterjährige Anpassungen aus den Forecasts finden grundsätzlich keine Berücksichtigung. Nach diesen Maßstäben waren im Geschäftsjahr 2024 keine Anpassungen der Zielwerte der finanziellen Leistungskriterien Bereinigte EBITDA-Marge und AFFO je Aktie erforderlich, die der Aufsichtsrat orientiert am Wirtschaftsplan 2024 festgelegt hat.

Zielerreichung Bereinigte EBITDA-Marge STI 2024

	100 % Zielwert	Tatsächlich erreichter Ist-Wert	Zielerreichung auf Basis vertraglich vereinbarter Gewichtung
STI 2024 – Bereinigte EBITDA-Marge	76,5 %	77,9 %	51,2 %

Somit wird das finanzielle Leistungskriterium Bereinigte EBITDA-Marge zu 128,0 % erreicht.

Auf die Bereinigte EBITDA-Marge entfallender Auszahlungsbetrag des STI 2024 vor kriterienbasiertem Anpassungsfaktor

Es ergeben sich folgende Auszahlungsbeträge:

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2024 - Bereinigte EBITDA-Marge	360.960	182.272	227.328

Zielerreichung AFFO je Aktie STI 2024

in €	100 % Zielwert	Ist-Wert 2024	Zielerreichung auf Basis vertraglich vereinbarter Gewichtung
STI 2024 - AFFO je Aktie	2,57	2,69	49,5 %

Damit ist das finanzielle Leistungskriterium AFFO je Aktie zu 123,7 % erfüllt.

Auf den AFFO je Aktie entfallender Auszahlungsbetrag des STI 2024 vor kriterienbasiertem Anpassungsfaktor

Es ergeben sich folgende Auszahlungsbeträge:

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2024 - AFFO je Aktie	348.742	176.102	219.633

Nichtfinanzielle (ESG-)Kriterien des STI 2024

Die ESG-Ziele werden aus der Nachhaltigkeitsstrategie abgeleitet. Für die ESG-Ziele werden Kriterien aus den Dimensionen „Environmental“, „Social“ und „Governance“ definiert und mit konkreten Zielvorgaben operationalisiert. Dabei folgt die Zielvorgabe für die Dimension „Environmental“ dem von der Gesellschaft veröffentlichten und von der Science Based Targets initiative (SBTi) validierten Dekarbonisierungspfad der Gesellschaft. Den Zielen sind quantitativ oder qualitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Ziel-/Ist-Vergleich die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung ermöglichen. Die konkreten ESG-Ziele sowie den Minimal-, den Ziel- und den Maximalwert legt der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern fest.

Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat die folgenden ESG-Ziele festgelegt:

Festlegung des ESG-Teilziels „Environmental“ des STI 2024

Der Zielwert des ESG-Teilziels „Environmental“, der einer Zielerreichung von 100 % entspricht, ist die Einsparung von 4.000 Tonnen Kohlendioxid (CO_2) im Jahr 2024. Hierzu zählen zum einen im Geschäftsjahr 2024 beendete, gemäß § 555b Nr. 1 bis 3 BGB als Modernisierungsmaßnahmen qualifizierte Sanierungsmaßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung bezogen auf den im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2023 enthaltenen Bestand. Nachgewiesen wird die Einsparung durch Energieeinsparberechnungen und die daraus resultierende Reduktion an CO_2-Endenergieemissionen. Des Weiteren werden alle im Jahr 2024 bewirkten CO_2-Emissionsreduktionen berücksichtigt, welche nachweislich auf Maßnahmen zur Nutzerverhaltensänderung zurückzuführen sind. Der Nachweis kann durch eine explizit für Einzelmaßnahmen im Jahr 2023 erstellte Studie oder ein Gutachten anerkannter Experten erfolgen, zudem durch die Anwendung einer bekannten wissenschaftlich quantifizierten und verifizierten und in einer Peer-Review-Veröffentlichung publizierten Methode zur Beeinflussung des Nutzerverhaltens im Kontext der Raumwärmenutzung.

Diese CO_2-Einsparungen sollen klimabereinigt erreicht werden, also für ein laut Deutschem Wetterdienst im langfristigen Mittel für Deutschland zu erwartendes durchschnittliches Jahr.

Festlegung des ESG-Teilziels „Social“ des STI 2024

Das ESG-Teilziel „Social“ ist erreicht, wenn bis zum 31. Dezember 2024 insgesamt 100 LEG Mitarbeiterstunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung für interkulturelle Projekte eingesetzt wurden. Hierzu zählen u. a. interkulturelle Schulungen, Mieterfeste und Aktivitäten im sozialen Bereich.

Festlegung des ESG-Teilziels „Governance“ des STI 2024

Für das ESG-Teilziel „Governance“ bildet die Quote der erfolgreich abgeschlossenen Schulungen „IT Sicherheit“ die Grundlage. Diese Quote ist auf Mitarbeiterebene nachweisbar.

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

Environmental	Social	Governance[2]
Ziel: Reduktion um 4.000 t CO2 durch Modernisierung und Kundenverhaltensänderung	Ziel: Einsatz von 100 LEG Mitarbeiterstunden zur Konzeption, Organisation oder Durchführung interkultureller Projekte bis zum 31.12.2024	Ziel 1: 99 % der LEG-Mitarbeiterschaft* bezogen auf die LEG Management, LEG Wohnen NRW, EnergieServicePlus, LCS Consulting und Service, LEG Bauen, LEG Consult, LWS Plus, Youtilly hat die Schulung „IT Sicherheit“ zum 31.12.2024 absolviert. Ziel 2: 85 % der Mitarbeiterschaft[1] der TSP hat die Schulung „IT Sicherheit“ zum 31.12.2024 absolviert
Zielwerte: 0 % Minimalwert: 3.600 Tonnen CO_2 100 % Ziel: 4.000 Tonnen CO_2 200 % Maximalwert: 4.400 Tonnen CO_2	Zielwerte: 0 % Minimalwert: 50 Mitarbeiterstunden 100 % Ziel: 100 Mitarbeiterstunden 200 % Maximalwert: 150 Mitarbeiterstunden	Zielwerte: 0 % Minimalwert: 94 % (Ziel 1), 80 % (Ziel 2) 100 % Ziel: 99 % (Ziel 1); 85 % (Ziel 2) 200 % Maximalwert: 100 % (Ziel 1), 100 % (Ziel 2)

[1] Aktive Arbeitnehmer*innen sind diejenigen (aus der Mitarbeitergruppe 1), die am 1. Januar 2024 in einem aktiven Arbeitsverhältnis mit der LEG-Immobilien-Gruppe stehen oder bis zum Stichtag 30. September 2024 eingetreten sind. Von der Berechnung ausgenommen sind Aushilfen, Praktikant*innen und Werkstudent*innen (Mitarbeiterkreis 40-41, 60-66), Mitarbeiter*innen in der passiven Altersteilzeit (Mitarbeitergruppe 4), ruhende Arbeitsverhältnisse (Beschäftigungsstatus 1) oder diejenigen, die aufgrund einer langfristigen Arbeitszeitunterbrechung (bspw. Langzeiterkrankung) abwesend sind.

[2] Ziel 1 und Ziel 2 müssen gemäß den angegebenen Bandbreiten erreicht werden und fließen mit diesen Werten in die Zielwertberechnung ein.

Zielerreichung ESG-Teilziele des STI 2024

	Tatsächlich erreicht	Zielerreichung	Zielerreichung auf Basis vertraglich vereinbarter Gewichtung
Enviromental	6.639 t CO_2-Einsparung	200,0 %	13,3 %
Social	665 Stunden	200,0 %	13,3 %
Governance	Ziel 1: 100 % Teilnahmequote Ziel 2: 99,2 % Teilnahmequote	Ziel 1: 200,0 % Ziel 2: 194,7 %	13,2 %
Summe			**39,8 %**

Die Zielerreichung der ESG-Ziele beträgt im Geschäftsjahr 2024: 199,1 %.

Auf die ESG-Ziele entfallender Auszahlungsbetrag des STI 2024 vor kriterienbasiertem Anpassungsfaktor

Es ergeben sich folgende Auszahlungsbeträge:

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2024 – ESG-Ziele	280.747	141.767	176.811

Auszahlungsbeträge des STI 2024 (vor kriterienbasiertem Anpassungsfaktor)

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
STI 2024 – Bereinigte EBITDA-Marge	360.960	182.272	227.328
STI 2024 - AFFO je Aktie	348.742	176.102	219.633
STI 2024 - ESG-Ziele	280.747	141.767	176.811
STI 2024 gesamt (vor kriterienbasiertem Anpassungsfaktor)	**990.449**	**500.141**	**623.772**

Kriterienbasierter Anpassungsfaktor des STI 2024

Die Regelungen zum STI sehen neben den finanziellen Leistungskriterien und den ESG-Zielen einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit einer Bandbreite von 0,8 bis 1,2 vor. Die Kriterien, auf deren Basis die Höhe des Anpassungsfaktors beurteilt wird, sind vor Beginn des betroffenen Geschäftsjahres festzulegen. Für den kriterienbasierten Anpassungsfaktor hat der Aufsichtsrat im Dezember 2023 für das Geschäftsjahr 2024 folgendes Kriterium festgelegt:

„Ausgewogene Positionierung der LEG Immobilien SE im Zielkonflikt zwischen den Renditeanforderungen des Kapitalmarktes einerseits und den Anforderungen an eine nachhaltige Unternehmensführung andererseits mit herausfordernden CO_2-Zielen für den Bestand und dem Ziel, Mietern weiterhin gutes Wohnen zum fairen Preis anbieten zu können."

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

Der Aufsichtsrat hat – der Empfehlung des Vergütungsausschusses folgend – per Umlaufverfahren am 19. Februar 2025 beschlossen, den kriterienbasierten Anpassungsfaktor mit Blick auf das festgelegte Kriterium und auf die Gesamtleistung des Vorstands in Höhe von 1,1 festzulegen.

Gesamtzielerreichung des STI 2024

Auszahlungsbeträge des STI 2024 (nach kriterienbasiertem Anpassungsfaktor)

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Kathrin Köhling CFO	Dr. Volker Wiegel COO
Vor diskretionären Faktoren	990.449	500.141	623.772
Nach kriterienbasiertem Anpassungsfaktor	1.089.494	550.155	686.149

Aus der gewichteten Zielerreichung der Leistungskriterien ergibt sich der Gesamtzielerreichungsgrad des STI. Der Gesamtzielerreichungsgrad des STI 2024 nach kriterienbasiertem Anpassungsfaktor beläuft sich auf,
140,5 %.

Die Auszahlungsbeträge aus dem STI 2024 sind für Lars von Lackum auf 1.410 Tsd. Euro, für Dr. Kathrin Köhling auf 712 Tsd. Euro und für Dr. Volker Wiegel auf 888 Tsd. Euro begrenzt.

Der nach der vorstehenden Ermittlung zu zahlende STI wird spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2024 abgerechnet und an das jeweilige Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Langfristiger variabler Vergütungsanteil - LTI

Zusätzlich zum STI haben die Vorstandsmitglieder Anspruch auf einen an der langfristigen und nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Dieser LTI wird für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt und ist jeweils auf eine vierjährige Performance-Periode ausgelegt.

Derzeit laufen für die Vorstandsmitglieder zwei verschiedene LTI-Programme, die sich nach unterschiedlichen Regelungen richten: Das für das Geschäftsjahr 2021 geltende LTI-Programm sowie das ab dem Geschäftsjahr 2022 geltende LTI-Programm.

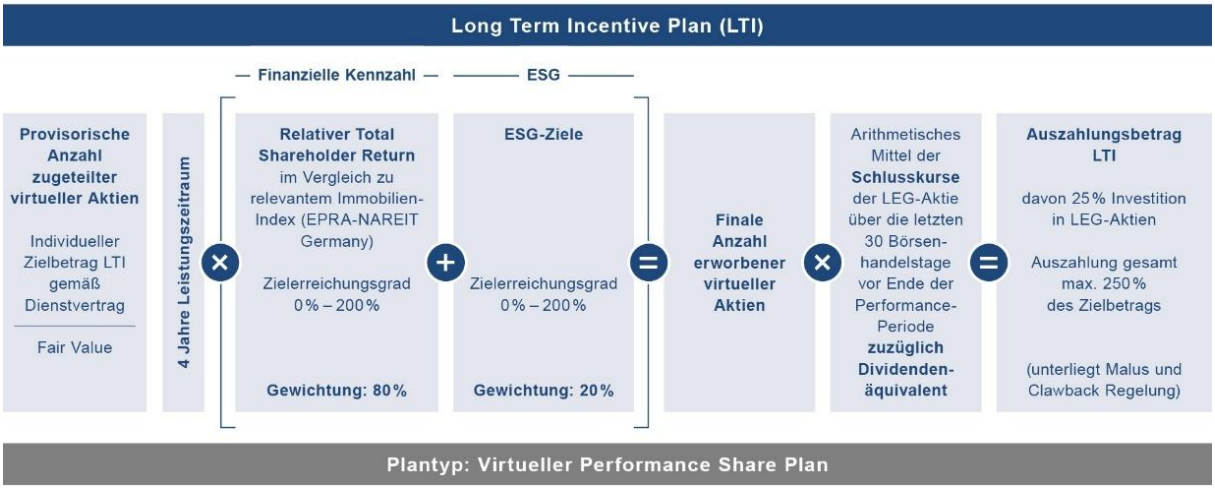
Als den Vorstandsmitgliedern „gewährte Vergütung“ im Sinn von § 162 AktG werden in diesem Vergütungsbericht der LTI 2021 behandelt, dessen Performance-Periode im Berichtsjahr 2024 endete. Im Folgenden wird zunächst ein Überblick über die seit dem Geschäftsjahr 2022 geltenden LTI-Planbedingungen gegeben. Der LTI für das Geschäftsjahr 2022 ist eine Weiterentwicklung des LTI 2021. Die seit dem Geschäftsjahr 2022 geltenden LTI-Planbedingungen führen erst nach Ablauf der vierjährigen Performance-Periode zu einer gewährten Vergütung. Im Anschluss an die Darstellung der laufenden LTI-Programme wird über die Zielerreichung des im Berichtsjahr 2024 als gewährte Vergütung dargestellten LTI 2021 berichtet.

LTI-Planbedingungen ab 2022 (LTI 2022 / LTI 2023 / LTI 2024)

Seit dem Geschäftsjahr 2022 erhalten die Vorstandsmitglieder einen LTI in Form eines virtuellen Performance Share Plans bezogen auf eine vierjährige Performance-Periode. Die seit 2022 bestehenden LTI-Planbedingungen incentivieren die langfristige Steigerung finanzieller sowie nichtfinanzieller Leistungskriterien.

Bei der Entscheidung über die Verwendung virtueller Performance Shares für die LTI-Zuteilung hat der Aufsichtsrat mehrere Faktoren berücksichtigt. Ein wesentlicher Vorteil besteht darin, dass auf Grundlage virtueller Aktien die Beteiligungsverhältnisse nicht verwässert werden. Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist die Flexibilität, den LTI-Plan so zu gestalten, dass er den Interessen des Unternehmens und seiner Aktionäre am besten entspricht.

Unabhängig von der Auszahlung sind die Vorstandsmitglieder verpflichtet, 25 % der Ausschüttung aus dem LTI in von der Gesellschaft ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer ihrer Amtszeit zu halten. Dies stellt sicher, dass die Vorstandsmitglieder ihr Verhalten stets am Interesse der LEG Immobilien SE und ihrer Aktionäre ausrichten.



Leistungskriterien des LTI (LTI 2022 / LTI 2023 / LTI 2024)

Für die Ermittlung des LTI 2022, des LTI 2023 und des LTI 2024 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien maßgeblich:

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

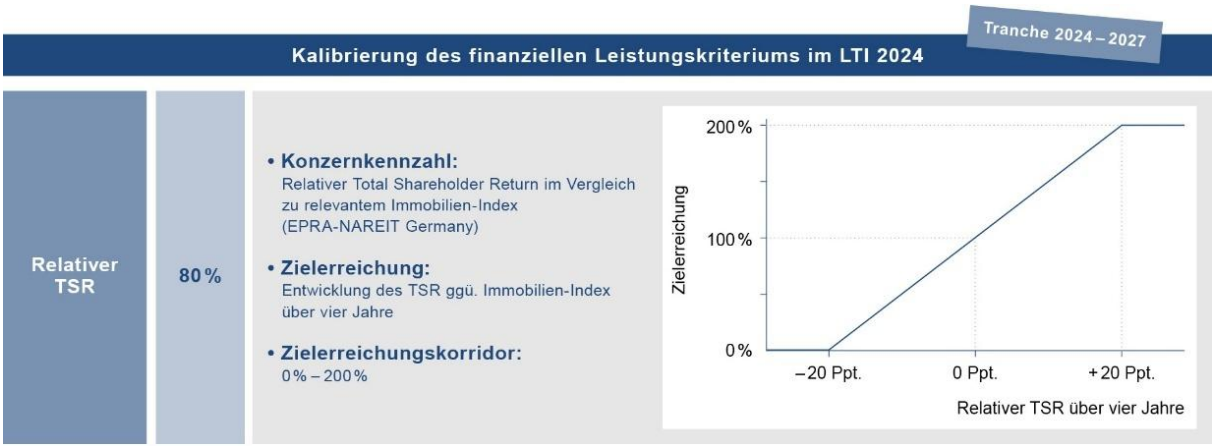
Der nach Ablauf der jeweiligen Performance-Periode ermittelte Auszahlungsbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI ist auf maximal 250 % des Zielbetrages begrenzt (2,5-Facher Wert des individuellen Zielbetrags). Das Vorstandsmitglied ist verpflichtet, 25 % des Auszahlungsbetrags aus dem LTI in von der Gesellschaft ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer der Vorstands-
tätigkeit zu halten.

Relativer Total Shareholder Return (TSR)

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

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

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



ESG-Ziele

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

Der Aufsichtsrat hat als nichtfinanzielle Leistungskriterien für den LTI 2024 nachstehende ESG-Ziele festgelegt:

Environmental	**Social**
Ziel: Einbau und Inbetriebnahme von 2.000 Luft-Luft-Wärmepumpen (LL-WP) im Jahr 2027 im Eigen - und Drittbestand.	Ziel: Beschleunigung der Bearbeitungsdauer der gesamten Beschwerden von Mietern der LEG um 10,0 % bis zum 31.12.2027 auf Basis der gemittelten Bearbeitungsdauer der erledigten Beschwerde-Tickets aus März 2024 und September 2024.
Zielwerte: 0 % Minimalwert: 1.500 LL-WP 100 % Zielwert: 2.000 LL-WP 200 % Maximalwert: 2.500 LL-WP	Zielwerte: 0 % Minimalwert: 5,0 % Beschleunigung 100 % Zielwert: 10,0 % Beschleunigung 200 % Maximalwert: 15,0 % Beschleunigung

Zielerreichung des LTI

Der Auszahlungsbetrag des LTI wird auf Grundlage von virtuellen Aktien berechnet. Die Berechnung der Anzahl der virtuellen Aktien erfolgt auf Basis des Zielerreichungsgrads der Leistungskriterien „relativer TSR“ und „ESG-Ziele“.

Anzahl vorläufig zugeteilter virtueller Aktien
x (Zielerreichung relativer TSR x 80 % + Zielerreichung ESG-Ziele x 20 %)
= Finale Anzahl virtueller Aktien

Der sich daraus ergebende Auszahlungsbetrag des LTI errechnet sich aus der finalen Anzahl virtueller Aktien multipliziert mit dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse der Aktie der LEG Immobilien SE im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems tretenden Nachfolgesystem) über die letzten 30 Börsenhandelstage vor dem Ende der Performance-Periode sowie der während der Performance-Periode pro Aktie der LEG Immobilien SE gezahlten Brutto-Dividenden („Dividendenäquivalent“).

Finale Anzahl virtueller Aktien
x (arithmetisches Mittel des Aktienkurses + Dividendenäquivalent)
= Auszahlungsbetrag in Euro

Der Gesamtbetrag des für ein Geschäftsjahr zugeteilten LTI, der am Ende des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelt wird, ist auf maximal 250 % des Zielbetrags (2,5-Facher Wert des individuellen Zielbetrags) begrenzt.

Das Vorstandsmitglied ist verpflichtet, 25 % der Ausschüttung aus dem LTI in von der Gesellschaft ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer seiner Amtszeit zu halten.

LTI-Planbedingungen für den im Geschäftsjahr 2021 ausgelobten LTI 2021

Der LTI 2021 ist als Performance Cash Plan ohne virtuelle Aktienkompetente ausgestaltet. Die Auszahlung bei Performance Cash Plänen erfolgt am Ende der geplanten Laufzeit und ist abhängig von der Erreichung bestimmter Unternehmensziele. Für die Ermittlung des LTI 2021 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien maßgeblich:

Leistungskriterien	**Gewichtung**
Entwicklung des absoluten Total Shareholder Return	40 %
Entwicklung des Kurses der Aktie der LEG Immobilien SE im Vergleich zum relevanten Index EPRA NAREIT Germany	40 %
Nichtfinanzielle Ziele (ESG)	20 %

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

Zielerreichung LTI Programm 2021 bei 100 % Zielerreichung

in €	**Lars von Lackum CEO**	**Dr. Volker Wiegel COO**	**Susanne Schröter-Crossan CFO**
Total Shareholder Return	240.000	178.000	178.000
Relative Kursentwicklung	240.000	178.000	178.000
ESG Ziele	120.000	89.000	89.000
Gesamt	**600.000**	**445.000**	**445.000**

Die im LTI 2021 verwendeten finanziellen Leistungskriterien sind die Entwicklung des absoluten TSR sowie die Relative Aktienkursentwicklung. Damit sind diese Leistungskriterien auf eine Wertsteigerung aus Sicht der Aktionäre ausgerichtet und incentivieren die Generierung von Shareholder-Value.

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

Die Zielerreichung des Leistungskriteriums Entwicklung des absoluten TSR beträgt 100 %, wenn der absolute TSR der LEG-Aktie 0 %-Punkte von dem für den jeweiligen LTI festgelegten Zielwert abweicht. Liegt der absolute TSR 10 %-Punkte oder mehr unterhalb des Zielwerts, beträgt die Zielerreichung 0 %. Bei einem absoluten TSR, der 10 %-Punkte oberhalb des Zielwerts liegt, beträgt die Zielerreichung 200 %. Weitere Steigerungen des absoluten TSR führen nicht zu einer weiteren Steigerung der Zielerreichung. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten werden linear interpoliert.

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

Die EPRA Germany-Performance wird von der Aktienperformance der LEG Immobilien SE subtrahiert. Beträgt das Ergebnis der Subtraktion 0, so beträgt der Zielerreichungsgrad 100 %. Bei einer um 20 %-Punkte niedrigeren Aktienperformance im Vergleich zum EPRA Germany-Performance ergibt sich eine Zielerreichung von 0 % („Minimalwert“). Eine um 20 %-Punkte höhere Aktienperformance im Vergleich zum EPRA Germany führt zu einer Zielerreichung von 200 % („Maximalwert“). Wird der Maximalwert erreicht, führt eine weiter verbesserte Aktienperformance zu keinem weiteren Anstieg der Zielerreichung. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten werden linear interpoliert.

Für die ESG-Ziele konnte der Aufsichtsrat Kriterien aus den Kategorien „Environmental“, „Social“ und „Governance“ festlegen. Für den LTI 2021 legte der Aufsichtsrat mit konkreten Zielvorgaben operationalisierte Kriterien aus den Kategorien „Environmental“ und „Social“ fest. Die konkreten Ziel- sowie die Minimal- und Maximalwerte legte der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres fest; dabei legte der Aufsichtsrat für den LTI ESG-Ziele fest, die von den für den STI festgelegten ESG-Zielen abwichen. Die Zielerreichung beurteilte der Aufsichtsrat anhand zur Erfolgsmessung der jeweiligen ESG-Ziele geeigneter quantitativer bzw. qualitativer Erhebungen. Die Zielerreichung der ESG-Ziele ist auf 200 % begrenzt.
Die Auszahlung des LTI 2021 erfolgt nach Ablauf der vierjährigen Performance-Periode im Geschäftsjahr 2025.

Im Geschäftsjahr 2024 gewährter LTI 2021

Zielerreichung Entwicklung des absoluten TSR in der Performance-Periode 2021 bis 2024

Der Aufsichtsrat hat für den LTI 2021 für das Leistungskriterium „Entwicklung des absoluten TSR“ folgende Zielwerte festgelegt:

100 % Zielwert	Bandbreiten
7,0 %	0 % Minimalwert: 5,6 % 100 % Zielwert: 7,0 % 200 % Maximalwert: 8,4 %

Für das Leistungskriterium Entwicklung des absoluten TSR errechnet sich in der Performance-Periode 2021 bis 2024 ein tatsächlich erreichter Wert von -20,86 %. Der Zielerreichungsgrad des Leistungskriteriums Entwicklung des absoluten TSR beträgt danach 0,00 %.

Zielerreichung Relative Aktienkursentwicklung in der Performance-Periode 2021 bis 2024

Der Aufsichtsrat hat für den LTI 2021 für das Leistungskriterium Relative Aktienkursentwicklung folgende Zielwerte festgelegt:

100 % Zielwert	Bandbreiten
100,0 %	0 % Minimalwert: ≤ 80,0 % 100 % Zielwert: 100,0 % 200 % Maximalwert: 120,0 %

Die Performance der Aktie der LEG Immobilien SE gegenüber dem EPRA Germany Index betrug im relevanten Betrachtungszeitraum von 2021 bis 2024 118,9 %. Der Zielerreichungsgrad des Teilziels Relative Aktienkursentwicklung beträgt danach 194,3 % bzw. gewichtet 77,7 %.

Zielerreichung ESG in der Performance Periode 2021 bis 2024

Environmental	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.
Zielwerte[1]: 0 % Minimalwert: -6% 100 % Zielwert: -10 % 200 % Maximalwert: -14 %	Zielwerte[1]: 0 % Minimalwert: 60 % 100 % Zielwert: 66 % 200 % Maximalwert: 72 %

[1] Zielerreichung zwischen den festgelegten Zielerreichungspunkten werden linear interpoliert.
Alle Teilziele (Environmental und Social) werden jeweils gleich gewichtet.

Kriterien	Ziel	Zielerreichung
Nichtfinanziell (ESG)	Umwelt (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)	200,0 % (CO_2-Reduktion ggü. Basisjahr 2019: 22 %)
	Messwert des „Trust Index“ für den LEG Konzern von mindestens 70 %, welcher bei der alle zwei Jahre stattfindenden Mitarbeiterbefragung "Great Place to Work" ermittelt wird. Maßgeblich ist die Entwicklung des Mittelwertes der zweimaligen Messung während des vierjährigen LTI-Zeitraumes, wie in der Befragung in 2020 ermittelt wurde)	200,0 % (Ø Trustindex 2022 & 2024: 73,5 %)

Der Zielerreichungsgrad der ESG-Ziele beträgt danach 200,0 %.

Zielerreichung LTI-Programm 2021

Der Auszahlungsbetrag des LTI 2021 errechnet sich wie folgt:

	Zielerreichung Entwicklung absoluter TSR * 40 %
+	Zielerreichung Relative Aktienkursentwicklung * 40 %
+	Zielerreichung ESG-Ziele * 20 %
x	mit dem im jeweiligen Vorstandsanstellungsvertrag festgelegten Zielbetrag
=	**Auszahlungsbetrag des LTI 2021**

Kriterien	Ziel	Zielerreichung	gewichtete Zielerreichung
Finanziell	Entwicklung des absoluten Total Shareholder Return	0,0 %	0,0 %
	Relative Aktienkursentwicklung	194,3 %	77,7 %
Nichtfinanziell (ESG)	Umwelt (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)	200,0 %	20,0 %
	Messwert des „Trust Index“ für den LEG Konzern von mindestens 70 %, welcher bei der alle zwei Jahre stattfindenden Mitarbeiterbefragung "Great Place to Work" ermittelt wird. Maßgeblich ist die Entwicklung des Mittelwertes der zweimaligen Messung während des vierjährigen LTI Zeitraumes, die in der Befragung in 2020 ermittelt wurde)	200,0 %	20,0 %

in €	Lars von Lackum CEO	Dr. Volker Wiegel COO	Susanne Schröter-Crossan CFO
Total Shareholder Return	0	0	0
Relative Kursentwicklung	466.248	345.801	345.801
ESG-Ziele	240.000	178.000	178.000
Gesamt	**706.248**	**523.801**	**523.801**
Summe Vorstand			**1.753.850**

Der Zielerreichungsgrad des LTI 2021 beträgt insgesamt 117,7 %.

Dr. Kathrin Köhling hat keinen Anspruch auf Zahlung eines LTI 2021, da sie erst im April 2023 zum Vorstandsmitglied bestellt wurde.

Entwicklung der Rückstellung für laufende LTI Programme

Für die laufenden LTI-Programme 2021 bis 2025 wurden auf Grundlage versicherungsmathe-matischer Gutachten die erforderlichen Rückstellungen gebildet bzw. aufgelöst und im Personalauf-wand in Höhe von 4,0 Mio. Euro ausgewiesen. Die Inanspruchnahme der Rückstellungen betrifft den im Geschäftsjahr 2024 ausgezahlten LTI 2020 Tranche 3. Die Rückstellung hinsichtlich der LTI-Programme betrug zum 31. Dezember 2024 rd. 11,3 Mio. Euro (31. Dezember 2023: rd. 7,4 Mio. Euro).

Entwicklung der Rückstellung

in €	Rückstellung 31.12.2023	Rückstellungs-zuführung (+) / -auflösung (-) in 2024	Rückstellungs-inanspruch-nahme in 2024	Rückstellung 31.12.2024
Lars von Lackum	3.202.978,38	1.790.573,06	85.579,59	4.907.971,85
Dr. Kathrin Köhling	548.276,78	693.597,10	0,00	1.241.873,88
Dr. Volker Wiegel	2.136.691,55	1.184.060,20	65.757,00	3.254.994,75
Susanne Schröter-Crossan	1.526.160,28	361.558,09	42.408,50	1.845.309,87
Gesamt	**7.414.106,99**	**4.029.788,45**	**193.745,09**	**11.250.150,35**

Malus- und Clawback-Regelungen für die variablen Vergütungsanteile

Der Aufsichtsrat hat die Möglichkeit, bei Eintreten der nachfolgend dargestellten Voraussetzungen variable Vergütungsanteile 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), hat der Aufsichtsrat das Recht, noch nicht ausbezahlte variable Vergütungsanteile nach pflichtgemäßem Ermessen teilweise oder vollständig herabzusetzen und damit einzubehalten. Zudem kann der Aufsichtsrat den Bruttobetrag bereits ausbezahlter variabler Vergütungsanteile nach pflichtgemäßem Ermessen teilweise oder vollständig zurückfordern.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, bereits ausbezahlte variable Vergütungsanteile ganz oder teilweise zurückzufordern, wenn sich nach der Auszahlung herausstellt, dass der der Berechnung des Auszahlungsbetrages zugrunde liegende, vom Abschlussprüfer geprüfte und vom Aufsichtsrat gebilligte Konzernabschluss fehlerhaft war und unter Zugrundelegung eines korrigierten Konzernabschlusses ein geringerer oder kein Auszahlungsbetrag des variablen Vergütungsanteils geschuldet worden wäre. Auf ein Verschulden des Vorstandsmitglieds 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 2024 lag kein Malus- oder Clawback-Tatbestand vor.

Aktienhalteverpflichtung (Verpflichtung nach Share Ownership Guidelines „SOG“)

Unabhängig von der Verpflichtung zum Aktienerwerb nach den Regelungen des LTI ab dem Jahr 2022 ist jedes Vorstandsmitglied seit dem 1. Januar 2021 verpflichtet, innerhalb einer vierjährigen Aufbauphase Aktien der LEG Immobilien SE in Höhe vom 100,0 % einer Brutto-Jahresgrundvergütung zu erwerben und über die gesamte Laufzeit seines Vorstandsanstellungsvertrages zu halten. Während der Aufbauphase ist jedes Vorstandsmitglied verpflichtet, in jedem der vier Aufbaujahre Aktien der LEG Immobilien SE in Höhe von 25 % der jeweils geltenden Brutto-Jahresgrundvergütung zu erwerben. Die Anzahl der im jeweiligen Aufbaujahr zu erwerbenden Aktien der LEG Immobilien SE wird ermittelt, indem am Beginn eines jeden Aufbaujahres die gültige Brutto-Jahresvergütung durch den kaufmännisch auf volle Stücke gerundeten Wert dividiert wird, der sich aus der Ermittlung des arithmetischen Mittels der Schlusskurse der LEG Immobilien SE-Aktie im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse über die letzten 30 Börsenhandelstage vor dem ersten Tag des jeweiligen Aufbaujahres ergibt. Bereits gehaltene Aktien eines Vorstandsmitglieds werden dabei angerechnet.

Für die Geschäftsjahre ab 2021 haben die Vorstandsmitglieder das SOG-Ziel erreicht. Für Dr. Kathrin Köhling startete die Aktienerwerbs- und -halteverpflichtung ab Beginn ihres Vorstandsanstellungsvertrages am 1. April 2023.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Aktien der LEG Immobilien SE, die von den Vorstandsmitgliedern zur Erfüllung der SOG zum jeweils maßgeblichen Zeitpunkt gehalten wurden.

Erfüllung der Share Ownership Guidelines (SOG)

		Erforderlich		Nachgewiesen
2024	**Ist-Aktienzahl zum 31.12.2023**	**Prozentsatz Grundvergütung**	**Brutto-Jahresgrundvergütung in T€**	**25 % der Brutto-Jahresgrundvergütung in T€**
Lars von Lackum [1]	12.000	100 %	1.045	261
Dr. Kathrin Köhling [2]	2.310	100 %	480	120
Dr. Volker Wiegel [1]	4.581	100 %	605	151

[1] Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 73,93 Euro.

[2] Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage zum 31. März 2024 in Höhe von 72,67 Euro.

	Anzahl zu erwerbender Aktien in 2024	Betrag in T€	Nachweislich erworbene Aktienzahl in 2024	Ist-Aktienzahl zum 31.12.2024
Lars von Lackum [1]	3.534	148	2.000	14.000
Dr. Kathrin Köhling [2]	1.651[3]	145	1.990	4.300
Dr. Volker Wiegel [1]	2.046	157	2.119	6.700

[1] Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 73,93 Euro.
[2] Auf Grundlage des durchschnittlichen Xetra-Schlusskurses der letzten 30 Börsenhandelstage zum 31. März 2024 in Höhe von 72,67 Euro.
[3] Die Anzahl zu erwerbende Aktien vom 1. April 2023 bis 31. März 2024.

Lars von Lackum hat zum 31.12.2024 einen Aktienbestand in Höhe von 14.000 Aktien aufgebaut. Zu Beginn der Aktienhalteverpflichtung im Geschäftsjahr 2021 verfügte er über einen Aktienbestand in Höhe 2.060 Aktien, die auf den aufzubauenden Bestand angerechnet wurden. Bis zum 31.12.2024 hat er 11.940 Aktien erworben und damit die Aktienhalteverpflichtung mit 3.039 Aktien übererfüllt.

Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder

Die den Vorstandsmitgliedern für die Geschäftsjahre 2024 und 2023 im Sinn von § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG gewährte Vergütung wird in der folgenden Tabelle gezeigt. Die Tabelle enthält die Vergütungsbestandteile für die im Berichtsjahr erbrachte Tätigkeit der Vorstandsmitglieder bzw. deren Bemessungszeitraum im Berichtsjahr endete („gewährte Vergütung"); Ansprüche von Vorstandsmitgliedern auf rechtlich fällige, ihnen aber noch nicht zugeflossene Vergütungen („geschuldete Vergütung") bestehen nicht.

Gewährte Zuwendungen

	Lars von Lackum CEO				Dr. Kathrin Köhling CFO			
	2024		2023		2024		2023	
	T€	in %	T€	in %	T€	in %	T€	in %
Festvergütung	1.045	37	950	45	480	46	281	44
Nebenleistungen	18	1	27	1	17	2	24	4
Summe fixe Vergütungsbestandteile	**1.063**	**38**	**977**	**46**	**497**	**48**	**305**	**48**
Summe einjährige variable Vergütung (STI)	1.089	37	1.045	50	550	52	327	**52**
Einjährige variable Vergütung (STI 2023)	-	-	1.045	50	-	-	327	52
Einjährige variable Vergütung (STI 2024)	1.089	37	-	-	550	52	-	-
Summe mehrjährige variable Vergütung (LTI)	706	25	86	4	-	-	-	-
LTI 2020 Tranche 3 (2020 bis 2022)	-	-	86	4	-	-	-	-
LTI Tranche 2021	706	26	-	-	-	-	-	-
Summe variable Vergütungsbestandteile	**1.795**	**62**	**1.131**	**54**	**550**	**52**	**327**	**52**
Summe gewährte und geschuldete Vergütung i.S. § 162 Abs. 1 S.1 AktG	**2.858**	**100**	**2.108**	**100**	**1.047**	**100**	**632**	**100**
Versorgungsaufwand	108	-	108	-	58	-	41	-
Gesamtvergütung	**2.966**	-	**2.216**	-	**1.105**	-	**673**	-

Gewährte Zuwendungen

	Dr. Volker Wiegel COO				Susanne Schröter-Crossan[1] ehemals CFO			
	2024		2023		2024		2023	
	T€	in %	T€	in %	T€	in %	T€	in %
Festvergütung	605	33	550	42	-	-	275	50
Nebenleistungen	38	2	39	3	-	-	8	1
Summe fixe Vergütungsbestandteile	**643**	**35**	**589**	**45**	**-**	**-**	**283**	**51**
Summe einjährige variable Vergütung (STI)	686	37	653	50	-	-	224	41
Einjährige variable Vergütung (STI 2023)	-	-	653	50	-	-	224	41
Einjährige variable Vergütung (STI 2024)	686	37	-	-	-	-	-	-
Summe mehrjährige variable Vergütung (LTI)	524	28	66	5	524	100	42	8
LTI 2020 Tranche 3 (2020 bis 2022)	-	-	66	5	-	-	42	8
LTI Tranche 2021	524	28	-	-	524	100	-	-
Summe variable Vergütungsbestandteile	**1.210**	**65**	**719**	**55**	**524**	**100**	**266**	**49**
Summe gewährte und geschuldete Vergütung i.S. § 162 Abs. 1 S.1 AktG	**1.853**	**100**	**1.308**	**100**	**524**	**100**	**549**	**100**
Versorgungsaufwand	58	-	58	-	-	-	29	-
Gesamtvergütung	**1.911**	**-**	**1.366**	**-**	**524**	**-**	**578**	**-**

[1] Ende des Vorstandsanstellungsvertrags zum 30. Juni 2023.

Die fixen Vergütungsbestandteile, der kurzfristige variable Vergütungsanteil (STI 2024) sowie der langfristige variable Vergütungsanteil (LTI 2021) fallen unabhängig vom Zeitpunkt ihrer tatsächlichen Auszahlung unter die „gewährte Vergütung“, da die jeweils zugrunde liegende Leistung bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 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 in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 gewährten Vergütungsbestandteile gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG. Die im Vorstandsvergütungssystem angegebenen Werte der relativen Anteile beziehen sich allein auf die Zielvergütung. Die tatsächlich erreichten Werte der relativen Anteile können daher erheblich von den im Vorstandsvergütungssystem angegebenen Werten der relativen Anteile abweichen, die sich auf die Zielwerte beziehen. Für eine transparente Berichterstattung wird der Versorgungsaufwand für die betriebliche Altersversorgung gesondert angegeben.

Den Vorstandsmitgliedern wurden von Dritten keine Leistungen gemäß § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG gewährt oder geschuldet.

Maximalvergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2024

Die Maximalvergütung für ein Geschäftsjahr – einschließlich Grundvergütung, variabler Vergütungsanteile, betrieblicher Altersversorgung und Nebenleistungen – beträgt bei Lars von Lackum 4.800 Tsd. Euro, bei Dr. Kathrin Köhling 3.100 Tsd. Euro und bei Dr. Volker Wiegel 3.100 Tsd. Euro. Sollte die Maximalvergütung für ein Geschäftsjahr überschritten werden, wird der Auszahlungsbetrag des LTI des entsprechenden Geschäftsjahres gekürzt. Über die Einhaltung der Maximalvergütung für das Geschäftsjahr 2024 wird nach Gewährung sämtlicher Vergütungsbestandteile für dieses Geschäftsjahr berichtet. Die Maximalvergütung der Vorstandsmitglieder wurde mit den Vorstandsvergütungen im MDAX, DAX 50 ESG und der Peergroup verprobt. Sie lag für den CEO und den COO im Vergleich zum MDAX, zum DAX 50 ESG und zur Peergroup innerhalb der marktüblichen Bandbreite. Die Maximalvergütung von Dr. Kathrin Köhling lag im Vergleich unterhalb der marktüblichen Bandbreite im MDAX und ausgewählter Immobiliengesellschaften.

Vergütung früherer Vorstandsmitglieder

Im Geschäftsjahr 2024 bestanden gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern mit Ausnahme von Susanne Schröter-Crossan keine Vergütungsverpflichtungen gemäß § 162 Abs. 1 AktG. Susanne Schröter-Crossan hat noch, wie beschrieben, Ansprüche aus den laufenden LTIs der Jahre 2021 bis 2023.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Wird die Bestellung zum Mitglied des Vorstands der LEG Immobilien SE widerrufen, kann der Vorstandsanstellungsvertrag von beiden Parteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Die Kündigungsfrist verlängert sich, soweit gemäß § 622 Abs. 2 BGB eine etwaige längere Kündigungsfrist vorgesehen ist. Eine etwaige Kündigungsmöglichkeit gemäß § 626 BGB bleibt hiervon unberührt.

Abfindungen

Die Vorstandsanstellungsverträge sehen keine Ansprüche der Vorstandsmitglieder auf Zahlung einer Abfindung im Fall der vorzeitigen Beendigung ihrer Bestellung vor, jedoch die Möglichkeit, dass der Aufsichtsrat eine solche Zahlung vereinbart.

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

Im Falle der vorzeitigen Beendigung eines Vorstandsanstellungsvertrages aus einem von dem Vorstandsmitglied zu vertretendem wichtigen Grund besteht kein Anspruch des Vorstandsmitglieds auf Zahlungen.

Change of Control

Im Falle eines Unternehmenskontrollwechsels haben die Vorstandsmitglieder das Recht, innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten ab dem Kontrollwechsel mit einer Frist von weiteren drei Monaten zum Monatsende ihr Amt als Mitglied des Vorstands aus wichtigem Grund niederzulegen und den Vorstandsanstellungsvertrag 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 maximal zwei Jahresvergütungen beträgt, beschränkt auf den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit des Vorstandsanstellungsvertrags.

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 Vorstandsanstellungsvertrags an die Erben ausgezahlt. Darüber hinaus haben Witwe*r und Kinder, soweit diese noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, als Gesamtgläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Bezüge für den Rest des Sterbemonats und die drei darauffolgenden Monate, längstens jedoch bis zum ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes eingetretenen Ende der Laufzeit des Vorstandsanstellungsvertrags.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Vergütungssystem Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht nach § 9.1 der Satzung der LEG Immobilien SE aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

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 entsprechend zeitanteilige Vergütung.

Der Aufsichtsrat hat fünf Ausschüsse etabliert, von denen vier gleichrangig vergütet werden. Um der immer wichtiger und intensiver werdenden Zuarbeit der Ausschüsse Rechnung zu tragen und um auch in Bezug auf die Ausschussvergütung konsistent zu der angestrebten vergütungspolitischen Positionierung des Aufsichtsrats zu sein, haben Aufsichtsrat und Vorstand der Hauptversammlung im Mai 2024 vorgeschlagen, die Ausschussvergütung auf das 75. Perzentil der Vergleichsgruppe (MDAX) von derzeit 25.000 Euro auf 30.000 Euro für Ausschussmitglieder (Ausschussvorsitzender: 60.000 Euro) anzuheben; die Hauptversammlung hat entsprechend diesem Vorschlag beschlossen.

Regelungen der Aufsichtsratsvergütung

Feste Vergütung	Die feste Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds beträgt 90.000,00 €.
Differenzierung	Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das 2,5-Fache der festen Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende das 1,25-fache der festen Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds.
Ausschussvergütung	Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 30.000,00 €; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt.

Die funktionsbezogene Differenzierung der Vergütung des Vorsitzenden im Vergleich zur Vergütung des stellvertretenden Vorsitzenden sowie im Vergleich zur Vergütung der ordentlichen Aufsichtsratsmitglieder spiegelt die größere Verantwortung sowie die größere Aufgabenvielfalt und den damit verbundenen höheren zeitlichen Aufwand des Aufsichtsratsvorsitzenden wider und steht im Einklang mit Grundsatz 25 sowie mit der Empfehlung G.17 des DCGK. Die Differenzierung ist marktüblich. Als Vergleichsgruppe zur Überprüfung der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wurden Unternehmen des MDAX herangezogen.

Zudem werden den Aufsichtsratsmitgliedern entstandene, angemessene Auslagen und Reisekosten erstattet. Die Umsatzsteuer auf angemessene Auslagen und Reisekosten wird von der LEG Immobilien SE erstattet, soweit die Aufsichtsratsmitglieder berechtigt sind, die Umsatzsteuer der LEG Immobilien SE gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.

Die LEG Immobilien SE hat für die Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) mit einer angemessenen Versicherungssumme ohne Selbstbehalt abgeschlossen.

Sitzungsgelder werden nicht gezahlt.

Aufsichtsratvergütung im Einzelnen

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden für die Geschäftsjahre 2024 und 2023 folgende Vergütungen im Sinn von § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG gewährt:

Aufsichtsratsvergütung 2024

Name	Vorname	Festvergütung		Vergütung für Ausschusstätigkeit		AR-Vergütung gesamt 2024	AR-Vergütung gesamt 2023	2024 vs. 2023
		in €	in %	in €	in %	in €	in €	in %
Zimmer [1]	**Michael**	225.000,00	72,80	84.083,33	27,20	**309.083,33**	275.000,00	12,39
Dr. Nolting [2]	**Claus**	112.500,00	50,09	112.111,11	49,91	**224.611,11**	187.500,00	19,79
Beumer [3]	**Christoph**	54.500,00	75,00	18.166,67	25,00	**72.666,67**	0,00	0,00
Dr. Eichelberg	**Sylvia**	90.000,00	76,25	28.027,78	23,75	**118.027,78**	115.000,00	2,63
Dr. Scharpe [4]	**Jochen**	35.500,00	78,26	9.861,11	21,74	**45.361,11**	115.000,00	-60,56
Dr. Suder [5]	**Katrin**	90.000,00	61,62	56.055,55	38,38	**146.055,55**	140.000,00	4,33
Wiesmann [6]	**Martin**	90.000,00	39,11	140.138,89	60,89	**230.138,89**	165.000,00	39,48
Summe		**697.500,00**	**60,87**	**448.444,44**	**39,13**	**1.145.944,44**	**997.500,00**	**14,88**

1) Vorsitzender des Aufsichtsrats, des Präsidiums und des Nominierungsausschusses
2) Stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsrats, des Präsidiums, des Nominierungsausschusses, Vorsitzender Risiko- und Prüfungsausschuss
3) Bestellt ab Beendigung der HV 23.05.2024
4) Niederlegung zur Beendigung der HV 23.05.2024
5) Vorsitzende ESG-Ausschuss
6) Vorsitzender Vergütungsausschuss

Anzahl der gehaltenen LEG Immobilien SE-Aktien zum 31.12.2024

Aufsichtsratsmitglied	Anzahl der gehaltenen LEG Immobilien SE-Aktien zum 31.12.2024
Michael Zimmer	4.100
Martin Wiesmann	1.400
Dr. Katrin Suder	500

Die Aufsichtsratsmitglieder sind nicht verpflichtet, Aktien der LEG Immobilien SE zu kaufen und zu halten.

Michael Zimmer hat darüber hinaus Anleihen an der LEG-Anleihe 2025/2035 in Höhe von 500 T€ nominal sowie Anleihen an der Wandelschuldverschreibung 2024/2030 in Höhe von 1 Mio. € nominal erworben.

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

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

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

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 Vergütungsanteile aller Gesellschaften des LEG-Konzerns. Die Ermittlung der durchschnittlichen Zahl der Beschäftigten erfolgte nach § 267 Abs. 5 HGB.

Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung

	2024	2023	Veränderung in %	2022	Veränderung in %
Ertragsentwicklung					
AFFO (Konzern) in Mio. €	200,4	181,2	10,6	108,8	66,5
AFFO je Aktie (Konzern) in €	2,70	2,44	10,7	1,48	64,9
Jahresergebnis LEG Immobilien SE (Einzelgesellschaft) in Mio. €	4,1	18,3	-77,6	-307,6	-105,9
Gesamtperiodenergebnis LEG Immobilien SE (Konzern) in Mio. €	62,6	-1.593,3	-103,9	315,6	-604,8
Durchschnittliche Vergütung Arbeitnehmer in T€	80	77	3,9	72	6,9
Vorstandsvergütung in T€					
Lars von Lackum	2.858	2.108	30,9	1.910	10,4
Dr. Kathrin Köhling	1.047	632	57,8	-	-
Dr. Volker Wiegel	1.853	1.308	36,9	1.211	8,0
Susanne Schröter-Crossan[1]	524	549	-4,6	1.066	-48,5
Aufsichtsratvergütung in T€					
Christoph Beumer[2]	73	-	-	-	-
Dr. Sylvia Eichelberg	118	115	2,6	100	14,7
Dr. Claus Nolting	225	188	19,7	162	15,8
Dr. Katrin Suder	146	140	4,3	86	62,8
Martin Wiesmann	230	165	39,4	141	17,2
Michael Zimmer	309	275	12,4	256	7,5
Im Geschäftsjahr ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder					
Herr Dr. Jochen Scharpe (bis 23. Mai 2024)	45	115	-60,9	110	4,5

[1] Ende des Vorstandsanstellungsvertrags zum 30. Juni 2023
[2] Mitglied des Aufsichtsrats ab 23. Mai 2024

Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung

	2021	Veränderung in %	2020	Veränderung in %
Ertragsentwicklung				
AFFO (Konzern) in Mio. €	92,2	18,0	92,8	-0,6
AFFO je Aktie (Konzern) in €	1,27	16,5	1,32	-3,8
Jahresergebnis LEG Immobilien SE (Einzelgesellschaft) in Mio. €	-33,4	821,0	-17,6	89,6
Gesamtperiodenergebnis LEG Immobilien SE (Konzern) in Mio. €	1.750,1	-82,0	1.360	28,7
Durchschnittliche Vergütung Arbeitnehmer in T€	72	0,0	71	1,4
Vorstandsvergütung in T€				
Lars von Lackum	1.874	1,9	1.346	39,2
Dr. Kathrin Köhling	-	-	-	-
Dr. Volker Wiegel	1.259	-3,8	966	30,3
Susanne Schröter-Crossan[1]	1.116	-4,5	491	127,2
Aufsichtsratvergütung in T€				
Christoph Beumer[2]	-	-	-	-
Dr. Sylvia Eichelberg	47	114,3	-	-
Dr. Claus Nolting	116	40,2	74	56,5
Dr. Katrin Suder	-	-	-	-
Martin Wiesmann	96	46,2	17	473,1
Michael Zimmer	224	14,2	226	-0,9
Im Geschäftsjahr ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder				
Dr. Jochen Scharpe (bis 23. Mai 2024)	96	14,7	104	-7,7

[1] Ende des Vorstandsanstellungsvertrags zum 30. Juni 2023
[2] Mitglied des Aufsichtsrats ab 23. Mai 2024

Ausblick 2025:

Anpassung des Vergütungssystems des Vorstands im Geschäftsjahr 2025

Das Geschäftsumfeld der LEG Immobilien SE wird unverändert zum Vorjahr im Wesentlichen durch geo- und innenpolitische Risiken sowie durch steigende regulatorische Anforderungen an energetischen Wohnraum und an die Mietpreisbildung beeinflusst. Material- und Fachkräftemangel herrscht weiterhin vor. Die Entwicklung der Energiekosten ist ebenso ungewiss. Im zweiten Halbjahr 2024 stabilisierte sich die Bewertung der Immobilienbestände. Somit unterliegt das Tagesgeschäft der LEG Immobilien SE einer hohen, teils vom Vorstand nicht beeinflussbaren Unsicherheit. Vor diesem Hintergrund sind sich Vorstand und Aufsichtsrat einig, dass die in den letzten Jahren bewährte Geschäftsstrategie und die Cash-orientierte Steuerung über die Leistungskriterien Bereinigte EBITDA-Marge und AFFO je Aktie auch im Geschäftsjahr 2025 unverändert fortgeführt werden soll. Das Kapitel Wirtschaftsbericht stellt ausführlich das Umfeld dar, in dem sich das Geschäft der LEG Immobilien SE bewegt.

Dementsprechend sind auch die verabschiedete Wirtschaftsplanung 2025, die am 8. November 2024 im Rahmen der Berichterstattung zum 3. Quartal 2024 vorgestellte Prognose 2025 und die Verzielung der Vorstandsvergütung 2025 auf diese Geschäftsstrategie und Unternehmenssteuerung ausgerichtet.

Die Zielwerte der Leistungskriterien des STI für das Folgejahr sowie des im Folgejahr beginnenden LTI muss der Aufsichtsrat gemäß den Vorstandsanstellungsverträgen vor Beginn des Folgejahres festlegen. Der entsprechende Aufsichtsratsbeschluss wird nach Verabschiedung des Wirtschaftsplans für das Folgejahr gefasst, da sich die Zielwerte der finanziellen Leistungskriterien am Wirtschaftsplan orientieren. Die für das Folgejahr festgelegten Zielwerte der Leistungskriterien der variablen Vorstandsvergütung werden mit den Q3-Zahlen des laufenden Jahres veröffentlicht. Unterjährige Forecast-Anpassungen werden bei der Berechnung der Zielerreichung nicht berücksichtigt.

Vorstand und Aufsichtsrat ist bewusst, dass die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2025 und die Folgejahre ambitioniert ist und wesentlichen externen Risiken, wie im Chancen- und Risikobericht 2024 beschrieben, unterliegt. In diesem Kontext hat der Aufsichtsrat am 15. Dezember 2024 die Zielwerte der finanziellen und nichtfinanziellen Leistungskriterien des STI und LTI festgelegt. Der Aufsichtsrat betrachtet die Zielwerte als durchweg herausfordernd. Im LTI liegt unverändert der Schwerpunkt auf den Interessen des Unternehmens und seiner Aktionäre.

Die LEG Immobilien SE hat ihre erfolgreich etablierte Nachhaltigkeitsstrategie im Geschäftsjahr 2024 fortgeschrieben. Der Schwerpunkt der fortgeschriebenen Nachhaltigkeitsstrategie liegt auf der Dimension „Environmental“. Dabei steht neben der CO_2-Reduktion im Bestand die Finanzierbarkeit der CO_2-Reduktionsmaßnahmen im Fokus. Bereits gegründete Gesellschaften (Green Ventures), die mit ihren Produkten und Dienstleistungen für das Unternehmen sowie für Dritte tätig werden, bieten ein wesentliches Ertragspotenzial und sind damit wesentlicher Treiber der Nachhaltigkeitsstrategie. Der Aufsichtsrat beabsichtigt aufgrund der strategischen Ausrichtung auf die Dimension „Environmental“ künftig sowohl im STI als auch im LTI bei der Festlegung der jeweils mit 20 % gewichteten ESG-Ziele lediglich jeweils ein Ziel aus der Dimension „Environmental“ festzulegen. Dennoch prägen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Erfüllung des hohen Governance-Anspruchs der LEG Immobilien SE unverändert das Tagesgeschäft der Gesellschaft.

Handlungsfelder aus der Angemessenheitsprüfung zum Vergütungssystem und zur Vergütungshöhe

Die Systematik sowie die Üblichkeit und Angemessenheit der Höhe der Vorstandsvergütung sind regelmäßig vom Vergütungsausschuss zu überprüfen. Der Vergütungsausschuss schlägt dem Aufsichtsrat bei Bedarf Anpassungen vor, um sicherzustellen, dass die Vorstandsmitglieder innerhalb des geltenden Rahmens ein marktübliches und zugleich wettbewerbsfähiges Vergütungspaket erhalten.

Der Vergütungsausschuss der LEG hat das Vergütungssystem im Geschäftsjahr 2024 mithilfe eines externen, unabhängigen Vergütungsberaters überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass das Vergütungssystem mit Blick auf Kapitalmarkterwartungen und Governance-Erfordernisse angemessen ist. Die Struktur der Zielgesamtdirektvergütung ist nahezu identisch mit der im MDAX überwiegend vorzufindenden Struktur. Die grundsätzliche Funktionalität des STI ist transparent und nachvollziehbar. Die Auswahl und Gewichtung der finanziellen Kennzahlen entsprechen den strategischen Zielen der LEG Immobilien SE und sind marktüblich. Ebenso ist die Funktionalität des LTI transparent und nachvollziehbar. Auch die Auswahl der finanziellen Kennzahlen entspricht den strategischen Zielen der LEG Immobilien SE und ist marktüblich. Die Integration von ESG-Zielen mit konkreter Operationalisierung entspricht der Marktpraxis und den Anforderungen des Kapitalmarkts.

Um das Verhalten des Vorstands noch stärker auf die Interessen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre auszurichten

und optimal mit der strategischen Aufstellung des Unternehmens zu verzahnen, hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem überarbeitet und wird die beschlossenen Änderungen der Hauptversammlung 2025 zur Billigung vorlegen. Mit den vorgenommenen Anpassungen strebt der Aufsichtsrat auch die Komplexität und den Administrationsaufwand verringert.

Im Einzelnen wurden bei der Anpassung des Vergütungssystems

- der kriterienbasierte Anpassungsfaktor im STI gestrichen; die diskretionären Elemente in den Malus- und Clawback-Regelungen blieben jedoch unverändert;
- die finanziellen Leistungskriterien im STI neu kalibriert;
- die Kriterien in den ESG-Zielen in der Verzielung auf Environmental konzentriert;
- die Maximalvergütungen erhöht.

Bereinigte EBITDA-Marge

Bereinigte EBITDA-Marge und Zielerreichung	
neue Spanne	bisherige Spanne
+ 5,0 %-Punkte /- 3,5 %-Punkte	+/- 5,0 %-Punkte

Bei Erreichen des Zielwertes des Leistungskriteriums Bereinigte EBITDA-Marge beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 5 %-Punkte übertroffen, wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Wird der Zielwert um 3,5 %-Punkte unterschritten, entspricht die Zielerreichung dem Minimalwert von 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

AFFO je Aktie

AFFO je Aktie und Zielerreichung	
neue Spanne	bisherige Spanne
+ 20,0 % /- 15,0 %	+/- 20,0 %

Bei Erreichen des Zielwertes des Leistungskriteriums AFFO je Aktie beträgt die Zielerreichung 100 %. Wird der Zielwert um 20 % übertroffen, wird der Maximalwert von 200 % Zielerreichung erreicht. Wird der Zielwert um 15 % unterschritten, entspricht die Zielerreichung dem Minimalwert von 0 %. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Maximalvergütung

Gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG hat der Aufsichtsrat zwingend eine Maximalvergütung der Vorstandsmitglieder festzulegen. In dem angepassten Vergütungssystem wird diese Maximalvergütung mit Blick auf die vorgesehene Erhöhung der Gesamtdirektvergütung für die CFO ab April 2025 bzw. für den CEO und den COO ab Januar 2026 erhöht. Die Maximalvergütung soll sicherstellen, dass die Vorstandsmitglieder mit Blick auf ihre Aufgaben und Leistungen sowie die Lage der Gesellschaft angemessen vergütet werden und die Vergütung die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigt. Die Maximalvergütung wurde mithilfe eines externen, unabhängigen Vergütungsberaters auf Grundlage eines horizontalen und vertikalen Marktvergleichs an die Vergleichsgruppe des MDAX angepasst.

ESG-Ziele

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, künftig für den STI und LTI lediglich jeweils ein ESG-Ziel aus der Dimension „Environmental“ festzulegen. Damit soll dem Ziel Rechnung getragen werden, CO_2-Reduktionsziele mit finanziellen Zielen der Green Ventures der LEG Immobilien SE zu kombinieren. Im STI soll ausschließlich auf die aus dem Dekarbonisierungspfad abgeleitete CO_2-Reduktion abgestellt werden. Im LTI soll der Fokus auf den finanziellen Erfolg (Beteiligungserträge und Verkaufsergebnisse) der auf effiziente Klimaverbesserung ausgerichteten Green Ventures und damit auch auf kosteneffiziente und finanzierbare CO_2-Reduktion gelegt werden.

Die Verzielung von ESG-Zielen aus den Dimensionen „Social“ und „Governance“ hat sich insbesondere bei der Festlegung von geeigneten, messbaren Kennzahlen als schwierig erwiesen. Diese Einschätzung wird auch vom Kapitalmarkt geteilt. Dementsprechend beabsichtigt der Aufsichtsrat, künftig keine ESG-Ziele aus den Bereichen „Social“ und „Governance“ mehr festzulegen. Die Bedeutung aus den Dimensionen „Social“ und „Governance“ für die Unternehmensführung bleibt davon unberührt; so prägen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Erfüllung des hohen Governance-Anspruchs der LEG Immobilien SE weiterhin das Tagesgeschäft.

Die Neukalibrierung der Spannbreiten der finanziellen Leistungskriterien soll vorgenommen werden, um das Alignment der Vorstandsvergütung mit den Interessen der Investoren weiter zu stärken und damit das Ambitionsniveau der Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien zu erhöhen.

Das der Hauptversammlung 2025 zur Billigung vorzulegende angepasste **Vergütungssystem 2025** stellt sich somit wie folgt dar:

Angepasstes Vergütungssystem 2025

Grundvergütung	Fixe vertraglich vereinbarte Vergütung, die in zwölf gleichen Monatsraten ausbezahlt wird	
Einjährige variable Vergütung „STI“	**Plantyp**	Zielbonusmodell
	Erfolgsziele	40 %: Bereinigte EBITDA-Marge, 40 %: Adjusted Funds from Operations I je Aktie, 20 %: ESG-Ziel (beschränkt auf Dimension „Environmental“)
	Cap	200 % des Zielbetrages
Mehrjährige variable Vergütung „Virtueller Performance Share Plan“ “LTI”	**Plantyp**	Performance Share Plan
	Erfolgsziele	80 %: Relativer Total Shareholder Return im Vergleich zu relevantem Index (EPRA NAREIT Germany), 20 %: ESG-Ziel (beschränkt auf Dimension „Environmental“)
	Cap	250 % des Zielbetrages
	Performance Periode	4 Jahre; nach 4 Jahren: Kaufverpflichtung von LEG-Aktien i.H.v. 25 % der Auszahlung
Betriebliche Altersversorgung	Erhalt eines fixen, in dem jeweiligen Dienstvertrag festgeschriebenen Betrags in eine rückgedeckte Unterstützungskasse	
Nebenleistungen	Im Wesentlichen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung, für dienstlich veranlasste Fahrten Dienste eines Fahrers nutzbar, verschiedene Versicherungselemente	
Maximalvergütung [1]	Vorstandsvorsitzender: 4.800.000 € (ab 01.01.2026: 7,2 Mio. €) Ordentliche Vorstandsmitglieder: 3.100.000 € (ab 01.01.2026: 4,5 Mio. €)	
Aktienhalte-verpflichtungen	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	

[1] Der Hauptversammlung am 28. Mai 2025 wird die Erhöhung der Maximalvergütung ab dem Geschäftsjahr 2026 in Höhe von EUR 7,2 Mio. für den Vorstandsvorsitzenden bzw. EUR 4,5 Mio. für ein ordentliches Vorstandsmitglied zur Billigung vorgelegt.

Für das Geschäftsjahr 2025 beträgt die Maximalvergütung weiterhin 4,8 Mio. EUR für den Vorstandsvorsitzenden bzw. grundsätzlich 3,1 Mio. EUR für ein ordentliches Vorstandsmitglied. Ab dem Geschäftsjahr 2026 soll die Maximalvergütung 7,2 Mio. EUR für den Vorstandsvorsitzenden bzw. 4,5 Mio. EUR für ein ordentliches Vorstandsmitglied betragen. Abweichend davon beträgt die Maximalvergütung für die CFO im Geschäftsjahr 2025 4,15 Mio. EUR.

Die Anwendung des angepassten Vergütungssystems 2025 einschließlich der darin vorgesehenen Erhöhung der Maximalvergütung steht insgesamt unter dem Vorbehalt, dass die Hauptversammlung 2025 das vorgelegte angepasste Vergütungssystem 2025 billigt.

Anpassung Vergütungshöhe

Der Aufsichtsrat sieht die aktuelle Struktur und Zusammensetzung des Vorstands als einen der wesentlichen Erfolgsfaktoren der LEG Immobilien SE. Gemäß den Vorstandsanstellungsverträgen werden die Gehälter der Vorstandsmitglieder alle zwei Jahre überprüft, wobei die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, die Leistung des jeweiligen Vorstandsmitglieds und die Entwicklung der Lebenshaltungskosten berücksichtigt werden. Vor der aktuellen Überprüfung wurde die letzte Anpassung im Januar 2024 vorgenommen.

Alle drei Vorstandsmitglieder haben ihre Bereitschaft erklärt, ihre erfolgreiche Arbeit in der derzeitigen Zusammensetzung fortzusetzen.

Der Aufsichtsrat hat daher am 10. Januar 2025 die Verlängerung der Bestellung aller drei Vorstandsmitglieder und die entsprechende Verlängerung des jeweiligen Vorstandsanstellungsvertrags beschlossen: Die Bestellung und der Vorstandsanstellungsvertrag von Lars von Lackum wird vom 01. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2030 verlängert, die Bestellung und der Vorstandsanstellungsvertrag von Dr. Kathrin Köhling vom 01. April 2025 bis zum 31. März 2030 und die Bestellung und der Vorstandsanstellungsvertrag von Dr. Volker Wiegel vom 01. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2028. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat auch beschlossen, die Vergütung der Vorstandsmitglieder jeweils ab dem Beginn der neuen Amtszeit zu erhöhen.

Im Zusammenhang mit der Verlängerung der Verträge prüfte der Aufsichtsrat, ob die Vergütungshöhe der Vorstandsmitglieder angepasst werden sollte. Der Aufsichtsrat hat viele Faktoren berücksichtigt, unter anderem die wachsenden Herausforderungen für den Vorstand im derzeitigen Marktumfeld, die gestiegenen Lebenshaltungskosten, die Vergütungsniveaus von Marktbegleitern und Wettbewerbern, die Bereitschaft des Vorstands, seine Arbeit fortzusetzen, und die Empfehlung des externen Beraters. Der Aufsichtsrat hat auch die Ansichten der Aktionäre berücksichtigt, die bestimmte Erwartungen in Bezug auf die Vergütung geäußert haben. Der Aufsichtsrat hat dabei aber auch bedacht, dass die Aktionäre die Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt haben, um die Risiken des Unternehmens zu steuern und langfristig Shareholder Value zu schaffen.

Dem Aufsichtsrat ist bewusst, dass für das Unternehmen potenzielle Risiken bestehen, wenn das Unternehmen nicht in der Lage ist, die Vorstandsmitglieder an das Unternehmen zu binden. Zu diesen Risiken gehören unter anderem Störungen des Geschäftsbetriebs, der Verlust von wichtigem Wissen und Know-how, negative Auswirkungen auf das Vertrauen der Aktionäre, Verzögerungen bei der strategischen Entscheidungsfindung und eine schwierige Übergangsphase bei der Suche nach Ersatzmitgliedern, die alle die Leistung und Stabilität des Unternehmens erheblich beeinträchtigen können.

Unter Berücksichtigung insbesondere sämtlicher vorstehend genannter Umstände ist der Aufsichtsrat zu der Einschätzung gekommen, dass es im besten Interesse des Unternehmens und seiner Aktionäre ist, die Vergütung der Vorstandsmitglieder mit Beginn der neuen Amtszeit zu erhöhen. Die Vergütungsanpassungen für Lars von Lackum, CEO, und Dr. Volker Wiegel sind in den Tabellen weiter unten aufgeführt.

Die Vergütung von Dr. Kathrin Köhling, CFO, wurde – wie bereits bei ihrer Erstbestellung mit ihr vereinbart – auf das angemessene Vergütungsniveau eines CFO eines MDAX-Unternehmens angepasst. Als Dr. Kathrin Köhling zum 1. April 2023 in den Vorstand eintrat, hatte der Aufsichtsrat mit ihr zunächst eine geringere Vergütung als die für eine CFO der LEG Immobilien SE vorgesehene Vergütung vereinbart. Damit hatte der Aufsichtsrat dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich um eine Erstbestellung handelte. Spätestens bei einer erneuten Bestellung sollte die Vergütung von Dr. Kathrin Köhling angehoben werden.

Konkret werden ab dem 1. April 2025 das Fixgehalt von Dr. Kathrin Köhling von 480.000,00 Euro auf 605.000,00 Euro und der Zielbetrag des STI von 356.000,00 Euro auf 444.000,00 Euro sowie der Zielbetrag des LTI von 520.000,00 Euro auf 650.000,00 Euro erhöht. Dies entspricht einer um 25,3 % erhöhten Zielvergütung von 1.356.000,00 auf 1.699.000,00 Euro. An der Erhöhung der Vergütung partizipiert Dr. Kathrin Köhling im Geschäftsjahr 2025 zeitanteilig, ab dem Geschäftsjahr 2026 in vollem Umfang.

Vergütung Dr. Kathrin Köhling im Geschäftsjahr 2025 (Erhöhung zeitanteilig ab 01.04.2025)

	Dr. Kathrin Köhling			
Vergütungshöhe in € und Vergütungsstruktur (Zielvergütung)	**01.01.2024 - 31.12.2024**	**01.01.2025 - 31.12.2025**	**Delta (%)**	**Verteilung (%)**
Grundvergütung	**480.000**	**573.750**	**19,5**	**33,8**
Einjährige variable Vergütung (STI)	356.000	422.000	18,5	24,8
Barvergütung	**836.000**	**995.750**	**19,1**	
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	520.000	617.500	18,8	36,4
Gesamtvergütung (GDV)	**1.356.000**	**1.613.250**	**19,0**	
+ bAV-Beitrag	58.000	58.000	0,0	3,4
+ Nebenleistungen	27.000	27.000	0,0	1,6
Gesamtvergütung (GV)	**1.441.000**	**1.698.250**	**17,9**	**100,0**

Vergütung Dr. Kathrin Köhling im Geschäftsjahr 2026

	Dr. Kathrin Köhling			
Vergütungshöhe in € und Vergütungsstruktur (Zielvergütung)	**01.01.2024 - 31.12.2024**	**01.01.2026 - 31.12.2026**	**Delta (%)**	**Verteilung (%)**
Grundvergütung	**480.000**	**605.000**	**26,0**	**33,9**
Einjährige variable Vergütung (STI)	356.000	444.000	24,7	24,9
Barvergütung	**836.000**	**1.049.000**	**25,5**	
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	520.000	650.000	25,0	36,4
Gesamtvergütung (GDV)	**1.356.000**	**1.699.000**	**25,3**	
+ bAV-Beitrag	58.000	58.000	0,0	3,3
+ Nebenleistungen	27.000	27.000	0,0	1,5
Gesamtvergütung (GV)	**1.441.000**	**1.784.000**	**23,8**	**100,0**

Vergütungshöhe und -struktur bei Verlängerung der Vorstandsanstellungsverträge

	Lars von Lackum			
Vergütungshöhe in € und Vergütungsstruktur (Zielvergütung)	ab 01.01.2024	ab 01.01.2026	Delta (%)	Verteilung (%)
Grundvergütung	**1.045.000**	**1.150.000**	**10,0**	**30,8**
Einjährige variable Vergütung (STI)	705.000	800.000	13,5	21,4
Barvergütung	**1.750.000**	**1.950.000**	**11,4**	
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.000.000	1.650.000	65,0	44,1
Gesamtvergütung (GDV)	**2.750.000**	**3.600.000**	**30,9**	
+ bAV-Beitrag	108.000	108.000	0,0	2,9
+ Nebenleistungen	30.000	30.000	0,0	0,8
Gesamtvergütung (GV)	**2.888.000**	**3.738.000**	**29,4**	
Faktor GV: VV zu Ø OVM	**1,79**	**1,97**		
Maximalvergütung	**4.800.000**	**7.200.000**	**50,0**	

	Dr. Kathrin Köhling			
Vergütungshöhe in € und Vergütungsstruktur (Zielvergütung)	ab 01.01.2024	ab 01.01.2026	Delta (%)	Verteilung (%)
Grundvergütung	**480.000**	**605.000**	**26,0**	**33,9**
Einjährige variable Vergütung (STI)	356.000	444.000	24,7	24,9
Barvergütung	**836.000**	**1.049.000**	**25,5**	
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	520.000	650.000	25,0	36,4
Gesamtvergütung (GDV)	**1.356.000**	**1.699.000**	**25,3**	
+ bAV-Beitrag	58.000	58.000	0,0	3,3
+ Nebenleistungen	27.000	27.000	0,0	1,5
Gesamtvergütung (GV)	**1.441.000**	**1.784.000**	**23,8**	
Faktor GV: VV zu Ø OVM	**1,79**	**1,97**		
Maximalvergütung	**3.100.000**	**4.500.000**	**45,2**	

	Dr. Volker Wiegel			
Vergütungshöhe in € und Vergütungsstruktur (Zielvergütung)	ab 01.01.2024	ab 01.01.2026	Delta (%)	Verteilung (%)
Grundvergütung	**605.000**	**700.000**	**15,7**	**34,9**
Einjährige variable Vergütung (STI)	444.000	480.000	8,1	24,0
Barvergütung	**1.049.000**	**1.180.000**	**12,5**	
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	650.000	725.000	11,5	36,2
Gesamtvergütung (GDV)	**1.699.000**	**1.905.000**	**12,1**	
+ bAV-Beitrag	58.000	58.000	0,0	2,9
+ Nebenleistungen	41.000	41.000	0,0	2,0
Gesamtvergütung (GV)	**1.798.000**	**2.004.000**	**11,5**	
Faktor GV: VV zu Ø OVM	**1,79**	**1,97**		
Maximalvergütung	**3.100.000**	**4.500.000**	**45,2**	

Die Anhebung der Zielvergütungen bei den Vorstandsmitgliedern vollzieht sich überproportional im LTI, wodurch die nachhaltige Ausrichtung der Vergütung und deren Kapitalmarktorientierung weiter gestärkt werden.

Variable Vergütungsanteile für das Geschäftsjahr 2025

Die Zielwerte der Leistungskriterien des STI für das Geschäftsjahr 2025 und die Zielwerte der Leistungskriterien des LTI mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 setzte der Aufsichtsrat auf Basis des fortgeschriebenen Vergütungssystems 2025, welches der Hauptversammlung im Mai 2025 zur Billigung vorgelegt wird, am 15. Dezember 2024 fest. Auch diese Festsetzung der Zielwerte für die Leistungskriterien des STI 2025 und des LTI 2025 bis 2028 steht unter dem Vorbehalt, dass die Hauptversammlung im Mai 2025 das ihr vorgelegte angepasste Vergütungssystem 2025 billigt.

Kurzfristiger variabler Vergütungsanteil - STI

Der STI 2025 besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender finanzieller und nichtfinanzieller Leistungskriterien bemessen wird:

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien STI 2025

	Gewichtung
Bereinigte EBITDA Marge	40 %
AFFO je Aktie	40 %
Environmental-Ziel als ESG-Ziele	20 %

Die beiden finanziellen Leistungskriterien machen jeweils 40 % und das ESG-Ziel 20 % des Zielbetrags des STI aus.

Die Zielerreichung der Leistungskriterien ist jeweils auf 200 % begrenzt.

Die vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwerte für die Bereinigte EBITDA-Marge und den AFFO je Aktie werden aus dem Wirtschaftsplan abgeleitet, den der Aufsichtsrat für das jeweilige Geschäftsjahr genehmigt hat. Die beiden finanziellen Leistungskriterien werden jeweils mit 40 % gewichtet.

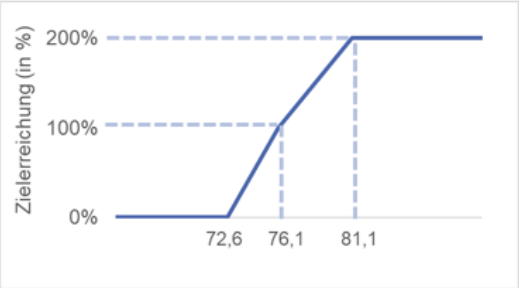
Für das Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat für die finanziellen Leistungskriterien folgende Zielwerte festgelegt:

Finanzielle Leistungskriterien des STI 2025

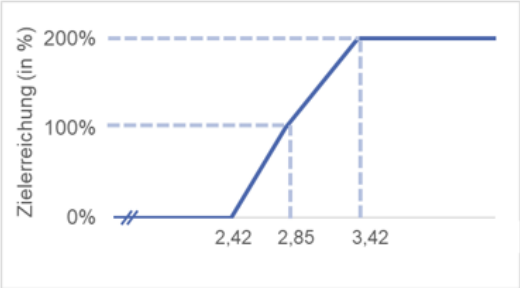
in Mio. €	100 % Zielwert	Bandbreiten
Bereinigte EBITDA-Marge	76,1 %	0 % Minimalwert: ≤ 72,6 % 100 % Zielwert: 76,1 % 200 % Maximalwert: ≥ 81,1 %
AFFO je Aktie	2,85 €	0 % Minimalwert: ≤ 2,42 € 100 % Zielwert: 2,85 € 200 % Maximalwert: ≥3,42 €

Bei der Ermittlung der Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien ist der tatsächlich erreichte Ist-Wert je Leistungskriterium mit dem vom Aufsichtsrat festgelegten Zielwert zu vergleichen. Aus der prozentualen Abweichung vom Ist-Wert zum Zielwert ergibt sich die Zielerreichung des Leistungskriteriums. Anhand des vertraglich vereinbarten Zielbetrags, der vertraglich vereinbarten Gewichtung der Leistungskriterien und der jeweiligen Zielerreichung wird der Auszahlungsbetrag ermittelt.

Spannbreite Bereinigte EBITDA-Marge



Spannbreite AFFO je Aktie



Nichtfinanzielles Leistungskriterium des STI 2025

Die ESG-Ziele werden aus dem Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Konzernlageberichts der LEG Immobilien SE sowie aus strategischen Überlegungen und zukünftigen Projekten abgeleitet. Die ESG-Ziele stehen im Einklang mit dem Dekarbonisierungspfad der Gesellschaft. Den Zielen sind quantitativ messbare Kriterien zugeordnet, die nach Abschluss des Geschäftsjahres durch einen Vergleich der Zielwerte mit den tatsächlich erreichten Ist-Werten die Feststellung eines messbaren Grads der Zielerreichung ermöglichen. Die konkreten ESG-Ziele sowie die Minimal-, Ziel- und Maximalwerte legt der Aufsichtsrat jährlich vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres im Einvernehmen mit den Vorstandsmitgliedern fest. Die ESG-Ziele werden insgesamt mit 20 % gewichtet.

Für das Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat das nachfolgende Environmental-Ziel als einziges ESG-Ziel festgelegt:

Festlegung Environmental-Ziel des STI 2025

	Bandbreiten
Einsparung von 6.000 Tonnen CO_2	0% Minimalwert: 5.400 Tonnen CO_2 Einsparung 100% Zielwert: 6.000 Tonnen CO_2 Einsparung 200% Maximalwert: 6.600 Tonnen CO_2 Einsparung

-

Für eine Zielerreichung von 100 % im Environmental-Ziel ist eine Einsparung von 6.000 Tonnen Kohlenstoffdioxid (CO_2) im Jahr 2025 erforderlich. Angerechnet werden alle CO_2-Reduktionsmaßnahmen aus den drei Maßnahmenclustern der Nachhaltigkeitsstrategie „Emissionseffiziente Wärmeversorgung“, „Energiebedarfsreduktion“ sowie „Energetische Sanierung“. Über diese drei Cluster erfolgt vierteljährlich über ein CO_2-Reporting ein entsprechendes Monitoring.

LTI 2025 - 2028

Die seit dem Geschäftsjahr 2022 geltenden LTI-Planbedingungen gelten unverändert für die LTIs mit den Performance-Perioden 2025 bis 2028 oder früher. Für die LTIs mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 und später hat der Aufsichtsrat als ESG-Ziel ausschließlich ein Environmental-Ziel festgelegt.

Für den LTI mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 erhalten die Vorstandsmitglieder einen LTI in Form eines virtuellen Performance Share Plans bezogen auf eine vierjährige Performance-Periode.

Für die Ermittlung des LTI mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 sind folgende finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien maßgeblich:

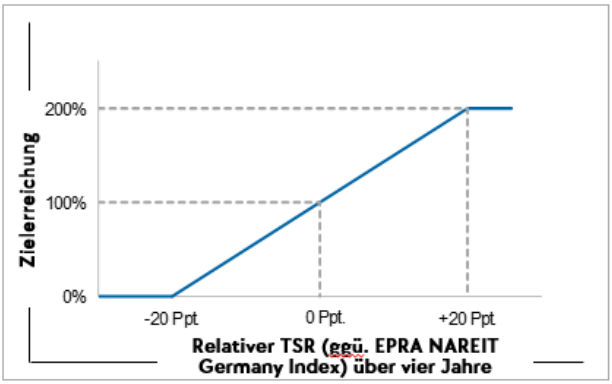
Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungskriterien LTI 2025 -2028

	Gewichtung
Entwicklung des relativen Total Shareholder Return im Vergleich zum relevanten Immobilien-Index (EPRA Germany)	80 %
Environmental-Ziel als ESG-Ziel	20 %

Das im LTI mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 verwendete finanzielle Leistungskriterium ist mit einer Gewichtung von 80 % der relative TSR im Vergleich zu einem relevanten Immobilien-Index. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, insofern den EPRA Germany Index als Vergleichsindex heranzuziehen. Der EPRA Germany Index besteht aus den wichtigsten nationalen börsennotierten Wettbewerbern der LEG Immobilien SE und stellt dementsprechend eine relevante Vergleichsgruppe dar.

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

Zielerreichungskurve relativer TSR



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

Zielwerte für den LTI 2025 – 2028

	Zielerreichungsgrad 0 % 2028	**Zielerreichungsgrad 100 % 2028**	**Zielerreichungsgrad 200 % 2028**
Relativer Total Shareholder Return p.a.	≤ -20 %	0 %	≥ 20 %

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

Für den LTI mit der Performance-Periode 2025 bis 2028 hat der Aufsichtsrat das nachfolgende Environmental-Ziel als einziges ESG-Ziel festgelegt:

	Environmental
Ziel	Beteiligungserträge und Verkaufsergebnisse der Green Ventures im Zeitraum von 2025 bis 2028
Zielwerte	0 % Minimalwert: 10 Mio. €
	100 % Zielwert: 20 Mio. €
	200 % Maximalwert: 30 Mio. €

In dem Zielwert des Environmental-Ziels werden im Zeitraum 2025 bis 2028 die jeweiligen anteiligen, jährlich vereinnahmten Beteiligungserträge der Green Ventures RENOWATE, dekarbo sowie termios kumulativ berücksichtigt. Diese Gesellschaften werden gemäß IAS 28 als assoziierte Unternehmen (at Equity) in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE einbezogen. Falls eine dieser Gesellschaften in dem relevanten Zeitraum ganz oder teilweise verkauft werden sollte, wird das Verkaufsergebnis hieraus, definiert als Verkaufspreis abzüglich Beteiligungsbuchwert im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE zum Zeitpunkt des Verkaufs und abzüglich von Nebenkosten (z. B. Notarkosten, etc.), zu den Beteiligungserträgen hinzugerechnet. Sollte in dem Verkaufspreis das anteilige Ergebnis des Vorjahres mit erworben werden, welches bereits im Beteiligungsertrag des Vorjahres erfasst worden ist, so ist das anteilige Verkaufsergebnis um diesen Beteiligungsertrag zu korrigieren. Sofern sich die Notwendigkeit ergibt, dass eine der Gesellschaften während der Performance-Periode vollkonsolidiert werden muss, wird das anteilige Ergebnis aus der unkonsolidierten Gesellschaft hinzugerechnet, so dass die Gesellschaft weiterhin in die Berechnung einfließt, als wäre die Gesellschaft weiterhin eine at Equity-Gesellschaft.

Bei kumulativen Beteiligungserträgen und/oder Verkaufsergebnissen der Green Ventures im Zeitraum 2025 bis 2028 von 20 Mio. Euro wird eine Zielerreichung von 100 % erzielt. Beträgt der kumulative Ertrag kleiner oder gleich 10 Mio. Euro, liegt eine Zielerreichung von 0 % vor. Bei kumulativen Beteiligungserträgen und/oder Verkaufsergebnissen von größer oder gleich 30 Mio. Euro wird der maximale Zielerreichungsgrad von 200 % erzielt. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Minimal-, Ziel- und Maximalwerten (0 %; 100 %; 200 %) werden linear interpoliert.

Möglicher Gesamtbetrag des LTI 2025

Der nach Ablauf der Performance-Periode 2025 bis 2028 ermittelte Auszahlungsbetrag des LTI 2025 ist für Lars von Lackum auf 2.500.000,00 Euro, für Dr. Kathrin Köhling auf 1.543,750,00 Euro (zeitanteilig berechnet aufgrund des geänderten Vorstandsanstellungsvertrages ab dem 1. April 2025) und für Dr. Volker Wiegel auf 1.625.000,00 Euro begrenzt.

Möglicher Gesamtbetrag des LTI 2025

in €	LTI 2025
Lars von Lackum	2.500.000,00
Dr. Kathrin Köhling [1)]	1.543.750,00
Dr. Volker Wiegel	1.625.000,00

Ergibt sich ein Auszahlungsbetrag des LTI 2025, so wird dieser Auszahlungsbetrag spätestens 30 Tage nach Billigung des Konzernabschlusses der LEG Immobilien SE für das letzte Jahr der Performance-Periode abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, 25 % des Auszahlungsbetrags in von der LEG Immobilien SE ausgegebene Aktien zu investieren und für die Dauer der Vorstandstätigkeit zu halten.

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

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

Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben im November 2024 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 gemäß § 161 AktG im November 2023 den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022 (der „Kodex“) ohne Ausnahme entsprochen hat.

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

Düsseldorf, im November 2024

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 (DCGK). Sie werden entsprechend den aktienrechtlichen Regelungen bei wesentlichen Änderungen bzw. mindestens alle vier Jahre der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat das System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder geändert, um die neue Cash-fokussierte Steuerung des Unternehmens auch im Vergütungssystem zu verankern. Dabei wurden sämtliche Empfehlungen und Anregungen des DCGK beachtet. Das geänderte Vergütungssystem wurde durch die ordentliche Hauptversammlung am 17. Mai 2023 gebilligt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen gemeinsamen Vergütungsbericht gemäß § 162 Abs. 2 AktG erstellt. Dieser Vergütungsbericht informiert ausführlich über die Ausgestaltung des Vergütungssystems bei der LEG sowie über Höhe und Struktur der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Er wird der ordentlichen Hauptversammlung 2025 zur Billigung gemäß § 120a Abs. 4 AktG vorgelegt werden.

Der Vergütungsbericht und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG und das geltende Vergütungssystem gemäß § 87a Abs. 1 und 2 AktG können auf der Internetseite der Gesellschaft unter Investor Relations/ News & Publikationen abgerufen werden.

Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden

Compliance- und Wertemanagement

Die LEG ist auf eine nachhaltige, erfolgreiche Bestandsbewirtschaftung ausgerichtet. Grundlage für ein nachhaltiges Wirtschaften ist gesetzeskonformes und verantwortungsbewusstes, redliches Verhalten. Ziel und Strategie der LEG sowie die Werte, die wesentlich sind für den Umgang mit Kunden, Mitarbeitern, Investoren, Geschäftspartnern und der Gesellschaft, sind in der Grundwerteerklärung der LEG verankert. Zu diesen Werten zählen Integrität und Fairness, Leistungsbereitschaft und Professionalität, Vertraulichkeit, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Die LEG bekennt sich mit ihrer Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt dazu, in ihren Beziehungen mit ihren Geschäftspartnern in der Lieferkette, ihren Kunden und ihren Mitarbeitern die menschen- und umweltbezogenen Rechte zu stärken und deren Verletzungen zu verhindern bzw. ihnen vorzubeugen, sie zu minimieren und Abhilfe zu schaffen.

Der Verhaltenskodex (Code of Conduct) der LEG präzisiert das Leitbild und die Grundsatzerklärung und setzt die darin enthaltenen Werte für den Unternehmensalltag in Verhaltensstandards für Mitarbeiter und Führungskräfte um. Einzelheiten zu diesen Verhaltensstandards sind in konzernweit gültigen internen Regelungen und Richtlinien festgelegt. Derartige Richtlinien werden auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dementsprechend setzt die LEG diese Werte außerdem für die Geschäftsbeziehungen mit ihren Lieferanten und Dienstleistern in konkret wirkende Verhaltensstandards in einem Geschäftspartnerkodex um.

Durch regelmäßige Schulungen und Beratungsangebote werden Führungskräfte und Mitarbeiter für die genannten Themen kontinuierlich sensibilisiert und betreut. Alle neuen Mitarbeiter werden in vier jährlich stattfindenden Terminen umfassend auf den Gebieten Compliance, und hier insbesondere auch Datenschutz, geschult. Auffrischungsschulungen für Mitarbeiter werden einmal jährlich über ein elektronisches Schulungsprogramm durchgeführt. Darüber hinaus finden anlassbezogen bzw. für Mitarbeiter besonders risikobehafteter Bereiche Sonderschulungen statt. Ein elektronisches Hinweisgebersystem gibt Mitarbeitern und auch Dritten die Möglichkeit, rund um die Uhr und unter Wahrung der Anonymität Hinweise auf Compliance-Verstöße im Verantwortungsbereich der LEG zu geben.

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

Verantwortung und Nachhaltigkeit

Die LEG hat den Anspruch, nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Nachhaltigkeitsverständnis und -strategie werden in ihrem Nachhaltigkeitsleitbild erläutert. Im Zuge einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse, an deren Erstellung alle identifizierten wesentlichen Stakeholder der LEG beteiligt waren, hat die LEG insgesamt 15 wesentliche Themen in den vier Nachhaltigkeitsbereichen Klimawandel, eigene Belegschaft, Verbraucher- und Endnutzer sowie Unternehmenspolitik identifiziert. Damit werden die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (oder ESG für Environmental, Social und Governance) – abgedeckt.

Die LEG hat ihre Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2024 aktualisiert. Die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 wird im Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Konzernlageberichts beschrieben Die LEG hat sich das Ziel gesetzt, die Scope 1 und 2 Emissionen bis zum Jahr 2030 um 47 % zu reduzieren. Dieses Ziel wurde durch die Science Based Target Initiative (SBTi) validiert. Bis zum Jahr 2045 strebt die LEG an, nahezu treibhausgasneutral zu sein. Neben der Umsetzung konventioneller Maßnahmen spielen grüne Innovationen eine wesentliche Rolle in der Dekarbonisierung. Dabei unterstützen insbesondere die drei Green Ventures RENOWATE (digitale, serielle Vollsanierung), dekarbo (Einbau und Wartung von Luft-Luft-Wärmepumpen) und termios (smarte Steuerung bestehender Heizanlagen). Diese Maßnahmen wurden im Jahr 2024 entsprechend weiterentwickelt. Nachhaltigkeitsaspekte werden auch bei der Vergütung des Vorstands sowie der Führungskräfte berücksichtigt.

Als Gremium für strategische Entscheidungen und zur Bündelung der Aktivitäten agiert der ESG-Ausschuss, der sich aus Leitern der zentralen Bereiche und Funktionsverantwortlichen zusammensetzt. Verstärkt wird die ESG-Governance durch einen eigenen ESG-Bereich im Ressort des Vorstandsvorsitzenden, in dem entsprechende Aufgaben gebündelt, gemonitort und vorangetrieben werden. Der Aufsichtsrat der LEG hat im Jahr 2022 einen eigenen ESG-Ausschuss gebildet, sodass das Thema auch im Kontroll- und Beratungsgremium der LEG zusätzlich an Relevanz gewinnt. Im Jahr 2025 wurde dieser ESG-Ausschuss in einen gemeinsamen Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss überführt.

Die LEG berichtet jährlich über das Nachhaltigkeitsmanagement sowie über Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte auf diesem Gebiet. Die nichtfinanzielle Konzernerklärung ist seit dem Geschäftsjahr 2023 in den Konzern-Lagebericht integriert und entspricht seit dem Geschäftsjahr 2024 den Anforderungen der CSR-Richtlinie.

Weitere Angaben zur Corporate Governance

Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Die LEG erfüllt nicht nur sämtliche Empfehlungen des Kodex. Sie erfüllt auch die Anregungen des Kodex, von denen ohne Offenlegung in der Entsprechenserklärung abgewichen werden kann, und zwar mit folgender Ausnahme:

Gemäß Anregung A.8 sollte der Vorstand im Falle eines Übernahmeangebots eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, in der die Aktionäre über das Übernahmeangebot beraten und gegebenenfalls über gesellschaftsrechtliche Maßnahmen beschließen. Aufgrund des organisatorischen Aufwands der Einberufung einer Hauptversammlung scheint es fraglich, ob dieser Aufwand auch dann gerechtfertigt ist, wenn keine gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen beschlossen werden sollen. Der Vorstand behält es sich daher vor, eine außerordentliche Hauptversammlung nur einzuberufen, wenn auch eine Beschlussfassung vorgesehen ist.

Gemäß Anregung G.14 sollten Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch das Vorstandsmitglied infolge eines Kontrollwechsels (Change of Control) nicht vereinbart werden.

Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems

Im Hinblick auf das Interne Kontrollsystem zur finanziellen Berichterstattung wird auf den Abschnitt Internes Kontrollsystem im Risiko- Chancen- und Prognosebericht verwiesen. Im Hinblick auf das Interne Kontrollsystem im Zusammenhang mit der nichtfinanziellen Konzernerklärung wird auf den Abschnitt „1.1.3.5 DR GOV-5: Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung“ verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die gegen eine Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems in seiner Gesamtheit sprechen könnten.[1]

[1] Es handelt sich um eine sogenannte lageberichtsfremde Angabe

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") erstellt, der den DCGK um branchenspezifische Anmerkungen ergänzt und zu mehr Transparenz, einem verbesserten Ansehen und einer gestärkten Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche führen soll. Aufsichtsrat und Vorstand der LEG Immobilien SE bekennen sich zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen des ICG.

Das ICG hat ein Zertifizierungssystem für Compliance-Management-Systeme von Immobilienunternehmen entwickelt. Die LEG hat ihr Compliance-Management-System im Jahr 2019 nach diesem System zertifizieren lassen. Dieses Zertifikat wurde im September 2021 und im September 2024 im Rahmen einer Zweitzertifizierung bzw. Wiederholungszertifizierung bestätigt. Die Zertifizierung gilt bis Ende September 2027.

Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen

Die LEG Immobilien SE ist ein Unternehmen in der Rechtsform einer europäischen Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE). Als SE mit Sitz in Deutschland unterliegt die Gesellschaft den europäischen und deutschen SE-Regelungen sowie dem deutschen Aktienrecht. Die LEG Immobilien SE hat ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und -kontrolle klar getrennt.

Vorstand

Der Vorstand der LEG Immobilien SE besteht gemäß § 6.1 der Satzung aus mindestens zwei Personen. Zum 31. Dezember 2024 bestand der Vorstand aus drei Personen. Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Die Geschäftsordnung für den Vorstand hat der Aufsichtsrat zuletzt am 5. November 2024 angepasst. Sie sieht unter anderem vor, dass bestimmte Geschäfte, die von besonderer Bedeutung oder mit einem außergewöhnlichen wirtschaftlichen Risiko verbunden sind, der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats oder einer seiner Ausschüsse bedürfen. Sie sieht außerdem vor, dass Geschäfte zwischen der Gesellschaft und einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und Vorstandsmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen andererseits den Standards zu entsprechen haben, wie sie bei Geschäften mit fremden Dritten üblich sind.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan.

Der Vorstand sorgt dafür, dass Gesetze und unternehmensinterne Richtlinien und Regelungen eingehalten werden, und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin. Er hat dazu ein umfassendes, an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System eingerichtet. Er ist außerdem für die Einrichtung eines angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems (IKS) und eines Risikomanagementsystems verantwortlich, welche auch nachhaltigkeitsbezogene Aspekte abdecken.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern und überwacht und berät den Vorstand. Er bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft diese ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat hat zuletzt am 5. November 2024 die Geschäftsordnung mit Wirkung zum 1. Januar 2025 aktualisiert. Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig die Wirksamkeit seiner Tätigkeit und der Tätigkeit seiner Ausschüsse, zuletzt im Berichtsjahr 2023. Die Prüfung wurde in Form einer Selbstbeurteilung anhand von Interviews mit Prof. Michael Bursee von der MB Board Advisory GmbH und mithilfe eines extern erstellten, anonymisierten Fragebogens durchgeführt.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der LEG, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für deren Umsetzung. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hält mit dem Vorstand, insbesondere mit dem Vorsitzenden des Vorstands, regelmäßig Kontakt und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens. Er wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch den Vorsitzenden des Vorstands informiert, unterrichtet sodann das Präsidium bzw. den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls außerordentliche Sitzungen ein.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2024 über fünf Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss, den Vergütungsausschuss, den Risiko- und Prüfungsausschuss und den ESG-Ausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden, so seit dem Geschäftsjahr 2025 der Ausschuss Technologie und Digitalisierung.

Präsidium des Aufsichtsrats

Das Präsidium berät über Schwerpunktthemen und bereitet die Beratungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats vor, soweit der Aufsichtsrat dies nicht einem anderen Ausschuss übertragen hat. Insbesondere bereitet das Präsidium die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Ernennung und Widerruf der Ernennung des Vorstandsvorsitzenden;
- Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstands.

Das 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 sonstigen zwingenden Zuständigkeiten des Aufsichtsrats, über folgende Angelegenheiten:

- Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern nach § 112 AktG;

- Zustimmung zu Geschäften – sofern ihr Gegenstandswert 25.000 Euro übersteigt – zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und einem Vorstandsmitglied oder Personen oder Unternehmungen, die einem Vorstandsmitglied nahestehen, andererseits;

- Aufschub der Offenlegung von Insiderinformationen gemäß Art. 17 Abs. 4 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 vom 16. April 2014 (Marktmissbrauchsverordnung), soweit der Aufsichtsrat für den Gegenstand der Insiderinformation zuständig ist;

- Gewährung von Krediten an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;

- Zustimmung zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG;

- Zustimmung zu Maßnahmen des Vorstands nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand, sofern die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und ein Beschluss des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig gefasst werden kann;

- Einwilligung in anderweitige Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG sowie die Zustimmung zu sonstigen Nebentätigkeiten, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns.

Mitglieder des Präsidiums sind Herr Michael Zimmer, Herr Dr. Claus Nolting und Herr Martin Wiesmann. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Mitglieder des Nominierungsausschusses sind die Mitglieder des Präsidiums (Herren Michael Zimmer, Dr. Claus Nolting und Martin Wiesmann). Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist satzungsgemäß gleichzeitig Vorsitzender des Nominierungsausschusses.

Vergütungsausschuss

Am 21. November 2023 hat der Aufsichtsrat einen Vergütungsausschuss geschaffen. Der Vergütungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- Vergütungssystem für den Vorstand und die Festlegung der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder;

- Vergütungssystem für den Aufsichtsrat.

Mitglieder des Vergütungsausschusses sind Herr Martin Wiesmann, Herr Michael Zimmer und Herr Dr. Claus Nolting. Herr Martin Wiesmann ist der Vorsitzende des Vergütungsausschusses und ist unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Risiko- und Prüfungsausschuss

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

- Prüfung der Rechnungslegung, insbesondere des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung);

  Überwachung des Rechnungslegungsprozesses;

- Wirksamkeit des internen Kontrollsystems (IKS) und des internen Revisionssystems;

- Abschlussprüfung, hier insbesondere die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, die Qualität des Abschlussprüfers, die vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, die Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung; sowie

- Compliance und Risikomanagement.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss befasst sich zudem mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Er bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahres- und den Konzernabschluss und die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer, insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung, vor. Der Risiko- und Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. So hat der Risiko- und Prüfungsausschuss in einer „White List“ eine begrenzte Anzahl von Nichtprüfungsleistungen freigegeben, die durch den Abschlussprüfer erbracht werden können. Sollte der Abschlussprüfer mit weiteren Aufgaben beauftragt werden, ist eine Freigabe des Risiko- und Prüfungsausschusses erforderlich. Die Arbeit des Risiko- und Prüfungsausschusses folgt einer eigenen Geschäftsordnung, die zuletzt am 5. November 2024 und mit Wirkung zum 1. Januar 2025 geändert wurde.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss besteht aus drei Mitgliedern, die vom Aufsichtsrat mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gewählt werden. Mitglieder waren zum 31. Dezember 2024 Herr Dr. Claus Nolting (Vorsitzender), Herr Christoph Beumer und Herr Martin Wiesmann. Der Aufsichtsrat hat Frau Dr. Katrin Suder zum Ersatzmitglied (im Vertretungsfall) benannt.

Herr Dr. Claus Nolting als Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt sowohl über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren als auch auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Seine besonderen Kenntnisse hat Herr Dr. Nolting während seiner langjährigen Tätigkeit als Vorstand im Bankenbereich erworben, in der das Rechnungswesen und die Abschlussprüfung zu seinem Zuständigkeitsbereich gehörten. Darüber hinaus war er mehrere Jahre als Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses eines deutschen Kreditinstitutes bzw. als Mitglied und später als Vorsitzender des Risiko- und Prüfungsausschusses mit der Rechnungslegung und Abschlussprüfung sowie auch mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung befasst.

Herr Beumer hat seinen Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung und der Abschlussprüfung während seiner langjährigen Tätigkeit als Prüfungsleiter und Partner eines führenden deutschen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmens erworben.

Herr Martin Wiesmann war im Rahmen seiner Tätigkeit als Mitglied der Geschäftsleitung einer internationalen Großbank viele Jahre für die Abschlussprüfung verantwortlich und verfügt damit ebenfalls über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf diesem Gebiet.

ESG-Ausschuss

Der ESG-Ausschuss befasst sich mit allen nachhaltigkeitsbezogenen Themen, insbesondere Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung („ESG“). Dabei hat der ESG-Ausschuss insbesondere folgende Aufgaben:

- Beratung und Überwachung des Vorstands bei der Berücksichtigung nachhaltigkeitsbezogener Ziele in der Unternehmensstrategie und -planung und deren Umsetzung sowie bei sonstigen Maßnahmen zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen;

- auf Anforderung des Risiko- und Prüfungsausschusses hin Unterstützung bei nachhaltigkeitsbezogenen Aussagen im Rahmen von dessen Vorprüfung der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie bei dessen Befassung, ob das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem nachhaltigkeitsbezogene Ziele angemessen und wirksam abdeckt und dabei die Prozesse und Systeme zur Erfassung und Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten miteinschließt;

- Vorbereitung der Beratungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats und, jeweils auf Anforderung hin, Unterstützung des Präsidiums und des Nominierungsausschusses zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen.

Mitglieder des ESG-Ausschusses waren zum 31. Dezember 2024 Frau Dr. Katrin Suder (Vorsitzende), Frau Dr. Sylvia Eichelberg und Herr Martin Wiesmann. Als stellvertretendes Ausschussmitglied wurde Herr Michael Zimmer benannt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 3. September 2024 die Neustrukturierung seiner Ausschüsse beschlossen. Die Aufgaben des ESG-Ausschusses wurden ab dem 1. Januar 2025 dem Risiko- und Prüfungsausschuss zugeordnet, der als „Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss“ weitergeführt wird.

Ausschuss Technologie und Digitalisierung

Zusätzlich nahm zum 1. Januar 2025 der neue Ausschuss Technologie und Digitalisierung seine Arbeit auf. Er befasst sich mit allen das Unternehmen betreffenden technologie- und digitalisierungsbezogenen Themen, insbesondere mit dem Einsatz künstlicher Intelligenz im Unternehmen. Dabei wird der Technologie- und Digitalisierungsausschuss insbesondere die folgenden Aufgaben haben:

- Beratung und Überwachung des Vorstands bei der Festlegung technologischer und digitalisierungsbezogener Ziele in der Unternehmensstrategie und -planung und deren Umsetzung sowie bei sonstigen Maßnahmen zu technologie- und digitalisierungsbezogenen Themen.

- Vorbereitung der Beratungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats in den Bereichen Technologie und Digitalisierung und, jeweils auf Anforderung hin, Unterstützung der anderen Ausschüsse des Aufsichtsrats zu technologie- und digitalisierungsbezogenen Themen.

Mitglieder des Ausschusses Technologie und Digitalisierung sind Frau Dr. Katrin Suder (Vorsitzende), Herr Christoph Beumer und Herr Martin Wiesmann.

Zusammensetzung der Führungsorgane

Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen

Nach § 76 Absatz 4 und § 111 Absatz 5 des Aktiengesetzes sind Aufsichtsrat und Vorstand verpflichtet, Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen (i) im Aufsichtsrat, (ii) im Vorstand sowie (iii) in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen, einen Zeitrahmen, innerhalb dessen das Ziel erreicht werden soll, zu definieren sowie über die Zielerreichung zu berichten und wenn die genannten Ziele nicht erreicht werden, Angaben zu den Gründen zu machen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 24. Januar 2022 für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat eine Quote von 33,3 % (entspricht zwei Frauen im sechsköpfigen Aufsichtsrat) beschlossen und als Frist für die Erreichung dieses Ziels den 31. Dezember 2024 festgelegt. Zum 31. Dezember 2024 betrug der Anteil von Frauen im Aufsichtsrat 33,3 %, sodass das gesetzte Ziel erreicht wurde. Als neues Ziel für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat hat dieser mit Beschluss vom 5. November 2024 unter Fristsetzung zum 31. Dezember 2029 erneut eine Quote von 33,3 % beschlossen.

Vorstand

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 24. Januar 2022 für den Anteil von Frauen im Vorstand eine Quote von 33,3 % und als Zielerreichungsfrist den 31. Dezember 2024 festgelegt. Zum 31. Dezember 2024 betrug der Anteil von Frauen im Vorstand 33,3 %, sodass das gesetzte Ziel erreicht wurde. Als neues Ziel für den Anteil von Frauen im Vorstand hat der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 5. November 2024 eine Quote von 33,3 % unter Fristsetzung zum 31. Dezember 2029 beschlossen.

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.

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, Nachhaltigkeit sowie Technologie und Digitalisierung als spezielle Kompetenzfelder benannt, die vom Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit erfüllt werden sollen.

- Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllen.

- Mindestens fünf Mitglieder des Aufsichtsrats, darunter jedenfalls der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Risiko- und Prüfungsausschusses (ab 2025: Risiko-, Prüfungs- und ESG-Ausschuss) und des Präsidiums sowie des Vergütungsausschusses, 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 jeweils mindestens zu 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.

- Die Amtszeit eines Aufsichtsratsmitglieds soll in der Regel nicht länger als fünfzehn Jahre dauern.

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 Herrn Christoph Beumer im Zusammenhang mit der Hauptversammlung 2024 die Ziele einschließlich des Kompetenzprofils berücksichtigt.

Mit der gegenwärtigen Besetzung werden sämtliche Ziele und damit eine ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats erreicht. Die Aufsichtsratsmitglieder verfügen über die als erforderlich angesehenen fachlichen und persönlichen Qualifikationen. Vielfalt (Diversity) ist im Aufsichtsrat angemessen berücksichtigt, insbesondere ist der Aufsichtsrat zu einem Drittel mit Frauen besetzt. Die Regelung zur Altersgrenze (75 Jahre im Zeitpunkt der Wahl) wird ebenfalls berücksichtigt.

Dem Aufsichtsrat gehört auch die nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Gegenwärtig sind alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Empfehlung C.6 des DCGK.

Trotz der in der Empfehlung C.7 des DCGK genannten Indikation, dass eine Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat von mehr als zwölf Jahren eine Abhängigkeit begründen könnte, kommt der Aufsichtsrat zu der Einschätzung, dass Herr Michael Zimmer weiterhin als unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand zu qualifizieren ist.

Diese Einschätzung beruht darauf, dass Herr Michael Zimmer keine wirtschaftlichen oder sonstigen Verbindungen zur Gesellschaft hat, die seine Entscheidungen beeinflussen könnten. Während seiner bisherigen Tätigkeit im Aufsichtsrat hat er stets ein unabhängiges Urteilsvermögen bewiesen. So hat er während seiner Amtszeit die vollständige Neubesetzung des Vorstands vorangetrieben und dabei verdeutlicht, dass er unabhängig von persönlichen Beziehungen im Interesse der Gesellschaft handelt. Seine Arbeit wird auch von Investoren positiv bewertet. Die Dauer seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat stellt deshalb nach Auffassung des Aufsichtsrats keinen hinreichenden Grund dar, Herrn Michael Zimmer die Unabhängigkeit abzusprechen. Vielmehr wird die langjährige Erfahrung als Vorteil für die kontinuierliche Überwachung und Beratung der Gesellschaft angesehen. Der Aufsichtsrat wird diese Einschätzung regelmäßig überprüfen.

					Ausschuss-Mitgliedschaft			
Mitglied des Aufsichtsrats	**Alter**	**Mitglied seit[1]**	**Bestellt bis (HV)**	**Unabhängigkeit**	**Präsidium[2]**	**Risiko- und Prüfungsausschuss**	**ESG-Ausschuss**	**Vergütungsausschuss**
Michael Zimmer (Vors.)	61	2021 (2013)	2025	●	○			●
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	73	2021 (2016)	2025	●	●	○		●
Christoph Beumer	61	2024	2027	●		●		
Dr. Sylvia Eichelberg	45	2021	2025	●			●	
Dr. Katrin Suder	53	2022	2025	●			○	
Martin Wiesmann	59	2021 (2020)	2025	●	●	●	●	○

○ = Vorsitz ● = Mitglied/ erfüllt

[1]Im Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE (in Klammern: im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG)
[2]Besetzung des Nominierungsausschusses entspricht der des Präsidiums

In der derzeitigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird außerdem das Kompetenzprofil wie aus der nachfolgenden Qualifikationsmatrix erkennbar ausgefüllt.

Mitglied des Aufsichtsrats	Unternehmensleitung	Wohnungswirtschaft	Immobilientransaktionen	Banken- und Kapitalmarktfinanzierung	Finanzen, Rechnungslegung und Abschlussprüfung	Verwaltung und Regulierung	Nachhaltigkeit	Technologie und Digitalisierung
Michael Zimmer (Vors.)	●●●	●●●	●●●	●●	●●	●●	●●	●
Dr. Claus Nolting (stellv. Vors.)	●●●	●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●	●●
Christoph Beumer	●●	●●●	●●	●●	●●●	●●●	●●●	●●
Dr. Sylvia Eichelberg	●●●	●●	●●	●●	●●	●●	●●●	●●●
Dr. Katrin Suder	●●	●●	●	●●	●●	●●●	●●●	●●●
Martin Wiesmann	●●	●●	●●	●●●	●●	●●	●●●	●●

● Allgemeine Kenntnisse
●● Fundierte Kenntnisse
●●● Expertenkenntnisse

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

Diversitätskonzept des Vorstands und Nachfolgeplanung für den Vorstand

Für die Zusammensetzung des Vorstands bestehen die folgenden Zielsetzungen:

- Jedes Mitglied des Vorstands muss nicht nur über eine grundlegende eigene Qualifikation verfügen, sondern für das Unternehmen in seiner konkreten Situation und in Anbetracht künftiger Aufgaben geeignet sein.
- Die Mitglieder des Vorstands sollen sich im 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 Sozialmanagements, vorhanden ist.
- Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Vorstand eine Quote von 33,3 % festgelegt.
- Mitglieder des Vorstands sollen in der Regel maximal mit Wirkung bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres bestellt werden.

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Der Aufsichtsrat und sein Präsidium stellen sicher, dass die Besetzung des Vorstands unter angemessener Berücksichtigung der festgelegten Ziele erfolgt. Darüber hinaus finden auch die einschlägigen Gesetze sowie die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex Berücksichtigung. Der Vorstand in seiner derzeitigen Besetzung erfüllt sämtliche Ziele.

Die Lebensläufe der Vorstandsmitglieder, die einen Abgleich mit dem Diversitätskonzept ermöglichen, sind auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Übernahmerelevante Angaben zu § 289a HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 74.469.665 Stammaktien ohne Nennbetrag zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Aktien sind Namensaktien und unterscheiden sich nicht hinsichtlich der verbrieften Rechte und Pflichten.

Das Genehmigte Kapital besteht in Höhe von 19.040.228,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 35.689.918,00 Euro.

Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht über 10 %

Zum 31. Dezember 2024 war BlackRock, Inc. (New York, USA), inklusive Zurechnungen mit 10,75 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt.

Mitteilungen zu Stimmrechtsanteilen werden von der LEG gemäß § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Die von der LEG ausgegebenen Aktien sind nicht mit Kontrollbefugnissen verleihenden Sonderrechten ausgestattet.

Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und zu Satzungsänderungen

Vorstandsmitglieder werden nach den Vorschriften des § 84 AktG ernannt und abberufen. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

Satzungsänderungen erfolgen nach den Vorschriften des Aktiengesetzes. Wesentliche, ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. August 2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 19.040.228 neuen Aktien um insgesamt bis zu 19.040.228,00 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, 2020 oder 2024 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 veröffentlicht und ist dort für die Dauer der Laufzeiten des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020 sowie des Genehmigten Kapitals 2020 zugänglich.

Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien

Die Hauptversammlung hat am 19. Mai 2022 den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien, zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß § 71d und § 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. Mai 2027 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, bei denen, sofern nicht der Ausschluss des Andienungsrechtes zugelassen ist, der Gleichbehandlungsgrundsatz der Aktionäre (§ 53a AktG) ebenfalls zu wahren ist, oder mittels der Einräumung von Andienungsrechten.

Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den am Handelstag durch die Eröffnungsauktion ermittelten Kurs im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse nicht um mehr als 5 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb aufgrund eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre oder aufgrund einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, so darf der an die Aktionäre gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Börsenhandelstagen vor der endgültigen Entscheidung des Vorstands über das Angebot oder, bei einem Erwerb auf andere Weise, vor dem Erwerb nicht um mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels Einräumung von Andienungsrechten, darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Durchschnitt der Aktienkurse an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Tag der Annahme der Verkaufsofferten bzw. dem Tag der Einräumung von Andienungsrechten um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Die Ermächtigung kann zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck ausgeübt werden. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf der Grundlage der Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien – nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen – insbesondere wie folgt zu verwenden: (i) zur Einziehung der Aktien, (ii) zur Wiederveräußerung über die Börse, (iii) als Bezugsangebot an die Aktionäre, (iv) zur Veräußerung in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre, wenn die erworbenen Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis nicht wesentlich im Sinne des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet, wobei diese Ermächtigung sich auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien beschränkt, (v) im Rahmen des Zusammenschlusses oder des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, oder von anderen einlagefähigen Wirtschaftsgütern wie Immobilien, Immobilienportfolios und Forderungen gegen die Gesellschaft, sowie (vi) zur Erfüllung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, wobei diese Ermächtigung sich beschränkt auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der LEG zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist in bestimmten Fällen ausgeschlossen bzw. kann bei einem Bezugsangebot an die Aktionäre für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Die LEG hat verschiedene Wandelschuldverschreibungen ausgegeben, und zwar im August 2017 im Nennbetrag von 400 Mio. Euro, im Juni 2020 im Nennbetrag von 550 Mio. Euro und im Geschäftsjahr 2024 im Nennbetrag von 700 Mio. Euro. Letztere wurde originär im September 2024 mit 500 Mio. Euro ausgegeben und im November 2024 um 200 Mio. Euro aufgestockt. 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 Wandelschuld-verschreibungen 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 außerdem im November 2019 unter dem bestehenden Debt Issuance Programme zwei Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro bzw. 500 Mio. Euro ausgegeben.

Im März, Juni und November 2021 hat die LEG unter dem bestehenden Debt Issuance Programme Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 500 Mio., 600 Mio. bzw. 500 Mio. Euro ausgegeben. Die März-Anleihe wurde im Oktober 2022 durch einen Tap um 100 Mio. Euro auf 600 Mio. Euro erhöht sowie im Dezember 2024 durch einen Tap um 100 Mio. Euro auf insgesamt 700 Mio. Euro erhöht. Die Juni-Anleihe wurde im Juli 2023 durch einen Tap um 100 Mio. Euro auf 700 Mio. Euro erhöht.

Im Januar 2022 hat die LEG unter dem bestehenden Debt Issuance Programme drei weitere Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von jeweils 500 Mio. Euro ausgegeben. Die Anleihe mit Fälligkeit im Jahr 2029 wurde im November 2023 und im November 2024 durch einen Tap um jeweils 100 Mio. Euro auf insgesamt 700 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 auf Sub Investment Grade verschlechtert.

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

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

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern

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

Düsseldorf, den 6. März 2025

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

Lars von Lackum **Dr. Kathrin Köhling** **Dr. Volker Wiegel**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

LEG Immobilien SE, Düsseldorf

LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	**31.12.2024**		**31.12.2023**
	Euro	**Euro**	**Euro**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.739.122.541,35		3.739.018.650,55
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.154.023.541,00		4.418.100.000,00
Beteiligungen	6.000.000,00		6.000.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.752,77		13.752,77
		8.899.159.835,12	8.163.132.403,32
		8.899.159.835,12	**8.163.132.403,32**
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.107.077,55		1.210.968,35
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	37.094.773,39		22.240.499,68
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00		615.029,16
		38.201.850,94	24.066.497,19
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	244.188,88	244.188,88	67.262,84
		38.446.039,82	**24.133.760,03**
Rechnungsabgrenzungsposten	138.066.881,72	**138.066.881,72**	**82.713.728,00**
Summe Aktiva		**9.075.672.756,66**	**8.269.979.891,35**

PASSIVA	31.12.2024		31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	74.469.665,00		74.109.276,00
Nennwert bedingtes Kapital: Euro 35.689.918,00 (im Vorjahr: Euro 35.689.918,00)			
Kapitalrücklage	1.027.935.900,04		999.953.496,13
Gewinnrücklagen	1.214.398.764,06		1.439.398.764,06
Bilanzgewinn	283.927.172,91		236.408.590,44
		2.600.731.502,01	**2.749.870.126,63**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	241.953,00		248.305,00
Steuerrückstellungen	2.142.720,96		1.010.769,00
Sonstige Rückstellungen	104.401.959,94		49.248.775,26
		106.786.633,90	**50.507.849,26**
Verbindlichkeiten			
Anleihen	5.630.000.000,00		5.430.000.000,00
davon konvertibel: Euro 950.000.000,00 (Vorjahr: Euro 950.000.000,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.295.249,32		1.042.445,24
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	700.673.280,84		5.644.761,66
Sonstige Verbindlichkeiten	31.116.986,71		26.626.554,10
davon aus Steuern: Euro 718.741,77 (Vorjahr: Euro 71.902,46)			
		6.363.085.516,87	**5.463.313.761,00**
Passive latente Steuern	5.069.103,88	**5.069.103,88**	**6.288.154,46**
Summe Passiva		**9.075.672.756,66**	**8.269.979.891,35**

LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	01.01.-31.12.2024		01.01.-31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
Sonstige betriebliche Erträge		11.296.921,91	4.116.995,05
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	-8.278.552,40		-9.983.416,38
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-217.953,63		-230.859,66
davon für Altersversorgung: Euro -198.142,50 (Vorjahr: Euro -212.742,57)		-8.496.506,03	-10.214.276,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-12.990.585,15	-7.554.270,76
Erträge aus Beteiligungen		23.412,04	8.361,44
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		9.388.219,93	17.223.878,77
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		76.462.330,53	96.653.750,14
davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 76.462.237,83 (Vorjahr: Euro 96.653.662,59)			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.604.043,11	1.116.766,86
davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 8.590.392,62 (Vorjahr: Euro 1.116.506,86)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-80.288.626,28	-82.069.075,19
davon an verbundene Unternehmen: Euro -2.665.734,23 (Vorjahr: Euro -16.469.973,91)			
davon Aufwendungen aus Aufzinsung: Euro -4.543,00 (Vorjahr: Euro -4.408,00)			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		87.098,62	-1.030.478,06
Ergebnis nach Steuern		4.086.308,68	18.251.652,21
Jahresüberschuss		**4.086.308,68**	**18.251.652,21**
Gewinnvortrag (Vorjahr: Verlustvortrag) aus dem Vorjahr		54.840.864,23	-277.644.992,78
Entnahmen aus Kapitalrücklagen		0,00	495.801.931,01
Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		225.000.000,00	0,00
Bilanzgewinn		**283.927.172,91**	**236.408.590,44**

Anhang der

LEG Immobilien SE

für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2024

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss der LEG Immobilien SE

Die LEG Immobilien SE (im Folgenden „LEG SE“) hat ihren Sitz in der Flughafenstraße 99 in 40474 Düsseldorf und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf (Handelsregisternummer HRB 92791).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Vorschriften des HGB, der SE-VO, des AktG sowie nach der Bilanzierungsrichtlinie der LEG SE aufgestellt.

Die LEG SE ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB.

Die LEG SE und ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG“) zählen zu einem der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2024 hielt die LEG 165.510 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

A. Allgemeine Angaben

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

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

B. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

1. Anlagevermögen

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

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

2. Umlaufvermögen

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

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

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

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

C. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

1. Eigenkapital

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

Die **Gewinnrücklagen** enthalten ausschließlich andere Gewinnrücklagen.

2. Rückstellungen

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

Rückstellungen für Pensionen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method, PUC-Methode) unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018 G bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen werden mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2024 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer pauschal angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 S. 2 HGB).

Der Bewertung liegen die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Parameter zugrunde:

Pensionen **Angaben in %**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Abzinsungssatz	1,90	1,83
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,20

Erfolgsauswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungszinssatzes werden im Finanzergebnis erfasst.

3. Verbindlichkeiten

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

4. Ertragsteuern

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

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

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

Der Berechnung der latenten Steuern liegt folgender Steuersatz zugrunde:

Angaben in %	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Körperschaftsteuersatz einschl. Solidaritätszuschlag	15,825	15,825
Gewerbesteuersatz	15,40	15,40
Gewerbesteuerhebesatz	440	440
Effektiver Steuersatz	**31,225**	**31,225**

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

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

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

Mit dem Gesetz zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für Unternehmensgruppen („Mindeststeuergesetz“) hat Deutschland die Säule-2-Regelungen mit Wirkung vom 1. Januar 2024 in nationales Steuerrecht transformiert. Mit dem Mindeststeuergesetz werden Unternehmen ab einer bestimmten Größenordnung verpflichtet, niedrig besteuerte Gewinne nachzuversteuern. Betroffen sind Unternehmensgruppen, die die Umsatzgrenze von 750 Mio. EUR in mindestens zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahre erreichen. Für die Unternehmensgruppen mit untergeordneter internationaler Tätigkeit ist allerdings eine 5-jährige Steuerbefreiung vorgesehen. Eine solche Tätigkeit liegt vor, wenn die Unternehmensgruppe in nicht mehr als sechs Steuerhoheitsgebieten über Geschäftseinheiten verfügt und der Gesamtwert aller materiellen Vermögenswerte aller nicht im Referenzsteuerhoheitsgebiet belegenen Geschäftseinheiten nicht mehr als 50 Mio. EUR beträgt.

Der LEG-Konzern hat im Jahr 2024 einen Konzernumsatz von mehr als 750 Mio. EUR und verfügt über eine Tochtergesellschaft in den Niederlanden sowie über eine Joint Venture-Tochtergesellschaft mit Betriebsstätten in Österreich und der Schweiz. Der LEG-Konzern fällt somit zwar grundsätzlich in den Anwendungsbereich des Mindeststeuergesetz und ist steuerpflichtig nach § 1 Mindeststeuergesetz, aufgrund der untergeordneten internationalen Tätigkeit des LEG-Konzerns sollte jedoch in den ersten fünf Jahren keine Mindeststeuer anfallen, da zum jetzigen Stand die Steuerbefreiung nach § 83 Mindeststeuergesetz greift.

Der laufende Steueraufwand (-ertrag) des LEG-Konzerns im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der Säule-2-Regeln beträgt 0 Mio. EUR.

III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Erhöhung bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen resultiert wie im Vorjahr aus einer Einlage in Höhe von 104 Tsd. Euro in die EnergieServicePlus GmbH.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von 5.144.024 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.408.100 Tsd. Euro) die LEG NRW GmbH und in Höhe von 10.000 Tsd. Euro, wie im Vorjahr, die Rote Rose GmbH & Co. KG.

Die Beteiligungen in Höhe von 6.000 Tsd. Euro betreffen, wie im Vorjahr, Aktien an einem anderen Unternehmen.

Es liegen keine voraussichtlich dauernden Wertminderungen vor.

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

2. Umlaufvermögen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 1.107 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.211 Tsd. Euro).

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

Tsd. Euro	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.410	4.094
Forderungen aus Cash Pooling	24.397	181
Sonstige Forderungen	10.288	17.965
Summe Forderungen gegen verbundene Unternehmen	**37.095**	**22.240**
davon Forderungen gegen Gesellschafter	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0

Nach Einführung des konzernweiten Cash Pooling werden die Banksalden von Konten einer Geschäftsbank täglich übertragen und als Forderung gegen verbundene oder als Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Dies betrifft Aufwendungen (Disagien) im Zusammenhang mit Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 52.691 Tsd. Euro (Vorjahr: 16.138 Tsd. Euro) und weitere Anleihen in Höhe von 85.376 Tsd. Euro (Vorjahr: 66.576 Tsd. Euro).

Mit Vertrag vom 29. August 2017 hat die LEG SE eine Wandelschuldverschreibung über einen Gesamtnennbetrag von 400.000 Tsd. Euro und mit Vertrag vom 30. Juni 2020 eine weitere Wandelschuldverschreibung über einen Gesamtnennbetrag von 550.000 Tsd. Euro begeben. Des Weiteren ist mit Vertrag vom 5. Dezember 2024 der LEG SE wirtschaftlich und rechtlich das Wandlungsrecht des Anleihegläubigers aus der von einer Tochtergesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibung über einen Gesamtnennbetrag von 700.000 Tsd. Euro zuzurechnen.

Bei allen Verträgen stellt der Unterschiedsbetrag zwischen dem Emissionserlös und der Summe aus der zu passivierenden Prämie für die Stillhalteverpflichtung und der zum Erfüllungsbetrag zu passivierenden Anleiheverbindlichkeit ein Disagio dar, das als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und planmäßig über die Laufzeit aufgelöst wird.

4. Eigenkapital

Bewegungen des Eigenkapitals der LEG SE:

Tsd. Euro	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**Delta**
Gezeichnetes Kapital	74.470	74.109	361
Kapitalrücklage	1.027.936	999.953	27.983
Gewinnrücklage	1.214.399	1.439.399	-225.000
Bilanzgewinn	283.927	236.409	47.518
Summe	**2.600.732**	**2.749.870**	**-149.138**

Die LEG SE hat in der ordentlichen Hauptversammlung am 23. Mai 2024 beschlossen ihren Aktionären eine Dividende von 2,45 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie (74.109.276) auszuschütten und die Dividende entweder durch Barauszahlung oder durch Ausgabe neuer Aktien zu bedienen. Auf den Dividendenanspruch in Form einer Barauszahlung entfallen 153.225 Tsd. Euro und in Form von Aktien 28.343 Tsd. Euro. Die Ausgabe von 360.389 neuer Aktien wurde aus dem genehmigten Kapital 2020 bestritten.

Die Anzahl der zum 31. Dezember 2024 ausgegebenen nennwertlosen Stückaktien beträgt 74.469.665 Stück. Auf jede Aktie entfällt rechnerisch ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von 1,00 Euro. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht. Von der Gesellschaft werden keine eigenen Aktien gehalten.

4.1 Genehmigtes Kapital

Änderung des Genehmigten Kapitals 2020

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. August 2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 21.413.950 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals, um insgesamt bis zu 21.413.950,00 Euro zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2020). Zum 31. Dezember 2024 beträgt das Genehmigte Kapital 2020 noch 19.040.228,00 Euro.

4.2 Bedingtes Kapital

Zum Stichtag bestehende Wandlungs- oder Optionsrechte

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

Zum 31. Dezember 2024 erfolgten keine Umwandlungen. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von 400.000 Tsd. Euro ist als handelsrechtlicher Erfüllungsbetrag unter den Anleihen gem. § 266 Abs. 3 HGB ausgewiesen.

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

Zum 31. Dezember 2024 erfolgten keine Umwandlungen. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von 550.000 Tsd. Euro ist unter den Anleihen gem. § 266 Abs. 3 HGB ausgewiesen.

Eine (mittelbare) Tochtergesellschaft der LEG SE hat am 4. September 2024 eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nennbetrag von 500.000 Tsd. Euro und einer Laufzeit bis 2030 emittiert. Am 5. Dezember 2024 wurde der Gesamtnennbetrag um 200.000 Tsd. Euro auf 700.000 Tsd. Euro aufgestockt. Der anfängliche Wandlungspreis betrug 117,47 Euro. Die Wandelschuldverschreibungen werden von der Tochtergesellschaft zu ihrem aufgezinsten Rückzahlungsbetrag zurückgezahlt, sofern sie nicht vorab gewandelt oder zurückgekauft und entwertet wurden. Die Wandelschuldverschreibungen sind in bis zu 5.958.724 neue bzw. bestehende, auf den Namen lautende Stammaktien der LEG SE wandelbar.

Die Tochtergesellschaft hat die Erlöse aus den Wandelschuldverschreibungen an die LEG SE weitergegeben. Die LEG SE hat sich zudem mit Vertrag vom 5. Dezember 2024 verpflichtet, im Falle einer Wandlung der von einer Tochtergesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibungen, die Lieferaktien an den Anleihegläubiger auszugeben.

Zum 31. Dezember 2024 erfolgten keine Umwandlungen. Das Nominalvolumen der Verpflichtung gegenüber der Tochtergesellschaft von 700.000 Tsd. Euro ist unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gem. § 266 Abs. 3 HGB ausgewiesen.

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

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

Änderung des Bedingten Kapitals 2013/2017/2018/2020

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

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

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

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

4.3 Sonstige Angaben zum Eigenkapital

Nach § 150 Abs. 1 und 2 AktG ist für Aktiengesellschaften eine gesetzliche Rücklage vorgeschrieben. Diese ist aus 5 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages aus dem Vorjahr zu speisen, bis die gesetzliche Rücklage und die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB zusammen 10 % des Grundkapitals entsprechen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 liegen die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB bei 948.846 Tsd. Euro. Diese decken 10 % des Grundkapitals (7.447 Tsd. Euro) ab.

Zu Beginn des Geschäftsjahr 2024 liegen die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB bei 51.107 Tsd. Euro. Mit der Ausschüttung der Dividende wurden neue Aktien von insgesamt 28.343 Tsd. Euro ausgegeben, dabei entfallen 27.983 Tsd. Euro auf die Kapitalrücklage. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 betragen die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB, 79.090 Tsd. Euro.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 181.568 Tsd. Euro (2,45 Euro pro Aktie) erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Mai 2024. Die Auszahlung war am 26. Juni 2024 fällig.

Gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB besteht ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von 3 Tsd. Euro. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen den ausschüttungsgesperrten Betrag, so dass die Ausschüttungssperre nicht zur Anwendung kommt.

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

Nach Beschluss des Vorstandes vom 7. Februar 2025 werden 225.000 Tsd. Euro aus den anderen Gewinnrücklagen für eine mögliche Dividendenausschüttung entnommen und dem Bilanzgewinn zugeführt.

Die Gewinnrücklagen in Höhe von 1.214.399 Tsd. Euro resultieren mit 31.741 Tsd. Euro aus dem Bilanzgewinn 2010 in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, mit insgesamt 2.567.658 Tsd. Euro aus der Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2017, einer Entnahme in Höhe von 240.000 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2018, einer Entnahme in Höhe von 270.000 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2019, einer Entnahme in Höhe von 320.000 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2020, einer Entnahme in Höhe von 330.000 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2021 und einer Entnahme in Höhe von 225.000 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2024. Bei den Gewinnrücklagen handelt es sich ausschließlich um andere Gewinnrücklagen.

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

Der Bilanzgewinn entwickelte sich durch den Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 236.409 Tsd. Euro, durch die Dividendenausschüttung von 181.568 Tsd. Euro (davon 28.343 Tsd. Euro durch die Ausgabe neuer Aktien), der Entnahme aus der Gewinnrücklage von 225.000 Tsd. Euro sowie dem Jahresüberschuss von 4.086 Tsd. Euro auf 283.927 Tsd. Euro zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024.

5. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

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

Zum Bilanzstichtag ergeben sich Rückstellungen für Pensionen gemäß § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von 242 Tsd. Euro (Vorjahr: 248 Tsd. Euro). Diese liegen um 3 Tsd. Euro (Unterschiedsbetrag) unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2024 bei Anwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte (Vorjahr: 4 Tsd. Euro).

Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 5 Tsd. Euro (Vorjahr: 4 Tsd. Euro) sind im Finanzergebnis unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Steuerrückstellungen

Für Gewerbesteuer wurde zum 31. Dezember 2024 eine Steuerrückstellung in Höhe von 2.076 Tsd. Euro ausgewiesen (Vorjahr: 1.011 Tsd. Euro).

Eine weitere Steuerrückstellung besteht für Körperschaftssteuer in Höhe von 67 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Tsd. Euro	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Rückstellungen für Veröffentlichungs- u. Prüfungskosten	627	587
Übrige Rückstellungen	89.464	38.502
Rückstellungen für den Personalbereich	13.412	9.729
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	867	395
Rückstellungen für sonstige Verwaltungskosten	32	36
Summe sonstige Rückstellungen	**104.402**	**49.249**

In den übrigen Rückstellungen sind Rückstellungen in Höhe von 89.245 Tsd. Euro (Vorjahr: 38.282 Tsd. Euro) für die Stillhalterverpflichtungen/die Wandlungsrechte der Wandelschuldverschreibungen ausgewiesen, deren Höhe sich nach dem Zeitwert der Stillhalteverpflichtung/des Wandlungsrechts im Ausgabezeitpunkt bemisst und solange wertmäßig unverändert bleibt, bis die Wandlung vollzogen ist.

6. Verbindlichkeiten

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

Die **Anleihen** betragen zum Bilanzstichtag 5.630.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.430.000 Tsd. Euro). Am 16. März 2021 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 500.000 Tsd. Euro und einer Laufzeit bis 30. März 2033 begeben, diese wurde am 5. Oktober 2021 um 100.000 Tsd. Euro erhöht und am 17. Dezember 2024 durch die Begebung einer weiteren Tranche nochmals um 100.000 Tsd. Euro erhöht. Die Emission einer Schuldverschreibung in Höhe von 500.000 Tsd. Euro und einer Laufzeit bis 17. Januar 2029 erfolgte am 10. Januar 2022. Durch Begebung weiterer Tranchen wurde diese um 100.000 Tsd. Euro am 22. November 2023 und am 27. November 2024 um 100.000 Tsd. Euro erhöht.

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

Tsd. Euro	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	278	2.857
Sonstige Verbindlichkeiten	395	2.788
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	700.000	0
Summe Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**700.673**	**5.645**
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	700.000	0

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierung betreffen ein Intercompany Darlehen in Höhe von 700.000 Tsd. Euro, mit dem die Erlöse aus der Emission einer Wandelschuldverschreibung von einem Tochterunternehmen an die LEG SE weitergeleitet worden sind.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen mit 30.378 Tsd. Euro (Vorjahr: 26.555 Tsd. Euro) die Rechnungsabgrenzung von Kapitalkosten.

7. Passive latente Steuern

Zum 31. Dezember 2024 betragen die passiven latente Steuern 5.069 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.288 Tsd. Euro). Der Saldo im Berichtsjahr ergibt sich aus der Verrechnung von 19.088 Tsd. Euro passiven latenten Steuern und 14.019 Tsd. Euro aktiven latenten Steuern.

B. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tsd. Euro	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	56	215
Konzernerträge	10.928	0
Übrige Erträge	313	3.902
Summe sonstige betriebliche Erträge	**11.297**	**4.117**
davon periodenfremd	6.593	182

In den Konzernerträgen ist eine Erstattung aus der Geschäftsbesorgungsumlage durch die LEG Management GmbH in Höhe von 6.330 Tsd. Euro aus dem Vorjahr enthalten.

Der Rückgang im **Personalaufwand** ist im Wesentlichen in der gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Zuführung in die Rückstellung für das variable Vergütungsprogramm in Höhe von 6.113 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.899 Tsd. Euro) begründet.

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

Tsd. Euro	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Aufwendungen für die Verwaltung	5.813	4.539
Konzernaufwendungen	5.187	1.362
Übrige sonstige Aufwendungen	1.991	1.653
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	**12.991**	**7.554**
davon periodenfremd	0	0

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Verwaltung. Diese setzten sich hauptsächlich aus Aufwendungen für Gremienvergütungen (1.125 Tsd. Euro), Aufwendungen für übrige Sachversicherungen (1.224 Tsd. Euro), Aufwendungen für Prüfungstätigkeit (1.347 Tsd. Euro), Aufwendungen für Mitgliedschaften (444 Tsd. Euro) und Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (1.024 Tsd. Euro) zusammen. In den übrigen sonstigen Aufwendungen sind weitere Beratungsleistungen (1.971 Tsd. Euro) enthalten.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** in Höhe von 9.388 Tsd. Euro (Vorjahr: 17.224 Tsd. Euro) resultieren aus den Gewinnabführungen der LEG Holding GmbH, der Erste WohnServicePlus GmbH und der EnergieServicePlus GmbH.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** in Höhe von 8.604 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.117 Tsd. Euro) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von Forderungen des Cash Pooling sowie aus der Verzinsung des verspätet abgeführten Vorjahresergebnisses. Die Verzinsung von Forderungen des Cash Pooling erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von insgesamt 80.289 Tsd. Euro (Vorjahr: 82.069 Tsd. Euro) setzen sich aus der Unternehmensfinanzierung mit 54.994 Tsd. Euro (Vorjahr: 55.043 Tsd. Euro) und aus sonstigen Zinsen mit 25.295 Tsd. Euro (Vorjahr: 27.026 Tsd. Euro) zusammen.

Die Unternehmensfinanzierung beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen für Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 5.700 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.700 Tsd. Euro). Aufwendungen für Unternehmensanleihen sind im Berichtsjahr in Höhe von 39.522 Tsd. Euro (Vorjahr: 42.501 Tsd. Euro) angefallen, darin sind wie im Vorjahr keine Einmalkosten enthalten. Für sonstige Finanzierungen sind Aufwendungen in Höhe von 6.111 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.101 Tsd. Euro) berücksichtigt. Darin sind wie im Vorjahr keine Einmalkosten enthalten. Für das in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthaltene Darlehen sind im Berichtsjahr 10.902 Tsd. Euro angefallen, darin enthalten sind Einmalkosten in Höhe von 9.120 Tsd. Euro.

Die sonstigen Zinsen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der planmäßigen Auflösung der im Zusammenhang mit der Emission der Wandelschuldverschreibungen, Unternehmensanleihen und weiteren Anleihen sowie einer sonstigen Finanzierung aktivierten Disagien in Höhe von 15.383 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.528 Tsd. Euro). Für eine Betriebsmittellinie sind im Berichtsjahr keine Aufwendungen (Vorjahr: 24 Tsd. Euro) und für die Verzinsung von Forderungen des Cash Pooling 2.666 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.782 Tsd. Euro) angefallen. Die Verzinsung von Forderungen des Cash Pooling erfolgte mit dem 1-Monats-EURIBOR zzgl. einer Marge von 1,5 Prozentpunkten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 5 Tsd. Euro (Vorjahr: 4 Tsd. Euro) aus der Aufzinsung von Rückstellungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr enthalten.

IV. Sonstige Angaben

1. Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 berechnete Gesamthonorar wird aufgeschlüsselt nach Abschlussprüfungsleistungen, anderen Bestätigungsleistungen sowie sonstigen Leistungen in den entsprechenden Abschnitten des Konzernabschlusses der LEG SE angegeben.

Für die LEG SE und die von ihr beherrschten Unternehmen wurden andere Bestätigungsleistungen im Wesentlichen für die Erteilung eines Comfort Letters sowie für die betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised) in Bezug auf die nichtfinanzielle Berichterstattung erbracht.

2. Nahestehende Personen und Unternehmen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeiten verfügen, die LEG zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. Unternehmen der LEG auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Personen

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

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG SE zählen sämtliche Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen der LEG. Sämtliche Geschäfte werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

3. Haftungsverhältnisse

Die LEG SE hat Garantien gegenüber Bankinstituten wegen Betriebsmittellinienvereinbarungen einer Tochtergesellschaft (Hauptschuldnerin) in Höhe von 10.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.000 Tsd. Euro) gewährt. Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme aufgrund der positiven Ertragslage der Tochtergesellschaft als nicht wahrscheinlich eingeschätzt. Zum Geschäftsjahresende wurde die Garantie nicht in Anspruch genommen (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

Die LEG SE hat eine Garantie aus einer syndizierten Betriebsmittellinie in Höhe von 600.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 600.000 Tsd. Euro) erklärt. Weitere Garantien wurden für bilaterale Betriebsmittellinien in Höhe von 150.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 150.000 Tsd. Euro) erklärt. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als nicht wahrscheinlich eingeschätzt, da die Betriebsmittellinien grundsätzlich als Liquiditätsreserve vorgehalten werden sollen und eine Inanspruchnahme durch die LEG NRW GmbH nicht vorgesehen ist. Zum Geschäftsjahresende wurde die Garantie nicht in Anspruch genommen (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

Die LEG SE hat Garantien gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 66.894 Tsd. Euro (Vorjahr: 275.369 Tsd. Euro) aufgrund von abgeschlossenen Kreditvereinbarungen mit einer Tochtergesellschaft gewährt. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird aufgrund der positiven Ertragslage der Tochtergesellschaft als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Die LEG SE hat eine Garantie in Höhe von 700.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) gegenüber einem Bankinstitut für die Zahlungen aller von einer Tochtergesellschaft (Hauptschuldnerin) auf die begebenen Wandelschuldverschreibungen zu zahlende Beträge übernommen. Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme als nicht wahrscheinlich eingeschätzt. Im Falle einer Wandlung der von einer Tochtergesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibungen hat sich die LEG SE verpflichtet, die Lieferaktien an den Anleihegläubiger auszugeben. Sofern die Wandelschuldverschreibungen nicht vorab gewandelt oder zurückgekauft und entwertet wurden, werden die Zahlungsverpflichtungen der Tochtergesellschaft aus der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung durch ein Intercompany Darlehen sichergestellt.

Zum 31. Dezember 2024 weist die Tochtergesellschaft EnergieServicePlus GmbH gegenüber der Uniper Energy Sales GmbH Verbindlichkeiten in Höhe von 34.585 Tsd. Euro (Vorjahr: 38.578 Tsd. Euro) aus. Die LEG SE ist dieser Verpflichtung bis zu einem Höchstbetrag von 26.000 Tsd. Euro zuzüglich aufgelaufener Zinsen beigetreten. Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme aufgrund der positiven Finanz- und Ertragslage der EnergieServicePlus GmbH als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Die LEG SE hat zu Gunsten der EnergieServicePlus GmbH eine Patronatserklärung in unbegrenzter Höhe abgegeben, in der sie sich verpflichtet, die EnergieServicePlus GmbH in ausreichendem Maße zu unterstützen, dass Verpflichtungen aus mit Dritten geschlossenen Verträgen zu Gaslieferungen erfüllt werden können. Zum 31. Dezember 2024 bestehen Verbindlichkeiten aus Gaslieferungen gegenüber Dritten in Höhe von 23.713 Tsd. Euro (Vorjahr: 25.803 Tsd. Euro). Bei dem aufgeführten Haftungsverhältnis wird das Risiko einer Inanspruchnahme aufgrund der positiven Finanz- und Ertragslage der EnergieServicePlus GmbH als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Konzerndienstleistungs- und Umlagevertrag mit dem verbundenen Unternehmen LEG Management GmbH. Für die Geschäftsbesorgung sowie für die Bereitstellung der für die Betriebsführung erforderlichen Betriebsmittel einschließlich der entsprechenden Infrastruktur erhält die LEG Management GmbH als Auftragnehmerin eine Vergütung, die auf Basis einer jährlich bei der Auftragnehmerin durchzuführenden Vollkostenrechnung (Ist-Kosten) im Wege einer Umlage ermittelt wird. Die LEG SE kann ihrerseits umlagefähige Kosten der LEG Management GmbH in Rechnung stellen. Der Geschäftsbesorgungsvertrag ist zum Jahresende mit einer 12-monatigen Frist kündbar. Zum 31. Dezember 2024 war keine Kündigung vorgenommen worden. Für das Geschäftsjahr 2024 hat die Gesellschaft eine Erstattung aus der wechselseitigen Verrechnung der Umlagen in Höhe von 10.877 Tsd. Euro erhalten. Im Vorjahr erfolgte eine Erstattung von der LEG Management GmbH in Höhe von 3.717 Tsd. Euro.

5. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

6. Vorstand

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

Name		**Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG**	
Lars von Lackum	Vorstandsvorsitzender (CEO), Düsseldorf	AR-Vorsitz	Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal
		AR-Vorsitz	GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH
		AR-Vorsitz	LEG Wohnen NRW GmbH
Dr. Kathrin Köhling	Finanzvorstand (CFO), Mülheim an der Ruhr	AR-Mitglied	Deutsche Beteiligungs AG
		AR-Mitglied	AVW Versicherungsmakler GmbH
Dr. Volker Wiegel	Operativer Vorstand (COO), Düsseldorf	Beirat	Haus- und Grundbesitzerbeirat der Westfälischen Provinzial Versicherung AG
		Beirat	ista SE

7. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG SE besteht aus den folgenden Mitgliedern:

		Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien Im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG	
AR-Mitglied		**Gremium**	**Firma**
Michael Zimmer	Vorsitzender, Selbständiger Investor und Berater, Pulheim		
Dr. Claus Nolting	Stellvertretender Vorsitzender, Rechtsanwalt und Consultant, Frankfurt am Main	Aufsichtsrat Aufsichtsrat Aufsichtsrat	Hamburg Trust Real Estate Invest Management GmbH M.M. Warburg Anlagen-Kommanditgesellschaft mbH & Co. IKB Deutsche Industriebank AG
Dr. Sylvia Eichelberg	Vorstandsvorsitzende der Barmenia Gothaer Finanzholding AG und Chief Operating Officer Köln		
Dr. Jochen Scharpe bis 23. Mai 2024	Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München	Aufsichtsrat Aufsichtsrat	FFIRE Immobilienverwaltung AG Instone Real Estate Group AG
Dr. Katrin Suder	Senior Advisor der TAE Advisory & Sparring GmbH, Hamburg	Aufsichtsrat	Deutsche Post DHL Group
Martin Wiesmann	Berater, Frankfurt		
Christoph Beumer ab 23. Mai 2024	Beirats- und Kuratoriumsmitglied, Meerbusch		

8. Gesamtbezüge der Organmitglieder

Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Gesamtbezüge des Vorstands Tsd. Euro	2024	2023
Festvergütung	2.130	2.056
Nebenleistungen	73	97
Summe fixe Vergütungsbestandteile	**2.203**	**2.153**
Einjährige variable Vergütung (STI)	2.325	2.249*
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.754	194
Summe variable Vergütungsbestandteile	**4.079**	**2.443***
Versorgungsaufwand	**225**	**236**
Gesamtbezüge	**6.507**	**4.832***

*Vorjahreszahl wurde angepasst

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2024 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder der LEG SE betrugen in 2024 998 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.045 Tsd. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2024 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Gesamtbezüge der früheren Organmitglieder

Im Geschäftsjahr 2024 bestanden gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern mit Ausnahme von Susanne Schröter-Crossan keine Vergütungsverpflichtungen gemäß § 162 Abs. 1 AktG. Susanne Schröter-Crossan hat noch, Ansprüche aus den laufenden LTIs der Jahre 2021 bis 2023.

Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Pensionsverpflichtung gegenüber einem ehemaligen Organmitglied 242 Tsd. Euro (Vorjahr: 248 Tsd. Euro).

9. Konzernabschluss

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

10. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben eine Erklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/corporate-governance#c1952 zugänglich.

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 20. Januar 2025 wurde eine Schuldverschreibung mit einem Nominalwert von 300.000 Tsd. Euro und einer Laufzeit bis zum 20. Januar 2035 begeben.

12. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von 283.927.172,91 Euro einen Betrag von 201.068.095,50 Euro nach Ausschüttungsbeschluss als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Düsseldorf, den 6. März 2025

LEG Immobilien SE

Der Vorstand

Lars von Lackum | Dr. Kathrin Köhling | Dr. Volker Wiegel

Anlagenspiegel zum 31.12.2024

Anlage 1 zum Anhang

		Anschaffungskosten			Abschreibungen				Restbuchwerte	Restbuchwerte
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.739.018.650,55	103.890,80	0,00	3.739.122.541,35	0,00	0,00	0,00	0,00	3.739.122.541,35	3.739.018.650,55
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.418.100.000,00	735.923.541,00	0,00	5.154.023.541,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.154.023.541,00	4.418.100.000,00
Beteiligungen	6.000.000,00	0,00	0,00	6.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000.000,00	6.000.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.752,77	0,00	0,00	13.752,77	0,00	0,00	0,00	0,00	13.752,77	13.752,77
	8.163.132.403,32	**736.027.431,80**	**0,00**	**8.899.159.835,12**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**8.899.159.835,12**	**8.163.132.403,32**

Anteilsbesitzliste zum 31.12.2024

Anlage 2 zum Anhang

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro	
LEG Immobilien SE, Düsseldorf	Ober-gesellschaft			
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	109.195	-104	
LEG Holding GmbH, Düsseldorf	100,00	880.763	0	
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	99,98	1.569.739	-15.452	
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	559.031	0	
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	100,00	112.639	0	***
Solis GmbH, Düsseldorf	94,90	99.333	0	
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	86.392	0	
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf	94,90	10.196	0	
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	78.525	0	
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	100,00	33.969	0	***
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	94,90	2.616	0	
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	2.165	0	
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	100,00	2.556	0	
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	100,00	302	0	
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	94,86	74.582	0	***
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	94,00	22.542	0	
GeWo Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	26	0	
LEG Properties B.V. (vormals Soldappart B.V.), Amsterdam/ Niederlande	100,00	2.263	13	
LEG Leitwerk GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	94,00	25	0	
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	13.745	0	
LEG Erste WI Bremen GmbH, Düsseldorf	94,90	25	0	
LEG Zweite WI Bremen GmbH, Düsseldorf	94,90	4.151	0	
LEG WI Oldenburg GmbH, Düsseldorf	94,90	4.324	0	
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	100,00	531.979	0	
Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke GmbH, Düsseldorf	100,00	10.455	0	
Germany Property Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	94,90	4.881	0	
LEG Management GmbH, Düsseldorf	100,00	1.124	0	***
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	100,00	395	0	***
LEG LWS GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LWS Plus GmbH, Essen	100,00	8.557	0	***
LEG Bauen GmbH, Düsseldorf	100,00	66.718	0	
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	100,00	450	10	
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	100,00	13.753	0	
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid	94,86	7.575	4	***
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	100,00	89.970	0	***
Ravensberger Heimstätten Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	26	0	
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	100,00	11.909	0	
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	318.566	0	***
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	7.452	0	
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	100,00	164.978	0	***
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	100,00	114	0	

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro	
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	***
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	***
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	***
LEG Neunte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	***
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	94,90	78.957	0	***
LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf	94,90	22.737	0	
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	94,90	10.926	0	
LEG Niedersachsen GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	***
LEG Rhein Neckar GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	***
LEG Wohngelegenheit Mitte GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Wohngelegenheit Süd GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG Objekt Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	-217	-42	
CeRo Wohnen GmbH, Düsseldorf	89,88	-1.085	0	
Cero Wohnen 2 GmbH, Düsseldorf	100,00	858	0	
LEG II Germany GmbH, Düsseldorf	100,00	-6.099	0	
LEG Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	8.841	206	
LEG Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	112	0	
LEG Jade mbH, Düsseldorf	100,00	1.708	0	***
LEG 38. Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	104	0	
LEG 45. Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	111	0	
LEG Baltic GmbH, Düsseldorf	100,00	5.088	0	
LEG West Immobilien GmbH, Düsseldorf	100,00	4.028	0	
LEG Niedersachsen Nord GmbH, Düsseldorf	100,00	34	0	
LEG Niedersachsen Süd GmbH, Düsseldorf	100,00	34	0	***
LEG Wolfsburg GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
LEG West VIII. GmbH, Düsseldorf	100,00	2.506	0	
Zweite LEG-Real Estate Opportunities GmbH, Düsseldorf	100,00	2.144	80	**
LEG Nord Service GmbH, Düsseldorf	100,00	-4	0	
Youtilly GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0	***
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	7.568	0	***
TSP-TechnikServicePlus GmbH, Düsseldorf	51,00	827	0	***
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	94,90	3.058	0	
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	94,90	34.426	0	***
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	2.318	0	
Vitus Service GmbH, Mönchengladbach	100,00	29	0	
BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf	100,00	24.169	0	
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	94,90	6.496	0	***
LEG Bauen Zweite GmbH, Düsseldorf	100,00	24	0	

* Sofern

keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum

31. Dezember 2024. Ausnahme: LEG Properties B.V. (IFRS-Einzelabschluss). Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

** Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung

*** Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB/§ 264 b HGB

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	100,00	1.060	-3
LEG Wohngelegenheit Nord GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	32	1
BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Bielefeld	15,00	101.859	4.932
Brack Capital Properties N.V., Niederlande**	35,66	502.612	-75.629

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2023, mit Ausnahme der LEG Wohngelegenheit Nord GmbH (31.12.2024) und Brack Capital Properties N.V. (Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2024).

** Aufgrund der Anteilsstruktur kann die LEG keinen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der Brack Capital Properties N.V. ausüben. Somit handelt es sich bei der Brack Capital Properties N.V. nicht um ein assoziiertes Unternehmen.

NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T Euro	Ergebnis* T Euro
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	24.781	707
Renowate GmbH, Düsseldorf	50,00	3.941	-270
dekarbo GmbH, Düsseldorf	50,00	256	-69
Efficient Residential Heating GmbH, München	78,46	-3.411	-3.034
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	4.234	32

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2023.

Anlage 3 zum Anhang

Übersicht Stimmrechtsmitteilungen 2024

Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht	Namen der Aktionäre mit 3% oder mehr Stimmrechten	Gesamtstimmrechtsanteile			
							Anteil Stimmrechte in % (absolut)		Anteil Instrumente (in %)	Summe Anteile (in %)
							direkt	zugerechnet		
Massachussets Financial Services Company	Boston, MA	USA	03.04.2024	1	25.03.2024	MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	0,00% (0)	9,97% (7.387.846)	0,00%	9,97%
MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable	Luxembourg	Luxembourg	04.04.2024	1	27.03.2024		2,89% (2.138.998)	0	0,00%	2,89%
UBS Group AG	Zurich	Switzerland	04.04.2024	1	27.03.2024		0,00% (0)	3.01 % (2.227.218)	0.58 %	3.59 %
UBS Group AG	Zurich	Switzerland	11.04.2024	1	02.04.2024		0,00% (0)	2,99% (2.213.686)	0,58%	3,57%
UBS Group AG	Zurich	Switzerland	14.05.2024	1	07.05.2024		0,00% (0)	3,002% (2.224.469)	0,35%	3,35%
UBS Group AG	Zurich	Switzerland	14.05.2024	1	08.05.2024		0,00% (0)	2,831% (2.098.048)	0,35%	3,18%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	21.05.2024	1,4	14.05.2024		0,00% (0)	11,33% (8.396.204)	0,15%	11,48%
UBS Group AG	Zurich	Switzerland	21.05.2024	1	13.05.2024		0,00% (0)	3,23% (2.393.949)	0,34%	3,57%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	23.05.2024	1,4	17.05.2024		0,00% (0)	11,34% (8.406.054)	0,15%	11,49%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	28.05.2024	1	21.05.2024		0,00% (0)	8,67% (6.425.208)	2,85%	11,52%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	29.05.2024	1	23.05.2024		0,00% (0)	11,03% (8.171.792)	0,56%	11,59%
BlackRock, Inc.			29.05.2024	Statement of Intent						
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	03.06.2024	1,4	27.05.2024		0,00% (0)	11,44% (8.478.844)	0,14%	11,58%
UBS Group AG	Zurich	Switzerland	04.06.2024	1	28.05.2024		0,00% (0)	2,88% (2.134.624)	0,36%	3,24%
MFS Series Trust I	Boston, MA	USA	12.06.2024	1	05.06.2024		0,00% (0)	2,997313048909% (2.221.287)	0,00%	2,997%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	25.06.2024	1,4	19.06.2024		0,00% (0)	11,32% (8.428.585)	0,18%	11,50%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	27.06.2024	1,4	21.06.2024		0,00% (0)	11,30% (8.417.490)	0,18%	11,48%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	30.08.2024	1,4	26.08.2024		0,00% (0)	11,37% (8.464.138)	0,15%	11.51 %
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	07.10.2024	4	01.10.2024		0,00% (0)	10,50% (7.818.269)	0,80%	11,30%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	07.10.2024	Statement of Intent						
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	04.11.2024	1	29.10.2024		0,00% (0)	9,51% (7.079.578)	1,59%	11,10%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	08.11.2024	Statement of Intent						
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	08.11.2024	1	05.11.2024		0,00% (0)	10,75% (8.007.548)	0,27%	11,02%
Massachussets Financial Services Company	Boston, MA	USA	13.12.2024	1	10.12.2024		0,00% (0)	4,63% (3.450.181)	0,00%	4,63%

Grund der Mitteilung:

1) Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten

2) Erwerb/Veräußerung von Instrumenten

3) Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte

4) Sonstiger Grund

Dissemination: Wenn ein Aktionär über 10% der Anteile hält, dann muss er eine Absichtserklärung veröffentlichen bzw. müssen die entsprechend auch veröffentlichen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben (31.12.2023)

Anlage 4 zum Anhang

Verbindlichkeitenspiegel

31.12.2024

	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Anleihen	5.630.000.000,00	400.000.000,00	5.230.000.000,00	2.850.000.000,00	0,00	
	(5.430.000.000,00)	(0,00)	(5.430.000.000,00)	(3.350.000.000,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.295.249,32	1.295.249,32	0,00	0,00	0,00	
	(1.042.445,24)	(1.042.445,24)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	700.673.280,84	673.280,84	700.000.000,00	700.000.000,00	0,00	
	(5.644.761,66)	(5.644.761,66)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	31.116.986,71	31.116.986,71	0,00	0,00	0,00	
	(26.626.554,10)	(26.626.554,10)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	6.363.085.516,87	433.085.516,87	5.930.000.000,00	3.550.000.000,00	0,00	
	(5.463.313.761,00)	(33.313.761,00)	(5.430.000.000,00)	(3.350.000.000,00)	(0,00)	