

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

LEG Immobilien SE

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2023 war ein außergewöhnliches Jahr, das die Welt vor ungeahnte geopolitische und wirtschaftliche Herausforderungen gestellt hat.

LEG mit resilientem Geschäftsmodell in herausforderndem Umfeld

Auch das Umfeld der LEG war im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 und ist nach wie vor durch zahlreiche Herausforderungen geprägt:

- deutlich gestiegene geopolitische Risiken,
- erhöhten inflationsbedingten Preisdruck,
- steigende Zinsen mit der Folge niedrigerer Bewertung des Immobilienbestands,
- geringe Transaktionstätigkeit bei Wohnimmobilien,
- unverändert hohe Energiepreise,
- fortgesetzte Lieferengpässe für diverse Materialien bei gleichzeitigem Fachkräftemangel,
- immer weiter zunehmende, teils erratische regulatorische Vorgaben für Bauen, Sanieren und Heizen bei überbordender Mietpreisregulatorik.

Die LEG hat sich damit im Geschäftsjahr 2023 in einem deutlich risikobehafteteren und volatileren Umfeld als in den Vorjahren bewegt. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach unserem Produkt, dem bezahlbaren Wohnraum, angesichts einer durch Zuzug wach-

senden Bevölkerung und rückläufiger Neubauzahlen stetig weiter an. Davon profitiert das Unternehmen ebenso wie von seiner Innovationskraft für mehr Digitalisierung und effizienten Klimaschutz im Gebäudesektor.

Trotz des herausfordernden Umfelds hat sich die LEG Immobilien SE auch im Geschäftsjahr 2023 erfolgreich entwickelt. Hierzu haben die im November 2022 angepasste Geschäftsstrategie und Umstellung der Unternehmenssteuerung von der bilanzorientierten Kennzahl FFO I auf die Cash-orientierte Kennzahl AFFO maßgeblich beigetragen.

Die ursprüngliche Guidance der LEG aus dem November 2022 für den AFFO 2023 von 110 bis 125 Mio. Euro wurde im März 2023 auf 125 bis 140 Mio. Euro und dann erneut im Juni 2023 auf 165 bis 180 Mio. Euro angepasst. Im November 2023 konnte die LEG ihre Ergebniserwartung für den AFFO am oberen Ende der zuletzt kommunizierten Bandbreite präzisieren. Die Gründe für die deutlichen Anpassungen lagen in Einmaleffekten aus dem Forward-Verkauf LEG-eigener grüner Stromerzeugung, der Beschleunigung des bereits im November 2022 beschlossenen Run-offs des Neubaugeschäftes und der gestiegenen Dynamik bei den Mietpreisen.

Das Unternehmen hat die Gewinnprognose für 2023 mehrfach erhöht und einen AFFO 2023 in Höhe von 181,2 Mio. Euro erreichen können. Wir blicken dementsprechend zuversichtlich auf das Jahr 2024. Die hervorragende operative Performance und die weiterhin steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stehen für ein dauerhaft verlässliches Geschäftsmodell. Das Geschäftsmodell „bezahlbares Wohnen“ trägt mehr denn je. Die weitere Optimierung des Kerngeschäfts bleibt die Hauptaufgabe der LEG. Die LEG steht in diesen herausfordernden Zeiten unverändert für strikte Kostendisziplin, ein hohes Verantwortungsbewusstsein und nachhaltige Verlässlichkeit.

Erhalt der finanziellen Stabilität

In der derzeitigen herausfordernden Marktphase profitiert die LEG vom guten Zugang zu allen Teilnehmern am Kapitalmarkt. Die LEG ist finanzierungsseitig sehr gut aufgestellt. Alle Fälligkeiten für das Geschäftsjahr 2023 sowie die im Januar 2024 fällige 500-Mio.-Euro-Anleihe sowie weitere gedeckte Finanzierungen waren bereits im Herbst

2023 vollständig refinanziert. Die Fälligkeit relevanter Darlehen steht für die LEG erst wieder ab Mitte 2025 an. Insgesamt wurden Finanzierungen von rd. 1 Milliarde Euro zu durchschnittlichen jährlichen Zinskosten von 3,89 % und einer durchschnittlichen Laufzeit von acht Jahren abgeschlossen. Der Fokus lag dabei mit knapp 90 % auf dem Abschluss besicherter Finanzierungen.

Das zeigt, dass sich die LEG auch in der aktuellen Marktlage weitgehend unabhängig vom Anleihenmarkt refinanzieren kann. Insbesondere verfügt das Unternehmen über ein solides Investmentgrade-Rating mit stabilem Ausblick.

Aufgrund der deutlichen Abwertung des Immobilienbestandes in Folge der dramatischen Erhöhung der Zinsen hat sich jedoch der Verschuldungsgrad der LEG, der sogenannte LTV, deutlich erhöht. Er liegt zum Jahresende bei 48,4 % und damit oberhalb des mittelfristigen Zielniveaus von 45 %.

Erwartung eines steigenden AFFO

Die Devise lautet unverändert: Erträge steigern, Kosten senken, Innovationen vorantreiben und die Klimaschutzziele der Gesellschaft mit effizienten Maßnahmen erreichen! Bei Verwaltungsaufwand und Investitionsausgaben ist weiterhin eine strikte Cash-Orientierung oberstes Gebot.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir einen AFFO in einer Bandbreite von 180 Mio. Euro bis 200 Mio. Euro. Im Vergleich zum AFFO im Jahr 2023 von 181,2 Mio. Euro stellt dies, wenn man die Mitte der erwarteten Bandbreite von 190,0 Mio. Euro zugrunde legt, eine Steigerung um 5 % dar.

Investitionen in Bestand und Innovation

Vor dem Hintergrund der Cash-Orientierung sind für das Geschäftsjahr 2024 Bestandsinvestitionen in Höhe von 32 Euro je Quadratmeter vorgesehen. Dies liegt unter dem Vorjahresniveau und spürbar unter dem Niveau der besonders ausgabenstarken Jahre zu Beginn der Dekade, aber deutlich über den Ausgaben früherer Jahre. Vorstand und Aufsichtsrat sind sich einig, dass mit einem Investitionsvolumen von 32 Euro je Quadratmeter sowohl der Kapitaldisziplin als auch der Substanzerhaltung gleichermaßen Ge-

nüge getan werden kann. Die LEG plant vor allem bei Investitionen für energetische Maßnahmen, die erweiterten öffentlichen Fördermöglichkeiten zu nutzen.

Bei Entwicklung und Umsetzung von innovativen Nachhaltigkeitsinitiativen stellt das Unternehmen besonders hohe Ansprüche an Effektivität und Wirtschaftlichkeit. Die LEG setzt dabei auf gemeinsame Start-ups in Joint Ventures und Partnerschaften mit etablierten Fachunternehmen. So gelingt es, mutig Neues zu wagen und gleichzeitig konservativ zu planen und zu investieren. Unsere innovativen Produkte und Services ermöglichen uns nicht nur, den eigenen Bestand möglichst effizient zu dekarbonisieren; wir vermarkten sie auch bereits erfolgreich an andere Wohnungsunternehmen.

Klimaschutz als Teil der DNA

Klimaschutz ist ein fester Bestandteil der LEG DNA. Der Aufsichtsrat hat daher bei der Vorstandsvergütung sowohl im STI 2024 als auch im LTI 2024-2027 konkrete Nachhaltigkeitsziele für 2024 bis 2027 verankert.

Bestandteil des STI ist der kriterienbasierte Anpassungsfaktor. Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat folgendes Kriterium festgelegt:

„Ausgewogene Positionierung der LEG im Zielkonflikt zwischen den Renditeanforderungen des Kapitalmarktes einerseits und den Anforderungen an eine nachhaltige Unternehmensführung andererseits mit herausfordernden CO₂-Zielen für den Bestand und dem Ziel, Mietern weiterhin gutes Wohnen zum fairen Preis anbieten zu können.“

Das Unternehmen und der Aufsichtsrat arbeiten beständig daran, den Renditeanforderungen des Kapitalmarktes, den Anforderungen an eine nachhaltige Unternehmensführung, sowie den Belangen der Mieter gleichermaßen gerecht zu werden.

Zielerreichung des Vorstands 2023

Der Vorstand hat seine für 2023 geplanten STI-Ziele zu 174 % erreicht. Eine ausführliche Darstellung der Zielerreichungen ist dem Vergütungsbericht auf Seite 78 zu entnehmen.

Der Vorstand hat darüber hinaus sein Bekenntnis zur LEG bekräftigt, indem er auf das Investorenfeedback zum finanziellen Leistungskriterium AFFO je Aktie im STI reagiert hat. Er verzichtet auf den Anteil des STI-Betrages 2023, der auf die Zinseinsparungen durch den Dividendenverzicht 2023 und die Einstellung der Neubauaktivitäten zurückzuführen ist.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats ist seit der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 unverändert.

Zum Ablauf der kommenden Hauptversammlung am 26. Mai 2024 wird nun Herr Dr. Jochen Scharpe sein Aufsichtsratsmandat niederlegen. Herr Dr. Scharpe ist als Wirtschaftsprüfer und aufgrund seiner Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich Rechnungslegung und Accounting langjähriges Mitglied im Risiko- und Prüfungsausschuss. Um eine adäquate Nachfolge mit entsprechendem Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung, Kontroll- und Risikomanagementsysteme, Abschlussprüfung und Nachhaltigkeitsberichterstattung sicherzustellen, hat der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats ein strukturiertes Auswahlverfahren durch einen renommierten Personalberater eingeleitet.

Aktienkursentwicklung 2023

Die Aktie der LEG gab ausgehend von ihrem Schlusskurs 2022 von 60,68 Euro zeitweise weiter bis auf unter 50 Euro nach (Tiefstkurs 28. März 2023 bei 47,65 Euro). Ein gutes Schlussquartal, getrieben durch Signale der Notenbanken, dass der Zinserhöhungszyklus zu einem Ende gekommen ist, ließ die Aktie bis Jahresende 2023 auf 79,32 Euro steigen. Schlussendlich beendete die LEG-Aktie das Börsenjahr 2023 mit einem Kursplus von +30 %. Neben den Signalen der Notenbanken trugen auch die solide operative Entwicklung, das frühzeitige Umsteuern auf die Generierung von Liquidität inklusive Aussetzung einer Dividendenzahlung für das Jahr 2022 sowie erfolgreiche Refinanzierungen zu der positiven Kursentwicklung bei. Die LEG-Aktie entwickelte sich im Jahr 2023 um +2-Prozentpunkte besser als der Branchenindex EPRA-Germany. Die bessere Kursperformance der LEG-Aktie im Vergleich zu den Peers zeigt, dass die LEG mit der

Strategieanpassung und der Umsteuerung auf den AFFO den richtigen Weg eingeschlagen hat.

Investorengespräche des Aufsichtsratsvorsitzenden

Der Aufsichtsratsvorsitzende führt in angemessenem Rahmen mit Investoren Gespräche über aufsichtsratspezifische Themen sowie in Abstimmung mit dem Vorstand über nicht aufsichtsratspezifische Themen. Auch 2023 hat der Aufsichtsratsvorsitzende an Corporate Governance Roadshows teilgenommen und entsprechende Gespräche mit Investoren geführt. Dabei wurden Investoren und Analysten alle wesentlichen Aspekte erläutert, die das Geschäftsmodell der LEG aufgrund der aktuellen Marktsituation beeinflussen. Das Feedback der Investoren und Analysten war grundsätzlich konstruktiv und anerkend. Der Kapitalmarkt schätzt die transparente und realistische Analyse der LEG zu den Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen auf die Wohnungswirtschaft. Analystenreports heben die stets konservative Geschäftstätigkeit der LEG, die frühzeitige Reaktion auf das geänderte Marktumfeld und den konsequenten Fokus auf die Liquiditätssteuerung positiv hervor. Über die Gespräche hat der Aufsichtsratsvorsitzende den Aufsichtsrat im Nachgang informiert.

Intensive Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat stehen einem unverändert komplexen Umfeld gegenüber und haben sich nicht auf dem vom Markt bestätigten Geschäftsmodell „bezahlbares Wohnen“ ausgerichtet. In einer Vielzahl von Sitzungen und Strategieklausuren haben sich Vorstand und Aufsichtsrat kontinuierlich mit den Herausforderungen, denen sich der Wohnimmobiliensektor und die LEG aktuell stellen müssen, auseinandergesetzt. Wie bereits im Jahr 2022 erfolgreich praktiziert, hat der Aufsichtsrat auch 2023 mit geopolitischen Experten und Volkswirten internationaler Investmentbanken über die strategische Einordnung der Gesamtsituation diskutiert, um daraus die für die LEG geeigneten Maßnahmen abzuleiten.

Der Vorstand hat gegenüber dem Aufsichtsrat zu jeder Zeit die notwendige hohe Transparenz über alle wesentlichen strategischen Entwicklungen sichergestellt und die Einbindung des Aufsichtsrats aktiv gesucht. Der Aufsichtsrat hat sich, wie bereits in den Vorjahren, in die Strategiefindung eingebracht. Die Bedeutung der besonders vertrau-

ensvollen Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist an dieser Stelle angesichts der großen und gewachsenen Herausforderungen zu betonen.

Der Aufsichtsrat konnte sich stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. Die LEG steht für ein verantwortungsvolles, starkes und zukunftsorientiertes Unternehmen, das auch im schwierigen Marktumfeld sehr gut aufgestellt ist.

Ausschussarbeit

Die Anforderungen an den Aufsichtsrat werden immer komplexer und umfangreicher. Die Zuarbeit der Ausschüsse wird daher immer wichtiger. Die im Aufsichtsrat vorhandenen Kompetenzen sind fachspezifisch in den Ausschüssen gebündelt. Auf diese Weise meistert der Aufsichtsrat die notwendigen Anforderungen und ist insbesondere über die Ausschüsse und die dort gebündelte jeweilige Expertise ein geschätzter Sparringspartner für den Vorstand. Das Engagement und die Anregungen der Ausschüsse sind von großer Bedeutung. So werden zum Beispiel Workshops mit Ausschussvertretern und LEG-Vertretern zu Sonderthemen initiiert. Im November 2023 hat der Aufsichtsrat zusätzlich einen Vergütungsausschuss implementiert. Der Aufsichtsrat wird in seinen Sitzungen regelmäßig über die Arbeit der Ausschüsse informiert.

Effizienz in der Gremienarbeit, Selbstbeurteilung

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat turnusmäßig seine Arbeit einer externen Wirksamkeitsanalyse (Selbstbeurteilung) unterzogen. Der externe Berater MB Board Advisory hat in der Aufsichtsratssitzung im November 2023 die Ergebnisse der Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats vorgestellt. Wesentliches Ergebnis der Analyse war, dass die Zusammenarbeit innerhalb des Aufsichtsrats sowie zwischen Vorstand und Aufsichtsrat durch hohes Vertrauen geprägt ist. Die identifizierten Handlungsempfehlungen, wie zum Beispiel die Implementierung eines Vergütungsausschusses, haben wir bereits umgesetzt oder die Umsetzung veranlasst. Die nächste Selbstbeurteilung ist für das Geschäftsjahr 2025 vorgesehen.

Effiziente Gremienarbeit beruht auf einer intensiven Vorbereitung der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse. In den Sitzungen berichtet der Vorstand zu we-

sentlichen Themen. Die Sitzungen sind so geplant, dass immer ausreichend Zeit für ausführliche Erörterungen gegeben ist. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten stets in angemessener Tiefe zeitgerecht nachgekommen.

Der Aufsichtsrat tagt auch regelmäßig ohne den Vorstand, insbesondere wenn er den Vorstand betreffende Personalangelegenheiten erörtert. Dementsprechend haben im Berichtsjahr Aufsichtsrat, Präsidium, Vergütungsausschuss sowie Risiko- und Prüfungsausschuss im Rahmen ihrer Sitzungen zu einzelnen Tagesordnungspunkten ohne Anwesenheit des Vorstands getagt und Beschlüsse getroffen.

Neben dem Aufsichtsrat und dem Vorstand ist die Teilnahme von Sachverständigen aus dem Unternehmen, wie z. B. dem Leiter Accounting & Taxes oder dem General Counsel, geübte Praxis. In den Diskussionen erhält der Aufsichtsrat durch die Vorträge der Führungskräfte der Gesellschaft ein tiefergehendes Verständnis für die vorgestellten Fachthemen. Bei Bedarf hat der Aufsichtsrat auch externe Experten als Auskunftspersonen zu den Sitzungen eingeladen. Beispielhaft sei hier neben der verpflichtenden Teilnahme des Abschlussprüfers an der Sitzung zur Feststellung des Jahresabschlusses die Teilnahme des Immobilienbewerter CBRE genannt. Der Aufsichtsrat wird zudem, soweit notwendig, von einer eigens mandatierten Rechtsanwaltskanzlei beraten.

Hohe Kompetenz des Aufsichtsrats

Im Jahr 2022 hat der Aufsichtsrat sein Kompetenzprofil aktualisiert. Gründe waren insbesondere die Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex 2022 („DCGK“) und die Erwartungen des Kapitalmarkts an die Entwicklung und Umsetzung von ESG-Kriterien durch börsennotierte Unternehmen.

Die untenstehende Qualifikationsmatrix zeigt, dass der Aufsichtsrat professionell aufgestellt ist. Jedes Aufsichtsratsmitglied verfügt nicht nur über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten, sondern zudem über besondere Kompetenzen, die der Gesellschaft bei der Ausübung der Organtätigkeit mit großer Motivation und Engagement zur Verfügung gestellt werden.

Mitglied des Aufsichtsrats		Qualifikationsmatrix						
Name	Vorname	Unternehmensleitung	Wohnungswirtschaft	Immobilientransaktionen	Banken- und Kapitalmarktfinanzierung	Finanzen, Rechnungslegung und Abschlussprüfung	Verwaltung und Regulierung	Nachhaltigkeit
Zimmer (Vorsitzender)	Michael	••	••	••	•	•	•	•
Dr. Nolting (stellv. Vorsitzender)	Claus	••	•	••	••	••	••	•
Dr. Scharpe	Jochen	••	••	••	•	••	•	•
Wiesmann	Martin	•	•	••	••	•	•	••
Dr. Eichelberg	Sylvia	••	•	•	•	•	••	••
Dr. Suder	Katrin	••	•	•	•	•	••	••

• Allgemeine Kenntnisse
 •• Expertenkenntnisse

Quelle: LEG

Die LEG bietet den Aufsichtsratsmitgliedern im Übrigen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen an und unterstützt sie, diese Maßnahmen wahrzunehmen. Das war auch 2023 der Fall.

Arbeit und Sitzungen des Gesamtaufwichtsrats 2023

Im Fokus des Aufsichtsrats standen im Jahr 2023 die Analyse des volatilen Marktumfeldes und dessen Auswirkungen auf die LEG sowie die wachsenden Nachhaltigkeitsanforderungen. So beschäftigte sich das Gremium mit der zukünftigen Finanzierung der Gesellschaft, mit der Immobilienbewertung und dem Spagat zwischen Optimierung des operativen Geschäftes und der Verantwortung gegenüber den Interessen sämtlicher Stakeholder. Die Entscheidungen des Aufsichtsrats wurden unter Beachtung dieses Spannungsfelds getroffen.

Im Geschäftsjahr 2023 hielt der Aufsichtsrat vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen ab. Davon fanden eine Sitzung in Präsenz und drei als virtuelle Sitzungen statt.

Weiter wurden im Einvernehmen mit sämtlichen Aufsichtsratsmitgliedern 15 Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Die zu beschließenden Sachverhalte wurden zuvor in den Aufsichtsratssitzungen eingehend erörtert, waren aber zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht entscheidungsreif. Es handelte sich beispielsweise um die Genehmigung des Sonderverkaufsprogramms des Jahres 2023, die rückwirkende Anpassung der Vor-

standsanstellungsverträge an das von der Hauptversammlung 2023 gebilligte Vergütungssystem zum 1. Januar 2023, Beschlüsse zu Konzernfinanzierungsangelegenheiten oder um die Änderung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat zur Implementierung des Vergütungsausschusses.

Teilnahme Gremiensitzungen							
Name	Vorname	Bemerkung	Aufsichtsrat	Präsidium	Risiko- und Prüfungsausschuss	Vergütungsausschuss *)	ESG-Ausschuss
Zimmer	Michael	Vorsitzender	2/4	3/3		1/1	
Dr. Nolting	Claus	stellv. Vorsitzender	4/4	3/3	4/4	1/1	
Dr. Scharpe	Jochen		3/4		3/4		
Wiesmann	Martin		4/4	3/3	4/4	1/1	4/4
Dr. Eichelberg	Sylvia		4/4				3/4
Dr. Suder	Katrin		4/4				4/4

*) Vergütungsausschuss ab 21. November 2023

Quelle: LEG

Am **8. März 2023** fand die erste ordentliche Aufsichtsratssitzung des Jahres statt. In dieser Sitzung billigte der Aufsichtsrat nach eingehender Prüfung den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss und den Jahresabschluss der LEG Immobilien SE für das Geschäftsjahr 2022. Er prüfte die Lageberichte der Gesellschaft und des Konzerns sowie den nichtfinanziellen Bericht und erstellte gemeinsam mit dem Vorstand den Vergütungsbericht 2022. Zudem beschloss er die Beauftragung der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Deloitte) als Prüfer für den Konzern- und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 sowie für die Prüfung weiterer Rechnungslegungsdokumente. In diesem Zusammenhang nahm der Aufsichtsrat auch den Unabhängigkeitsbericht von Deloitte zur Kenntnis. Ferner befasste er sich mit der Vorbereitung der Hauptversammlung, billigte die vom Vorstand aufgestellte Tagesordnung und beschloss die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats. Weitere wesentliche Themen waren die Beratung über eine mögliche Guidanceanpassung und die Vorbereitung der Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats.

In der Sitzung vom **8. Mai 2023** bereitete der Aufsichtsrat seine Strategiesitzung vor. Dazu erhielt er Berichte zu Investorenfeedbacks aus Roadshows, Analysten- und Inves-

torenkonferenzen, Analysen zum Portfolio, zu den Peers und zur Finanzierung. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit der Hauptversammlung 2023, mit der Vorstandsvergütung – konkret mit dem vertikalen und horizontalen Vergütungsvergleich – sowie mit der Modernisierung und Instandhaltung in Verbindung mit dem CO₂-Reduktionspfad.

In der Sitzung vom **17. August 2023** befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit dem Quartalsbericht Q2 2023 sowie dem AR-Reporting Q2 2023, mit der Finanzierung und stimmte der Fortschreibung der Treasury Policy zu. Zudem beschäftigte er sich mit dem Projekt „Luft-Luft-Wärmepumpen“, der Vermietungssituation F99/F101 und mit der Planung der Hauptversammlung 2024.

Im Rahmen der letzten ordentlichen Sitzung am **7. November 2023** beschäftigte sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit der Strategie und Wirtschaftsplanung 2024-2028 und gab gemeinsam mit dem Vorstand die jährliche Entsprechenserklärung zum DCGK ab. Er befasste sich mit der Beteiligungsbewertung und stimmte auf Empfehlung des Risiko- und Prüfungsausschusses der Ausgliederung der LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH auf die LEG Grundstücksverwaltung GmbH zu. Darüber hinaus beschäftigte er sich mit dem von den Vorstandsmitgliedern angebotenen Verzicht auf Elemente des STI 2023 und legte die Ziele der variablen Vergütung (STI und LTI) der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2024 fest. Ferner befasste er sich mit dem Compliance-Management-System und der Umsetzung des Datenschutzes in der LEG-Gruppe. Zudem erörterte der Aufsichtsrat die Ergebnisse der Selbstbeurteilung der Arbeit des Aufsichtsrats und beschloss aus diesen Ergebnissen abgeleitete Maßnahmen.

Daneben beschäftigte sich der Aufsichtsrat in den Sitzungen mit den Konzepten der LEG zur CO₂-Reduktion im Bestand. Weitere wesentliche Themen waren die Strukturierung der Finanzierungsmaßnahmen und der Immobilienbewertung im aktuellen Marktumfeld. Auch Wachstumsoptionen für die LEG erörtern wir kontinuierlich.

Strategieklausurtagungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat an zwei Terminen intensiv mit der Strategie des Unternehmens auseinandergesetzt. Diese fanden unmittelbar vor den Sitzungen des Aufsichtsrats am 8. Mai 2023 (virtuelle Sitzung) und am 7. November 2023 (Präsenzsitzung) statt. Schwerpunkt der Diskussionen waren in Anknüpfung an das Vorjahr die Auswirkungen der veränderten geopolitischen und makroökonomischen Lage auf die Wohnungswirtschaft und die LEG und die insofern vom Vorstand geplanten bzw. umgesetzten Maßnahmen.

Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidium

Im Geschäftsjahr 2023 tagte das Präsidium drei Mal im Rahmen von virtuellen ordentlichen Sitzungen. Die Teilnahme der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht aufgeführt. Das Präsidium hat eine Entscheidung im Wege eines Umlaufverfahrens getroffen.

Bei Bedarf hat sich das Präsidium außerhalb der Sitzungen in Telefonkonferenzen abgestimmt. Auch vor diesem Hintergrund erübrigte sich eine Präsidiumssitzung im 4. Quartal 2023.

Das Präsidium bereitete im Rahmen seiner Aufgaben die Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats vor. Das Präsidium hat sich insbesondere mit Vorstandsangelegenheiten beschäftigt, wie z.B. den Nebentätigkeiten der Vorstandsmitglieder, und für den Aufsichtsrat Beschlussempfehlungen zu Vergütungsthemen erarbeitet, insbesondere zur Zielerreichung 2022 der Vorstandsmitglieder.

Das Präsidium hat sich darüber hinaus mit einer Szenarioanalyse für die LEG Immobilien SE unter verschiedenen Marktannahmen zum Beispiel zur Zinsentwicklung, zur Beteiligungs- und zur Immobilienbewertung beschäftigt. Unverändert zu den Vorjahren ist in den Präsidiumssitzungen die Erörterung der für die LEG relevanten Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt und, damit einhergehend, die Beratung von Wachstumsopportunitäten, auch unter Einbezug von externen Beratern, fester Bestandteil der Tagesordnung.

Wesentliche Themen, die das Präsidium im Geschäftsjahr 2023 beschäftigt haben, waren die Implementierung des Vergütungsausschusses und die Umsetzung weiterer Handlungsempfehlungen aus der Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss hat die Aufgabe, dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung zu nennen. Im Geschäftsjahr 2023 war keine Sitzung des Nominierungsausschusses erforderlich.

Risiko- und Prüfungsausschuss

Der Risiko- und Prüfungsausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2023 für vier ordentliche Sitzungen zusammengefunden. Alle Sitzungen wurden virtuell abgehalten. Die Teilnahme der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht aufgeführt.

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

Ein Schwerpunkt lag auf der Erörterung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2022 sowie auf der Erörterung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2022. Weitere Schwerpunkte waren die Analyse und Erörterung der Wirtschaftsplanung 2024–2028, der Quartalsberichte, der internen Kennzahlen, der Finanzierungsstrategie sowie des nichtfinanziellen Berichts 2022. Zudem beschäftigte sich der Ausschuss mit dem Vergütungsbericht 2022 sowie mit einer Beschlussempfehlung zur Erstellung des Vergütungsberichts 2022 an den Aufsichtsrat. Darüber hinaus beschäftigte sich der Risiko- und Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen im Wesentlichen mit der Treasury-Policy, der Entwicklung der Mindestliquidität sowie den Updates zur Finanzierung, der Fortschreibung des Verkaufsprogramms 2023, der Revisionsplanung 2023, dem Bericht des Vorstands nach § 107 Abs. 3 AktG, den Auswirkungen der aktuellen Kapitalmarktlage auf die LEG, der Bestands- und Beteiligungsbewertung, insbesondere mit der Beteiligung an Adler/BCP, dem internen Kontrollsystem (IKS) der LEG und dessen Weiterentwicklung, den Risikoberichten und der Risikoinventur der LEG-Gruppe und mit dem von den Vorstandsmitgliedern angebotenen Verzicht auf Elemente des

STI 2023. Der Risiko- und Prüfungsausschuss hat sich zudem regelmäßig von der Internen Revision sowie dem Compliance Officer berichten lassen. Darüber hinaus hat der Risiko- und Prüfungsausschuss im Anschluss an seine Novembersitzung einen intensiven Austausch mit den Ansprechpartnern von Deloitte zur anstehenden Jahresabschlussprüfung geführt.

Im Rahmen von drei Umlaufverfahren hat der Risiko- und Prüfungsausschuss im Jahr 2023 einen Beschluss zur Empfehlung der Zustimmung des Aufsichtsrats zur Verabschiedung des Verkaufsprogramms 2023, zur vorzeitigen Rückführung der im Januar 2024 fälligen 500-Mio.-Euro-Anleihe, zur vorzeitigen Rückführung der Nord/LB-Finanzierung per Ende September 2023, zur Durchführung einer Anleiheemission oder eines privaten Placements im September/Oktober 2023 mit einem Volumen von bis zu 150 Mio. Euro, zur Zustimmung der Prolongation und der Erhöhung eines Darlehens der LEG Wohnen GmbH sowie zur gleichzeitigen Rückführung und Lastenfreistellung eines anderen Finanzierungsportfolios gefasst. Ebenso hat der Risiko- und Prüfungsausschuss die Beauftragung von Deloitte zur betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised) in Bezug auf die nichtfinanzielle Berichterstattung der LEG Immobilien SE für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und die Beauftragung von Deloitte zur Durchführung der prüferischen Begleitung der Umsetzung der Berichtspflichten gemäß der Richtlinie (EU) 2022/2464 (CSRD) für das Geschäftsjahr 2023 beschlossen.

ESG-Ausschuss

Der ESG-Ausschuss verstärkt die Sensibilität für ESG-Themen im Aufsichtsrat. Er befasst sich nicht nur mit den Nachhaltigkeitsaspekten Umwelt im Allgemeinen und Klimaschutz im Besonderen, sondern auch mit den sozialen Aspekten sowie mit Governance-Themen von Datenschutz bis zur Cybersicherheit. Der ESG-Ausschuss teilt seine Erkenntnisse mit dem Aufsichtsrat.

Der ESG-Ausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2023 zu vier ordentlichen Sitzungen zusammgefunden. Alle Sitzungen wurden virtuell durchgeführt. Die Teilnahme der Mitglieder ist in der tabellarischen Übersicht aufgeführt.

Der ESG-Ausschuss hat sich in seinen Sitzungen schwerpunktmäßig mit folgenden Themen beschäftigt:

- Unter dem Aspekt „Environment“ befasste sich der ESG-Ausschuss neben der Gesamtsicht aller Aktivitäten zur CO₂-Reduzierung schwerpunktmäßig mit innovativen Projektideen des Vorstands. Er befürwortete eine Weiterführung der vorgestellten Projekte und ließ sich über die Reaktionen des Marktes auf die Projekte berichten.
- Unter dem Aspekt „Social“ beschäftigte sich der ESG-Ausschuss intensiv mit der Zufriedenheitsbefragung der LEG-Kunden. Er hielt mit LEG-Mitarbeitern einen Workshop zum Thema „Soziale Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft“ ab und erörterte dessen Ergebnisse intensiv.
- Unter dem Aspekt „Governance“ nahm der ESG-Ausschuss Berichte zur Revision und Compliance der LEG entgegen.
- Der ESG-Ausschuss erörterte zudem den Bericht des Abschlussprüfers zum Nachhaltigkeitsbericht 2022 sowie zu den deutlich gestiegenen Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung ab dem Jahr 2024.
- Der ESG-Ausschuss hat die ESG-Maßnahmen der Peers betrachtet.
- Darüber hinaus hat der ESG-Ausschuss sich intensiv mit dem Thema IT und insbesondere IT-Sicherheit beschäftigt.

Der ESG-Ausschuss hat sich im Rahmen einer Vorortbesichtigungen ein Bild über energetische Sanierungsmaßnahmen im Bestand und die Umsetzung innovativer Projekte zur CO₂-Reduzierung verschafft.

Vergütungsausschuss

Der am 21. November 2023 eingerichtete Vergütungsausschuss hat einmal virtuell getagt. Dabei nahm er die Ergebnisse der vom Aufsichtsrat beauftragten Angemessenheitsprüfung der Vorstands- und Aufsichtsratsvergütung zur Kenntnis und sprach auf Basis der Gutachten des Vergütungsberaters MB Advisory Board GmbH Empfehlungen zur Anpassung der Vorstands- und Aufsichtsratsvergütung an den Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat ist den Empfehlungen des Vergütungsausschusses gefolgt und hat beschlossen, die Vorstandsvergütung anzupassen und der Hauptversammlung vorzu-

schlagen, die Aufsichtsratsvergütung anzupassen. Die Anpassung der Vorstandsvergütung betrifft ausschließlich die Vergütungshöhe im Rahmen des bereits von der Hauptversammlung 2023 gebilligten Vergütungssystems. Der Vorschlag zur Anpassung der Aufsichtsratsvergütung betrifft die Vergütung der Ausschussarbeit; den entsprechenden Vorschlag legen Aufsichtsrat und Vorstand der kommenden Hauptversammlung vor.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich im November 2023 mit der Fortschreibung der im Vorjahr abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG befasst und gemeinsam mit dem Vorstand eine fortgeschriebene Entsprechenserklärung abgegeben. Die fortgeschriebene Erklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht: [Entsprechenserklärung](#)

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE erklären gemäß § 161 AktG, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG im November 2022 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 ohne Ausnahme entsprochen hat. Weitere Ausführungen zur Umsetzung des DCGK finden Sie in der zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Novembersitzung 2023 sowohl über die Weiterentwicklung des bestehenden Compliance-Management-Systems als auch über den Sachstand zur Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung und der weiteren Optimierung des Datenschutz-Management-Systems in der Gesellschaft unterrichten lassen.

Weiter hat der Aufsichtsrat im Januar 2022 Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand und im Aufsichtsrat von 33,3 % bis zum 31. Dezember 2024 beschlossen. Im Vorstand und im Aufsichtsrat wurde dieser Anteil zum 31. Dezember 2023 jeweils erreicht.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2023

Der Vorstand hat den Jahresabschluss (Einzelabschluss) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den gemäß § 315a HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 wurde Deloitte bestellt. Deloitte hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Der geprüfte und testierte Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 sind dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt worden. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss unter Berücksichtigung des Berichts des Abschlussprüfers und des Berichts des Risiko- und Prüfungsausschussvorsitzenden über die Vorprüfung geprüft. Dies gilt auch für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie für den Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung.

Der Abschlussprüfer hat den von Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegten Vergütungsbericht 2023 gemäß § 162 Abs. 3 AktG daraufhin geprüft, ob die gesetzlich geforderten Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht wurden. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus hat der Abschlussprüfer den Vergütungsbericht auch inhaltlich geprüft. Nach Beurteilung von Deloitte enthält der Vergütungsbericht 2022 in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG.

Die Vertreter des Abschlussprüfers haben in der Sitzung des Risiko- und Prüfungsausschusses am 5. März 2024 sowie in der Sitzung des Aufsichtsrats am 6. März 2024 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte erläutert. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien SE haben sich in den Gremiensitzungen, die den Einzel- und den Konzernabschluss zum Beratungsgegenstand hatten, von den Vertretern des Abschlussprüfers zu deren Unabhängigkeit berichten lassen und den entsprechenden Unabhängigkeitsbericht zur Kenntnis genommen. Die Prüfer machten deutlich, dass keine Umstände vorliegen, die auf eine Befangenheit hinweisen. Auch nach eigener eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen durch den Aufsichtsrat haben sich keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat stimmte daher dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers zu.

Am 6. März 2024 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Risiko- und Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2023 (Einzelabschluss) und Lagebericht der Gesellschaft und den Konzernabschluss und Konzernlagebericht 2023. Der Jahresabschluss 2023 ist damit festgestellt und der Konzernabschluss 2023 gebilligt.

Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand unterbreiteten Vorschlag an die Hauptversammlung zur Gewinnverwendung 2023 intensiv erörtert und schließt sich diesem Gewinnverwendungsvorschlag an.

Nachhaltigkeit

Vorstand und Aufsichtsrat haben entschieden, für das Geschäftsjahr 2023 die nichtfinanzielle Erklärung in den Lagebericht zu integrieren und nicht als separaten Bericht abzugeben. Der Aufsichtsrat hat Deloitte wie in den Vorjahren beauftragt, die nichtfinanzielle Erklärung mit „limited assurance“ extern inhaltlich zu überprüfen. Zudem hat der Aufsichtsrat den Risiko- und Prüfungsausschuss mit der Begleitung, der Vorbereitung und der Vorprüfung der nichtfinanziellen Erklärung betraut.

Das Thema Corporate Social Responsibility (CSR) hat für die LEG und deren Organe eine hohe Bedeutung. Innerhalb der LEG wurde eine Governance-Struktur implementiert, um unter anderem die grundlegenden Gedanken der Nachhaltigkeit im Tagesgeschäft zu verankern. Die Gesamtverantwortung für die CSR-Aktivitäten liegt beim Gesamtvorstand. Gesteuert werden sie über das LEG Sustainability Committee, dem der Vorstandsvorsitzende vorsteht. Neben dem Risiko- und Prüfungsausschuss hat sich auch der vom Aufsichtsrat 2022 implementierte ESG-Ausschuss vom Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis der Prüfung der Nachhaltigkeitsberichterstattung berichten lassen. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung begleitet für den Aufsichtsrat im Übrigen insbesondere Herr Martin Wiesmann, der sowohl Mitglied des Risiko- und Prüfungsausschusses als auch des ESG-Ausschusses ist.

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2023 hat ein Wechsel im Vorstandsteam stattgefunden. Susanne Schröter-Crossan als Chief Financial Officer hat ihren Vorstandsanstellungsvertrag aus persönlichen Gründen nicht verlängert und die LEG Ende März 2023 verlassen. Als ihre Nachfolgerin bekleidet Dr. Kathrin Köhling seit dem 1. April 2023 die Funktion des Chief Financial Officers. Das neue Vorstandsteam, bestehend aus Lars von Lackum als Chief Executive Officer, Dr. Kathrin Köhling als Chief Financial Officer und Dr. Volker Wiegel als Chief Operations Officer, hat die strategische Neuausrichtung der LEG, die im letzten Jahr mit Blick auf die aktuelle Marktsituation vorgenommen wurde, konsequent erfolgreich weiterentwickelt.

Auch in der schwierigen Marktlage hat sich die LEG erneut bewiesen. Der AFFO 2023 wurde innerhalb der angepassten Bandbreiten realisiert. Die Wirksamkeit des Geschäftsmodells der LEG-Gruppe basierend auf der Umsteuerung auf eine Cash-orientierte Steuerung spiegelt sich in den Zahlen wider. Die ambitionierte Herausforderung, die Balance zwischen Kapitaleffizienz und angemessenem kapitalschonendem Investitionseinsatz in den Bestand zu halten, ist dem Vorstand nachweislich gelungen, zum Wohle sämtlicher Stakeholder der LEG, wie z.B. der Mitarbeiter und Mieter, der Investoren und der Geschäftspartner.

Der Vorstand hat auch im unverändert schwierigen Marktumfeld 2023 die erforderliche Umsicht und vorausschauendes Handeln gezeigt und für die LEG gewinnbringend eingesetzt. Diese prospektive und besonnene Arbeitsweise des Vorstands begrüßt der Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand darin, die etablierte Steuerung der LEG unverändert fortzusetzen. Der Aufsichtsrat zollt der Arbeit des Vorstands hohe Wertschätzung und Anerkennung.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrats harmoniert das Vorstandsteam in seiner neuen Zusammensetzung sowohl auf der fachlichen als auch auf der menschlichen Ebene gut. Der Aufsichtsrat ist daher überzeugt, dass die LEG mit diesem Vorstandsteam bestens für die zukünftigen Herausforderungen gerüstet ist.

Für das herausfordernde Geschäftsjahr 2024 wünscht der Aufsichtsrat dem Vorstand viel Kraft und Erfolg. Der Aufsichtsrat steht dem Vorstand unterstützend zur Seite bei den zu bewältigenden Aufgaben, die strategischen Geschicks und hoher Managementkompetenz bedürfen. Das Vorstandsteam hat im Jahr 2023 erneut bewiesen, dass es über diese Voraussetzungen verfügt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das entgegengebrachte Vertrauen und dafür, dass Sie auch in schwierigen Zeiten zur LEG Immobilien SE stehen.

Treiber des Erfolges der LEG sind ihre Mitarbeiter. Sie stehen gerade in dieser herausfordernden Zeit hinter dem Vorstand und dem Unternehmen. Dies haben die letzten Jahre deutlich gezeigt. Die LEG kann auf das Engagement ihrer Mitarbeiter vertrauen. Die Mitarbeiter zeichnen sich durch ihre hohe Verbundenheit und Identifikation mit der LEG-Familie aus. Die hervorragende Leistung beruht auf vorbildlichem Teamgeist, hohem Engagement und großer Loyalität der Mitarbeiter.

Dem Vorstand und allen Mitarbeitern, die im Geschäftsjahr 2023 hervorragende Leistungen gezeigt haben, gebührt unsere Anerkennung und unser Dank. Wir freuen uns mit Zuversicht auf das begonnene Jahr und sind sicher, dass wir gemeinsam die kommen-

den Herausforderungen in diesem unsicheren Marktumfeld erfolgreich meistern werden.

Düsseldorf, 3. März 2024

Im Namen des Aufsichtsrats der LEG Immobilien SE

MICHAEL ZIMMER

Vorsitzender des Aufsichtsrats